



Sygn. akt I CSK 534/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Wojciech Jan Katner (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa R.K.

przeciwko Miastu W. i Spółdzielni Mieszkaniowej "W."

o stwierdzenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, wraz z rozstrzygnięciem o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód R.K. wnosił o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki, zawartej aktem notarialnym z dnia 23 kwietnia 1999 r. między pozwanymi:

Gminą W. i Spółdzielnią Mieszkaniową „W.” Umowa ta dotyczyła nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 4,7 ha, w której skład wchodziła działka ewidencyjna o obecnym numerze 37 i powierzchni 1894 m². Działka ta należąca do matki powoda została w 1977 r. wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa za odszkodowaniem. Przyczyną wywłaszczenia była decyzja lokująca, między innymi na tej działce budowę osiedla mieszkaniowego. Wskutek niezrealizowania tej inwestycji, w 1990 r. został złożony wniosek o zwrot działki, co rozpatrzono pozytywnie decyzją administracyjną na rzecz powoda i jego brata, jako spadkobierców w 2002 r. Decyzja ta została uchylona w toku instancji i do dzisiaj sprawa nie jest zakończona w postępowaniu administracyjnym.

W wyniku postępowania sądowego powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 9 lutego 2007 r. Sądu Okręgowego w W., z powołaniem się na brak spełnienia przesłanek nieważności czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.) i art. 204 ust. 1 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. W apelacji zarzucono naruszenie art. 136 i 137 oraz 204 ust. 1 wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 58 § 1 i 2 k.c., art. 177 w I pkt I i art. 378 k.p.c. Wyrokiem z dnia 5 marca 2008 r. Sąd Apelacyjny apelację oddalił.

Skarga kasacyjna powoda została oparta na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c. W odniesieniu do przepisów prawa materialnego zarzucono naruszenie art. 136, 137 i 204 ust. 1 w zw. z art. 233 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. przez ich błędną wykładnię, art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a art. 58 § 2 i 3 k.c. przez ich niezastosowanie, a także art. 45 i 64 ust. 1 i 2 Konstytucji przez pozbawienie powoda odzyskania prawa własności nieruchomości. Zarzucenie naruszenia przepisów prawa procesowego dotyczyło art. 233 § 1 w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

Zacząć należy od ogólnego stwierdzenia, że sprawy dotyczące ochrony własności wymagają takiej staranności w rozpoznawaniu powództw osób ubiegających się o tę ochronę, jakiej wymaga zrealizowanie konstytucyjnej zasady ochrony własności wyrażonej w art. 45 i 64 Konstytucji, powołanych przez skarżącego. Tej staranności zabrakło przy ustaleniach faktycznych i ocenach prawnych Sądów w niniejszej sprawie. Wywłaszczenie nieruchomości stanowi bardzo drastyczną ingerencję państwa w prawo własności i wprawdzie jest konstytucyjnie oraz ustawowo dopuszczalne i przewidziane, to może nastąpić w ściśle określonych warunkach prawnych. Mimo że następuje za odszkodowaniem, które w sprawie niniejszej było wypłacone, to jest wszakże wyrzuceniem z własności.

Dlatego przepisy przewidują możliwość domagania się przez wywłaszczonego właściciela, za zwrotem otrzymanego odszkodowania, aby nieruchomość została mu zwrócona, jeśli zamierza się ją przeznaczyć na inny cel, niż ten, z powodu którego nastąpiło wywłaszczenie (art. 136 u.g.n.). Wprowadza się też domniemanie zbędności wywłaszczenia, jeśli w ciągu 7 lat od decyzji ostatecznej nie rozpoczęto realizacji inwestycji a w ciągu 10 lat cel wywłaszczenia nie został zrealizowany (art. 137 u.g.n.). Kwestie te podnoszone przez powoda nie były wystarczająco zbadane i nie wystarczy stwierdzić ogólnie w wyroku, że cel związany z budownictwem mieszkaniowym mógł zostać zrealizowany w ramach całej nieruchomości, której przedmiotowa działka była tylko częścią. Oczywiście, nie chodzi o to, aby budynki mieszkalne lub towarzyszące im obiekty usługowe znajdowały się akurat na działce powodów; rzecz w odpowiedzi na pytanie czy działka ta znajduje się w obrębie zabudowy mieszkaniowej (osiedla), najpierw tego, o którym stanowiła decyzja jako „G. II”, a teraz osiedle Spółdzielni Mieszkaniowej „W.” Z decyzji Starosty Powiatu z lat 2002 i 2004, dotyczących działek sąsiadujących z działką powodów wynika, że zostały one zwrócone wywłaszczonym osobom, pozostała działka powodów, której przydatność w tych okolicznościach na cele mieszkaniowe lub usługowe pozwanej Spółdzielni należałoby zbadać.

Trafny jest także zarzut nie dokonania należytej wykładni art. 204 ust. 1 u.g.n. Przesłanek spełnienia tego przepisu Sąd Apelacyjny nie dostrzega, przenosząc w rezultacie swoją ocenę prawną na art. 208 ust. 1 u.g.n. Na jego też podstawie rozstrzyga niezasadność apelacji w tej kwestii, nie powołując jednak w tym zakresie żadnych ustaleń faktycznych i argumentów prawnych. To sprawia, że nie wiadomo, czy miał nawet wystarczające przesłanki do zastosowania powyższego przepisu. To wymaga powtórnego zbadania, zwłaszcza że od tego zależy, czy spełnione były warunki prawne roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zawierającej działkę ewidencyjną, o którą chodzi w sprawie. Zgodnie bowiem z art. 204 ust. 1 u.g.n. roszczenie spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje wtedy, gdy była ona użytkownikiem tych gruntów w dniu 5 grudnia 1990 r., roszczenie zaś oparte na art. 208 ust. 1 u.g.n. służy spółdzielni, jako osobie prawnej. Jeżeli do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskała ostateczną decyzję lokalizacyjną lub pozwolenie na budowę na takich gruntach, jeśli stosowny wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego został złożony przed dniem utraty ważności tych dokumentów, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r. Ze względu na datę zawarcia umowy termin ten został dochowany, nie jest jednak wystarczająco ustalone, czy pozostałe przesłanki są spełnione.

Zgodzić się należy ze skarżącym, że w dniu 5 grudnia 1990 r. spółdzielnia powinna być użytkownikiem, a nie tylko posiadaczem gruntów, których dotyczy roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego. Orzecznictwo jest zgodne, że ma to miejsce, jeśli można się przynajmniej wykazać, albo decyzją o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie, albo decyzją o naliczeniu lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania nieruchomości (uchwała SN z dnia 28 lutego 1995 r. III CZP 19/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 92). Z kolei, dla zastosowania art. 208 ust. 1 u.g.n., tak w orzecznictwie, jak i w komentarzach do tego przepisu wymaga się przynajmniej posiadania zależnego, związanego z użytkowaniem, dzierżawą itp. (uchwała SN z dnia 7 maja 1998 r. III CZP 14/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 173; wyrok SN z dnia 24 listopada 2000 r. V CKN 1214/00, OSNC 2001, nr 5, poz. 78).

Z ustaleń faktycznych przyjętych przez Sąd Apelacyjny wynika, że aż do dnia 23 grudnia 1999 r., to jest do zawarcia umowy o ustanowienie wieczystego użytkowania, o uznanie nieważności której toczy się niniejsza sprawa, nieruchomość ta pozostawała nie tylko własnością, ale i w użytkowaniu, najpierw Skarbu Państwa a po skomunalizowaniu w 1998 r. - Gminy W., dzisiaj - Miasta W. W stosunku do pozwanej Spółdzielni można mówić tylko o posiadaniu, choć i to nie jest pewne, wobec braku dowodów na rodzaj stosunku prawnego, z którego to posiadania miałyby wynikać i czy jest ono, czy też nie jest - użytkowaniem. W decyzji lokalizacyjnej z dnia 31 października 1975 r. w ogóle nie występuje nazwa pozwanej Spółdzielni. Jeśli zamiarem było, aby miała ona być inwestorem, to z decyzji wynika, że jest w niej zawarte nakazanie temuż inwestorowi, bez wymieniania go z nazwy, porozumieć się we wskazanym terminie z organem administracyjnym w celu ustalenia trybu uzyskania terenu w granicach objętych decyzją. Nie zostało wyjaśnione, czy do tego ustalenia kiedykolwiek doszło i czy użytkowanie nastąpiło. Jest tak zwłaszcza dlatego, że z wyjaśnień powoda wynika, iż w odpowiedniej księdze wieczystej nie ma wpisu wieczystego użytkowania. Wymaga sprawdzenia, czy ono zatem w ogóle powstało.

Wreszcie, dość zasadniczą kwestią jest sam przedmiot roszczenia. Z orzeczeń Sądów w toku instancji wynikałoby, że powód domaga się stwierdzenia nieważności umowy w odniesieniu do całej nieruchomości ją objętej, tymczasem z ustaleń faktycznych oraz interesu prawnego, jaki powód może reprezentować w sprawie chodzi tylko o wywłaszczoną działkę. Kwestia ta nie została wystarczająco wyjaśniona, mimo poświęcenia jej sporo uwagi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z wywodów tych wynika, jakby powód dochodził roszczenia ponad swój interes prawny i kierował je przeciwko umowie w części, która go w zakresie przedmiotu wywłaszczenia już nie dotyczy.

Jeżeli w toku ponownego rozpoznania sprawy dojdzie się do przekonania, że na skutek niespełnienia przesłanek z art. 204 ust. 1 albo art. 208 ust. 1 u.g.n. umowa z dnia 23 grudnia 1999 r. jest nieważna, to rozważenia wymaga albo stwierdzenie nieważności całej umowy, albo, korzystając z art. 58 § 3 k.c. ograniczyć ją tylko do działki powoda. Zgodnie z art. 58 § 3 k.c. „jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność

pozostaje w mocy co do pozostałych części chyba, że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana". Nie ma powodów, aby w sprawie niniejszej z możliwości tego przepisu nie skorzystać, a nie wydaje się aby występowały jakieś okoliczności, które by na skutek uznania nieważności umowy względem nieruchomości powoda, niweczyły zawarcie tej umowy w całości. Przeciwnie, decyzje administracyjne, korzystne dla powoda, podejmowane na skutek wniosków matki powoda i jego samego o zwrot działki, wprawdzie nie zakończone ostatecznym rozstrzygnięciem, ale świadczyłyby, że cel umowy z dnia 23 grudnia 1999 r. byłby osiągnięty i bez działki powoda w ramach całej nieruchomości, objętej tą umową.

Ponadto, w chwili zawierania przedmiotowej umowy poprzednik prawny pozwanej złożył nieprawdziwe oświadczenie, że w odniesieniu do przedmiotu umowy nie toczy się żadne postępowanie administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości. W tym czasie już od lat toczyło się postępowanie o zwrot działki, która w umowie z dnia 23 grudnia 1999 r. jest indywidualnie wymieniona i oznaczona, wraz z powołaniem własnej księgi wieczystej.

Ma też rację skarżący, że w orzecznictwie jest utrwalony pogląd o niedopuszczalności rozporządzania nieruchomością, uprzednio wywłaszczoną, jeśli toczy się postępowanie administracyjne o jej zwrot poprzedniemu właścicielowi. Umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego nie stanowi wprawdzie rozporządzenia samą własnością, ale staje się takim rozporządzeniem wtedy, gdy oddający w użytkowanie wieczyste Skarb Państwa lub gmina miałyby utracić swoje prawo własności do przedmiotu, którym rozporządza w powyższy sposób na wiele lat wobec osób trzecich. Nie ma bowiem powodu, aby rozporządzenie przez Skarb Państwa lub gminę, także w postaci oddania w wieczyste użytkowanie nieruchomości, której częścią stała się inna nieruchomość, wcześniej wywłaszczona, pozbawiało osobę wywłaszczoną możliwości dochodzenia nieważności takiego rozporządzenia tylko w odniesieniu do tej części umowy, która dotyczy wywłaszczonej nieruchomości (art. 58 § 3 k.c.). Wniosek taki płynie również z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia

2008 r. w sprawie K 6/05, który to wyrok winien być w sprawie uwzględniony. Kwestię należy zatem rozważyć z punktu widzenia zastosowania art. 58 § 3 k.c. przy ponownym rozpatrywaniu sprawy.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz o kosztach na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.