



Sygn. akt III CSK 182/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Wojciech Jan Katner

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa i Polsko-Włoskiej Fundacji [...]

o stwierdzenie nieważności umowy darowizny,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 lipca 2009 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 4 grudnia 2007 r.,

- 1) **oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powoda kosztami postępowania kasacyjnego**
- 2) **przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego adwokatowi P. L. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych z uwzględnieniem podatku VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Powód J. W., wskazując jako pozwanego Skarb Państwa oraz Polsko – Włoską Fundację [...], wniósł o stwierdzenie nieważności umowy zawartej dnia 21 września 1998 r. wniesienia przez Skarb Państwa na rzecz współpozwananej fundacji tytułem wkładu oraz darowizny przenoszącej własność działki o dawnym numerze 69/1 położonej w K. jako sprzecznej z art. 136 ust.1, 2, 3 oraz art. 137 ust. 1 pkt 2 i art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (nazywanej dalej u.g.n.). W uzasadnieniu powództwa podnosił, że pomimo zmiany celu wywłaszczenia, jako właściciel nieruchomości wywłaszczonej nie został powiadomiony o możliwości ubiegania się o jej zwrot.

Minister Skarbu Państwa występujący w imieniu pozwanego Skarbu Państwa oraz pozwana fundacja postawiona w toku postępowania w stan likwidacji wnosili o oddalenie powództwa kwestionując naruszenie wymienionych przepisów.

Wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2006 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Według ustaleń tego sądu: dnia 11 lipca 1977 r. na podstawie art. 6 ustawy z dnia 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (j. t. Dz. U. z 1974 r., nr 10, poz. 64 ze zm. nazywanej dalej, jako u.z.w.n. powód zbył na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość położoną w K. o powierzchni 1,2658 ha, oznaczaną numerem ewidencyjnym działki 69/1 z przeznaczeniem pod budowę szpitala. Dnia 31 stycznia 1997 r. Skarb Państwa ustanowił wraz ze Stowarzyszeniem [...] Polsko-Włoską Fundację [...], której celem było utworzenie i prowadzenie Ośrodka Diagnostycznego i Przychodni Specjalistycznej [...] oraz Szpitala [...]. Skarb Państwa tytułem wkładu na majątek fundacji wniósł nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...] położoną w K. składającą się z działek 4/18, 69/22, 9/28 i darował tę nieruchomość fundacji na realizację jej celów. 31 marca 1983 r. zostało wydane pozwolenie na budowę szpitala w dzielnicy [...], które decyzją administracyjną z dnia 20 lipca 1999 r. zostało przeniesione na rzecz Fundacji. Decyzją z dnia 23 marca 2001 r. udzielono Fundacji pozwolenia na użytkowanie części obiektu budowlanego tj. Ośrodka Diagnostycznego oraz Przychodni Specjalistycznej – części inwestycji „Szpital [...]”. Decyzją z dnia 20 grudnia 2005 r. stwierdzono

wygaśnięcie wymienionego pozwolenia budowlanego ze względu na trwającą ponad dwa lata przerwę w robotach budowlanych a później dnia 16 stycznia 2006 r. została uchylona decyzja z dnia 20 lipca 1997 r. o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz Fundacji. J. W. wystąpił z wnioskiem o zwrot działki 69/2 w granicach wywłaszczonej działki 69/22. Postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało zawieszono. 20 stycznia 2005 r. pozwana Fundacja została postawiona w stan likwidacji.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż przedstawiona przez powoda umowa z dnia 21 września 1998 r. jest nieważna. W ocenie tego sądu, kierującego się treścią art. 136 i 137 u.g.n., które z mocy art. 216 tej ustawy mają zastosowanie w sprawie, nie została spełniona podstawowa przesłanka uzasadniająca zwrot wywłaszczonej nieruchomości a mianowicie przedmiotowa nieruchomość nie stała się zbędna na cel wywłaszczenia. Budowa szpitala była realizowana pierwotnie wyłącznie przez Skarb Państwa, a następnie przez Fundację z udziałem Skarbu Państwa. Nieruchomość została zatem zagospodarowana zgodnie z celem wywłaszczenia określonym w umowie z dnia 11 lipca 1977 r. Taki był między innymi cel utworzenia Fundacji. Według zapisów w dzienniku budowy roboty budowlane były prowadzone w okresie od grudnia 1984 r. do września 2000 r. bez przerwy dłuższej niż dwa lata a zatem również w chwili zawarcia kwestionowanej w pozwie umowy. W 1984 r. inwestor rozpoczął prace związane z budową zaplecza. Obecne postawienie Fundacji w stan likwidacji oraz fakt, że nie są wykonywane żadne prace budowlane nie ma znaczenia, skoro w dniu zawarcia kwestionowanej umowy inwestycja była rozpoczęta, część obiektów została wykonana przez Skarb Państwa, a następnie kontynuowana przez Fundację, której współfundatorem był Skarb Państwa. Poza tym Sąd Okręgowy wskazał, że zbycie wywłaszczonej nieruchomości, bez upewnienia, czy poprzedni właściciel nie jest zainteresowany jej zwrotem nie powoduje nieważności umowy zbycia, ale co najwyżej może usprawiedliwiać odpowiedzialność odszkodowawczą.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda wniesioną od wyroku oddającego powództwo.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał, że z opisanej w pozwie nieruchomości o dawnym oznaczeniu ewidencyjnym 69/1 o powierzchni 1,2658 ha, jedynie jej część weszła do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 69/22, która umową z dnia 21 września 1998 r. została przekazana przez Skarb Państwa tytułem wkładu na majątek fundacji. Dlatego nie mogło zostać uwzględnione żądanie stwierdzenia nieważności umowy zarówno w zakresie dotyczącym wkładu jak i darowizny ze wskazaniem nie istniejącej wówczas i nie wymienionej w umowie działki o numerze 69/1.

Ponadto Sąd Apelacyjny podzielił wyrażony przez sąd pierwszej instancji pogląd o braku podstaw do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 21 września 1998 r. na podstawie art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 136 i 137 u.g.n.

Po pierwsze, przez zawarcie tej umowy nieruchomość powoda nie została użyta na inny cel, niż określony w umowie z dnia 11 lipca 1977 r. Skarb Państwa nabył nieruchomość „pod budowę szpitala [...]”, a wniósł ją tytułem wkładu na majątek fundacji celem utworzenia i prowadzenia na niekomercyjnych zasadach Ośrodka Diagnostycznego i Przychodni Specjalistycznej oraz Szpitala [...]. Cel wywłaszczenia pozostał ten sam, a zmieniła się jedynie forma, w jakiej Skarb Państwa miał to przedsięwzięcie realizować. Nie ma jednocześnie istotnego znaczenia, że na wywłaszczonych nieruchomościach wybudowano już budynek przychodni a nie zakończono budowy budynku szpitala. Tak samo sąd ocenił zarzuty dotyczące aktualnego korzystania z nieruchomości przez pozwaną Fundację oraz postawienie Fundacji w stan likwidacji.

Po drugie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, niedopełnienie obowiązku wynikającego z art. 136 ust. 2 u.g.n. (a na tej podstawie powód domagał się stwierdzenia nieważności umowy), a więc nie zawiadomienie poprzedniego właściciela o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel i o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości - podobnie, jak w sytuacji nieruszenia pierwszeństwa uregulowanej w art. 34 ust. 1 - 5 u.g.n. - nie skutkuje nieważnością czynności prawnej dokonanej z naruszeniem tego obowiązku.

Sąd Apelacyjny orzekając o kosztach postępowania zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.).

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku sądu drugiej instancji. W ramach podstawy zaskarżenia wymienionej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 189 i 321 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że powództwo powinno być oddalone, ponieważ powód domaga się stwierdzenia nieważności całej umowy, a jego interes prawny uzasadnia wyłącznie stwierdzenie nieważności tylko w takim zakresie, w jakim dotyczy części nieruchomości wyłączonej, należącej poprzednio do powoda. Poza tym skarga kasacyjna została oparta na naruszeniu przepisów prawa materialnego: t.j. art. 6, 112 ust. 3 oraz 113 ust.2 u.g.n. przez błędną wykładnię pojęcia celu wyłączenia i pominięcie, że cel musi być zarazem celem publicznym realizowanym przez Skarb Państwa względnie jednostki samorządu terytorialnego; art. 136 ust. 1 i art. 137 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 216 u.g.n. przez pominięcie, że z chwilą zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wskazanych w art. 137 ust. 1 u.g.n. dochodzi do odstąpienia od realizacji celu wyłączenia; art. 136 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 136 ust. 3 w zw. z art. 137 u.g.n. w zw. z art. 216 u.g.n. przez przyjęcie, że w sytuacji, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel wyłączenia, na organie administracyjnym nie ciąży obowiązek powiadomienia byłego właściciela o możliwości zwrotu nieruchomości wyłączonej. Wnoszący skargę kasacyjną zarzucił także naruszenie art. 21 Konstytucji RP oraz art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 216 u.g.n. i art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że rozporządzenie nieruchomością wyłączoną na inny cel, bez powiadomienia poprzedniego właściciela nie jest nieważna.

Na tych podstawach wnoszący skargę kasacyjną wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ramach naruszenia przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) został podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia artykułu 189 k.p.c. Pomimo zamieszczenia tego przepisu w ustawie regulującej postępowanie cywilne, w literaturze i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że art. 189 k.p.c. stanowi materialno-prawną podstawę ochrony praw podmiotowych. Wyraźne wskazanie w skardze kasacyjnej tego artykułu z wyjaśnieniem, w jaki sposób miało dojść do

jego naruszenia, spełnia przewidziany w art. 398<sup>4</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. obowiązek przytoczenia podstaw kasacyjnych i ich uzasadnienia bez względu na to, jaki charakter nadał skarżący kwestionowanej normie prawnej, czy uznał ją za normę materialno-prawną czy też normę postępowania. Dlatego nie ma żadnych przeszkód, aby poddać kontroli kasacyjnej zastosowanie przez sąd drugiej instancji art. 189 k.p.c. łącznie z art. 321 § 1 k.p.c. tak, jak o to wnosi skarżący.

Powód domagał się stwierdzenia nieważności umowy w części obejmującej nieruchomości oznaczoną dawnym numerem ewidencyjnym 69/1. Jak wynika z precyzyjnych ustaleń Sądu Apelacyjnego, tylko część tej działki weszła do większej nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 69/22, która była przedmiotem umowy wniesienia wkładu do fundacji z dnia 21 września 1998 r. Wobec tego rację ma ten sąd uznając, że interes prawny powoda może odnosić się jedynie do przeniesienia własności należącej do niego poprzednio nieruchomości. Przedmiotem wkładu i darowizny na rzecz pozwanej fundacji były także inne nieruchomości należące wcześniej do innych podmiotów i rozstrzygnięcie kwestii ważności umowy przenoszącej ich własność nie ma żadnego wpływu na sytuację prawną powoda. Jeżeli w pozwie i w toku dalszego postępowania powód nie wykazał, w jakim zakresie umowa przeniesienia własności nieruchomości na fundację, obejmująca szereg różnych nieruchomości, narusza jego prawa, oddalenie powództwa jest konsekwencją niewywiązania się ze spoczywającego na powodzie ciężaru dowodu z art. 6 k.c., a nie nieistnienia interesu prawnego. Jeżeli czynność prawna narusza prawo podmiotowe powoda, to ustalenie, że żądanie stwierdzenia nieważności jest szersze niż jego usprawiedliwiony interes prawny może, co najwyżej, prowadzić do oddalenia powództwa w tym, szerszym zakresie.

Ponieważ żądanie pozwu jest oparte na twierdzeniu o sprzeczności umowy zawartej dnia 21 września 1998 r. z art. 136, 137 i 216 u.g.n., miarodajne dla jego oceny są wymienione przepisy w wersji obowiązującej w dniu dokonania kwestionowanej czynności prawnej. Zgodnie z treścią art. 137 ust. 3 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r. (art. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. nr 141, poz. 1492 ze zm.) poprzedni właściciel lub jego spadkobierca – poza przypadkiem uregulowanym w art. 136

ust.1 u.g.n. – mogą zgłosić żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta stała się zbędna na cel określony w decyzji uwłaszczeniowej. Uprawnienia powyższe, z mocy art. 216 u.g.n., przysługują również właścicielom lub ich spadkobiercom tych nieruchomości, które zostały nabyte przez Skarb Państwa na podstawie art. 6 u.z.w.n. Warunkiem skorzystania z opisanego uprawnienia przez poprzedniego właściciela jest spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 137 ust. 1 u.g.n., które pozwalały uznać wywłączoną nieruchomość za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu (umowie zawartej na podstawie art. 6 wymienionej ustawy z 1958 r.). Według art. 137 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu jak wyżej) nieruchomość uznawano się za zbędną na cel wywłaszczenia, jeżeli: nie rozpoczęto prac związanych z jego realizacją przed upływem siedmiu lat od dnia, w którym decyzja wywłaszczeniowa stała się ostateczna lub - ze względu na treść art. 216 u.g.n. - została zawarta umowa na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. albo utraciła moc decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a cel ten nie został zrealizowany. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że w chwili zawarcia kwestionowanej umowy nie utraciła mocy wydana 12 grudnia 1982 r. decyzja administracyjna zatwierdzająca plan realizacji inwestycji budowlanej. W 1983 r. wydano pozwolenie na budowę a w następnym - 1984 roku, inwestor rozpoczął prace związane z budową zaplecza technicznego w celu realizacji głównej inwestycji. Uwzględnienie tych ustaleń, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.) powoduje, że w istocie w chwili zawarcia umowy dnia 21 września 1998 r. nie wchodził w rachubę przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie zawartej na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 grudnia 1958 r. z tej przyczyny, że nieruchomość ta stała się zbędna dla realizacji celu wywłaszczenia w rozumieniu art. 137 ust. 1 u.g.n.

Nie oznacza to jednocześnie aprobaty stanowiska wyrażonego przez sąd drugiej instancji, że nawet przy przyjęciu odmiennych ustaleń, które pozwalałyby uznać przed dniem 21 września 1998 r., nieruchomość należącą poprzednio do powoda za zbędną dla realizacji celu wywłaszczenia, właściwy organ administracji rządowej lub samorządowej nie miałby obowiązku zawiadomienia o tym fakcie

poprzedniego właściciela, tak jak nakazuje to wyraźnie art. 136 ust. 1 u.g.n. w przypadku, kiedy zostaje powzięty zamiar użycia nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zważyć bowiem należy, że w obu przypadkach aby poprzedni właściciel lub jego następcy prawni mogli zrealizować swoje żądania zwrotu nieruchomości musieli być o zajściu okoliczności uprawniających do zwrotu poinformowani. Nie ulegało wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że taką informację mógł i musiał przekazać właściwy organ administracji rządowej lub samorządowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r., III CKN 20/99, nie publ; z dnia 10 sierpnia 2005 r., I CK 130/05, nie publ; z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07; z dnia 21 lipca 2008 r., III CSK 19/08, OSNC-ZD 2009/1/19).

Trafnie zarzuca się także w skardze kasacyjnej niewłaściwy wybór sankcji cywilnoprawnej w odniesieniu do czynności prawnej przeniesienia własności nieruchomości wywłaszczonej bez poinformowania poprzedniego właściciela o zamiarze użycia nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dokonanie czynności prawnej z naruszeniem obowiązku poinformowania poprzedniego właściciela nieruchomości wywłaszczonej stanowi jedynie podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa. Tę ocenę ma usprawiedliwiać wiele podobieństw art. 136 ust. 2 u.g.n. do instytucji pierwszeństwa nabycia uregulowanego w art. 34 u.g.n. Jednak, co sam zauważa Sąd Apelacyjny, w obecnym stanie prawnym, kwestia sankcji za naruszenia pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w przypadku ich zbycia na rzecz osób fizycznych i prawnych uregulowanego w art. 34 u.g.n. została jednoznacznie rozstrzygnięta w art. 36 u.g.n.. Zgodnie z jego brzmieniem, w przypadku naruszenia przez właściwy organ art. 34 ust. 1-5 u.g.n. Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. W ten sposób, przez ustanowienie - jako jedynej - sankcji odszkodowawczej została wyłączona możliwość przyjęcia nieważności czynności prawnej dokonanej z naruszeniem pierwszeństwa nabycia z art. 34 u.g.n. (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00, OSNC 2004/5/84; z dnia



25 marca 2004 r. II CK 268/03, nie publ.). Brak podobnego, jednoznacznego sformułowania w odniesieniu do art. 136 u.g.n., jak również imperatywne sformułowanie zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel, niż wskazany w postępowaniu wywłaszczeniowym (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 sierpnia 2001 r., I CKN 1102/98 nie publ.; z dnia 15 lutego 2002 r., III CKN 543/00, nie publ. oraz wymieniony wyżej wyrok z dnia 21 lipca 2008 r. na tle podobnej regulacji art. 47 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości t. j. D.z. U. Z 1991, nr 30, poz. 127 ze zm. nazywanej dalej u.g.g.) uzasadniają stanowisko, że na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważne jest rozporządzenie wywłączoną nieruchomością w drodze czynności prawnej, naruszające przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia nieruchomości wywłaszczonej na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej, który może wyłączyć jedynie brak wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy. Wyjątek ten może mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściwy organ poinformował poprzedniego właściciela o tym, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w wywłaszczeniu i możliwy jest jej zwrot. Tym samym Sąd Najwyższy rozpoznający skargę kasacyjną powoda nie podziela odmiennego poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w uchwale z dnia 30 kwietnia 1987 r. (III CZP 19/87, OSNCP 1988/7-8/96). W innej, wymienionej wyżej sprawie IV CSK 81/07, w której Sąd Najwyższy opowiedział się także za sankcją odszkodowawczą z tytułu zawarcia umowy oddania użytkownika wieczystego z naruszeniem obowiązków wynikających z art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. u.g.g. istotne znaczenie miało zawarcie kwestionowanej umowy przed 1 stycznia 1998 r., t.j. dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z art. 229 u.g.n. roszczenie o zwrot nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n. nie przysługuje jeżeli prawo użytkownika wieczystego zostało ustanowione i ujawnione w księdze wieczystej przed wejściem w życie ustawy (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2008 r., II CSK 275/08, nie publ.). Trzeba jednocześnie podnieść, że na tle obowiązującego wcześniej art. 23 ust. 4 u.g.g. - odpowiednika art. 34 u.g.n., regulującego

pierwszeństwo nabycia nieruchomości, wobec braku wyraźnego rozstrzygnięcia w tej samej ustawie, co do sankcji za naruszenie pierwszeństwa (tak jak obecnie w art. 36 u.g.n.), orzecznictwo opowiadało się za sankcją nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1998 r., I CKN 368/97, OSNC 1998/9/143).

Wytknięte dotychczas błędy uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozwalają jednak na uwzględnienie skargi kasacyjnej albowiem wyrok oddalający w ostatecznym wyniku apelację powódki odpowiada prawu. Wiąże się to z prawidłową oceną Sądu Apelacyjnego, iż w okolicznościach faktycznych sprawy zawarcie przez Skarb Państwa umowy wniesienia wywłaszczonej nieruchomości tytułem wkładu do Polsko Włoskiej Fundacji [...]nie oznacza użycia tej nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu naruszającego zakaz z art. 136 ust. 1 u.g.n. Już na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie przyjmowano, że użycie nieruchomości na inne cele w rozumieniu art. 47 ust. 4 u.g.g. (odpowiednika art. 136 ust. 1 u.g.n.) oznaczało nie tylko zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i jej fizyczne wykorzystanie, ale także rozporządzenie nieruchomością w drodze czynności prawnej, w wyniku której własność nieruchomości przechodzi na inną osobę. Podkreślono jednak zarazem, iż chodzi o takie rozporządzenie nieruchomością, które jest następstwem nie wykorzystania jej na cel określony w wywłaszczeniu a skutkiem rozporządzenia jest niemożność takiego wykorzystania nieruchomości w przyszłości (por. wymienione wyżej wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r. oraz z dnia 8 sierpnia 2001 r.).

Tych warunków nie spełnia kwestionowane w pozwie rozporządzenie nieruchomością, polegające na wniesienie jej tytułem wkładu do pozwanej fundacji, oceniane pod kątem zgodności z ustawą według stanu faktycznego i prawnego z daty dokonania kwestionowanej czynności prawnej. Fundacja jest wprawdzie nowym różnym od Skarbu Państwa podmiotem dysponującym samodzielną osobowością prawną ale w dalszym ciągu z takim udziałem Skarbu Państwa, który pomimo rozporządzenia nieruchomością zapewniał Skarbowi Państwa kontrolę nad jej wykorzystaniem a także zapewniał kontynuację realizacji celu wywłaszczenia, polegającego na budowie szpitala a dalej prowadzenia go na nie komercyjnych

zasadach. Taki był cel założenia fundacji. Trzeba także podkreślić, iż zgodnie z brzmieniem art. 59 ust. 1 u.g.n. Minister Skarbu Państwa mógł wyposażyć jedynie taką fundację, której cel działalności nie miał charakteru zarobkowego. Z podjętych czynności nie wynikało zaniechanie ogólnego celu wyłączenia polegającego na realizacji celu użyteczności publicznej określonego w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. Cel użyteczności publicznej jest niewątpliwie szerszym pojęciem, niż cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, których katalog i określenie zawiera art. 6 tej ustawy. Pojęcie „celu użyteczności publicznej”, zgodnie z poglądami występującymi w doktrynie i orzecznictwie, musi się łączyć z powszechnością i ogólną dostępnością dla całego społeczeństwa.

Takie były założenia wyposażenia fundacji obejmującego wyłączoną nieruchomość. Pozostawienie Skarbowi Państwa pełnej kontroli nad zarządzaniem fundacją i wykorzystaniem nieruchomości zapewniało wówczas, że dalej w ramach działalności fundacji będzie kontynuowana budowa szpitala i w ten sposób będzie w dalszym ciągu realizowany cel wyłączenia wskazany w umowie zawartej dnia 11 lipca 1977 r.

Z tej przyczyny brak jest podstaw do przyjęcia, że kwestionowana czynność prawna, jako sprzeczna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jest nieważna.

Żądanie pozwu i jego podstawa faktyczna sprawiły, że poza oceną sądu pozostawały inne, późniejsze działania bądź zaniechania Skarbu Państwa w odniesieniu do wyłączonej nieruchomości. Trzeba jednocześnie podnieść, iż nie zrealizowanie celu wyłączenia i definitywna utrata możliwości uzyskania zwrotu wyłączonej nieruchomości mogą stanowić uzasadnione źródło szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2005 r. I CK 130/05, nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powoda. Sąd Najwyższy odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania kasacyjnego na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1, 398<sup>21</sup> k.p.c. uwzględniając jego trudną sytuację materialną usprawiedliwiającą przyznanie całkowitego zwolnienia od kosztów sądowych.

db