



Sygn. akt IV CSK 174/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSA Roman Dziczek

w sprawie z powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej M. w L.
przeciwko Gminie L. i Spółdzielni Mieszkaniowej Z. w L.
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej Z.
w L.
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 11 stycznia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z 18 października 2010 r., wydanym w uwzględnieniu powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” w L. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w L. i Gminie L., Sąd Okręgowy w L. ustalił, że umowa z 4 czerwca 1991 r. zawarta w formie aktu notarialnego o oddaniu pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste gruntu objętego księgą wieczystą nr „x” prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L. jest nieważna w części dotyczącej działki nr 34/4 o pow. 1758 m², położonej w L., przy ulicy N., pochodzącej z nieruchomości oznaczonej poprzednio numerem 28 o powierzchni 1,83 ha i zasądził na rzecz powódki solidarnie od pozwanych kwotę 9.639 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanej Gminy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 154,01 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo z sum budżetowych.

Wyrokiem z 11 stycznia 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółdzielni od wyroku Sądu Okręgowego z 18 października 2010 r. i zasądził od niej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Za podstawę rozstrzygnięć Sądy obu instancji przyjęły ustalenie, że decyzją z 29 marca 1989 r. Dyrektor Wydziału Geodezji, Rolnictwa i Gospodarki Gruntami UM w L. przekazał powódce w użytkowanie wieczyste działkę gruntu oznaczoną nr 19 o pow. 27.755 m², położoną w L. przy ulicy N. Od tego czasu nieruchomość jest w posiadaniu powódki. Na działce o pow. 1837 m² urządzony został parking, wcześniej wybudowaną przez powódkę hydrofornię przystosowano na lokal użytkowy, obecnie przez nią wynajmowany. Do 2004 r. powódka płaciła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W tym czasie z nieruchomości wydzielone zostały działki o numerach 32/1, 32/2, 34/1, 34/2 i 39. Dla działek 32/1, 32/2 i 39 w 2003 r. została założona księga wieczysta nr „y”, w której na podstawie decyzji z 29 marca 1989 r. wpisano prawo użytkowania wieczystego na rzecz powódki.

Decyzją z 5 kwietnia 1991 r. Wojewoda stwierdził, że własność nieruchomości stanowiącej działkę nr 19 z dniem 27 maja 1990 r. nabyła z mocy prawa nieodpłatnie Gmina L.

Decyzją z 24 sierpnia 1990 r. Dyrektor Wydziału Geodezji, Rolnictwa i Gospodarki Gruntami UM w L. przekazał w użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanej Spółdzielni nieruchomość stanowiącą działkę nr 28. Na tej podstawie

4 czerwca 1991 r. zawarta została umowa notarialna o oddaniu tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni. Pozwana Spółdzielnia została ujawniona w księdze wieczystej KW nr „x”, prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 28 jako użytkownik wieczysty. W 1994 r. ujawniono w niej stan wynikający z podziału geodezyjnego działki 28 na działki oznaczone nr 35, 34/1, 34/2. Następnie działka 34/2 została podzielona na działki: 34/3 o pow. 0,0079 ha i 34/4 o pow. 0,1758 m². Grunt oznaczony jako działka nr 34/2 przynależał geodezyjnie zarówno do działki nr 19 jak i 28.

Powódka podjęła próbę uregulowania stanu prawnego posiadanej nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, ale decyzją z 7 maja 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. uchyliło wcześniejszą decyzję Zarządu Miasta o rozwiązaniu umowy z 4 czerwca 1991 r. o oddaniu powódce nieruchomości w użytkowanie wieczyste, stwierdzając, że brak jest podstaw prawnych do rozwiązania umowy cywilnoprawnej w drodze decyzji organu administracyjnego.

Powódka wystąpiła o uzgodnienie treści działu drugiego księgi wieczystej nr „x” z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy L. oddalił to powództwo ze wskazaniem, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może zastąpić postępowania o założenie księgi wieczystej. Działka nr 34/4 o pow. 1.758 m² nie ma odrębnej księgi wieczystej, natomiast stanowi część nieruchomości o pow. 1,83 ha, objętej księgą wieczystą nr „x”. Zgłoszenie roszczenia mającego podstawę w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece byłoby zatem możliwe dopiero wówczas, gdyby dla działki nr 34/4 została założona odrębna księga wieczysta, co prowadziłoby do powstania nowej nieruchomości.

Pozwana Spółdzielnia 21 stycznia 2009 r. wystąpiła o stwierdzenie nieważności lub uchylenie decyzji z 29 marca 1989 r. Wniosek nie został uwzględniony.

Sądy obu instancji uznały, że powódka ma interes prawny w dochodzeniu żądania zgłoszonego w pozwie, gdyż tylko na tej drodze może uzyskać ochronę swoich zagrożonych praw. Powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego działki nr 34/4 i przeniesienie

własności znajdującego się na niej budynku, którego źródłem jest decyzja z 29 marca 1989 r. Decyzja ta wykreowała dla powódki uprawnienie o charakterze administracyjnym do zażądania zawarcia z nią umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Pozwana Spółdzielnia również otrzymała decyzję z 24 sierpnia 1990 r. o oddaniu działki w użytkowanie wieczyste, i w oparciu o tę decyzję 4 czerwca 1991 r. została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni. Uprawnienie powódki może być zrealizowane jedynie po stwierdzeniu, że prawa użytkowania wieczystego nie nabyła pozwana Spółdzielnia wobec nieważności umowy, na podstawie której dokonano na jej rzecz wpisu do księgi wieczystej użytkowania wieczystego także tej części nieruchomości, która aktualnie stanowi działkę nr 34/4, a to z uwagi na nieprzeniesienie własności budynku postawionego na tym gruncie.

Umowa z 4 czerwca 1991 r. jest nieważna, gdyż – sprzecznie z brzmieniem obowiązującego w dacie jej zawarcia art. 20 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.; dalej – u.g.g.) - nie przenosiła prawa własności budynku znajdującego się na części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a aktualnie oznaczonej jako działka 34/4. Tak samo kwestię tę reguluje ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej – u.g.n.). Decyzja z 29 marca 1989 r. wprowadziła również nie przenosiła prawa własności budynków na powódkę, ale skutek jej wydania powódka nie nabyła użytkowania wieczystego działki nr 34/4, a jedynie uprawnienie o charakterze administracyjnym do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego tej działki. Prawo takie powstaje bowiem dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej, a wpis taki na rzecz powódki nie został dokonany.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z 11 stycznia 2011 r. wniosła pozwana Spółdzielnia, która - zaskarżając to orzeczenie w całości - zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powodowa Spółdzielnia ma interes prawny w sprawie objętej pozwem w sytuacji, kiedy nie wskazano materialnoprawnych podstaw roszczenia powoda wynikających z powszechnie

obowiązujących przepisów prawa lub dwustronnie zawartych umów dotyczących praw do działki gruntu nr 34/4 o pow.1837 m², położonej w L. przy ulicy N. oraz w związku z przyjęciem, że istnieje stan niepewności co do stanu prawnego działki nr 34/4, w związku z wydaniem 29 marca 1989 r. decyzji o jej oddaniu w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni z pominięciem orzeczenia o sprzedaży na własność budynku znajdującego się na tej działce.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i oddalenie powództwa przy zasądzeniu na jej rzecz od powoda kosztów postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżąca nie zgłosiła zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Przedmiotem rozpoznania w sprawie było żądanie zgłoszone przez powódkę z powołaniem się na art. 189 k.p.c. Przepis ten jest podstawą wystąpienia z powództwem o ustalenie prawa lub stosunku prawnego przez osobę, która ma interes prawny w uzyskaniu takiego rozstrzygnięcia. Powód ma taki interes prawny wówczas, kiedy istnieje niepewność co do stanu prawnego lub prawa. W wyroku z 7 kwietnia 2010 r., II PK 342/09, nie publ., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Do sporu pomiędzy stronami doszło z tego powodu, że decyzją z 29 marca 1989 r. orzeczono o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste działki nr 19, obejmującej grunt oznaczony

aktualnie jako działka nr 34/2, a następnie decyzją z 24 sierpnia 1990 r. orzeczono, że ten sam grunt, wchodzący w skład działki nr 28 oddany zostaje w użytkowanie wieczyste pozwanej. Na podstawie decyzji z 24 sierpnia 1990 r., w dniu 4 czerwca 1991 r. z pozwaną została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a następnie prawo to ujawnione zostało na jej rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Grunt oznaczony jako działka nr 34/2 pozostaje jednak we władaniu powódki.

Sądy obu instancji przyjęły, że powódka ma roszczenie o zawarcie z nią umowy o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego spornej działki i przeniesienie własności znajdującego się na działce budynku, które może być zrealizowane dopiero po stwierdzeniu, że prawa użytkowania wieczystego do działki nr 34/4 nie nabyła pozwana Spółdzielnia wobec nieważności umowy z uwagi na nieprzeniesienie własności budynku. Źródłem roszczenia powódki, według obu Sądów, ma być decyzja z 29 marca 1989 r. To wskazanie na źródło roszczenia mającego przysługiwać powódce trafnie kwestionuje pozwana.

3. Decyzja z 29 marca 1989 r. o oddaniu powódce nieruchomości w użytkowanie wieczyste została wydana w okresie obowiązywania ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74). Do gruntów państwowych oddawanych w użytkowanie wieczyste zastosowanie miały nadto przepisy tytułu II księgi drugiej Kodeksu cywilnego (art. 19 u.g.g.). Art. 234 k.c. stanowił wówczas, że do oddania gruntu państwowego w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Według art. 35 ust. 1 u.g.g. w brzmieniu obowiązującym do 5 grudnia 1990 r., a zmienionym ustawą z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1990, Nr 79, poz. 464), zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej miało być poprzedzone wydaniem przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.g.g. w brzmieniu pierwotnym (Dz. U. 1985, Nr 22, poz. 99) oraz w brzmieniu tekstu jednolitego z 14 marca 1989 r. (Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74), oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej. W tym samym czasie art. 22 u.g.g. stanowił, że: (ust. 1) „Spółdzielniom mieszkaniowym oraz innym osobom prawnym nie będącym państwowymi jednostkami organizacyjnymi i organizacjami społecznymi mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty państwowe przeznaczone do realizacji ich zadań ustawowych lub statutowych oraz służące do zaspokojenia ich potrzeb.”; (ust. 2) „W razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być - w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 - sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.”

Art. 22 u.g.g. został skreślony z mocą obowiązującą od 5 grudnia 1990 r., w związku z wejściem w życie ustawy z 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1990, Nr 79, poz. 464). Tą samą ustawą artykułowi 20 ust. 1 u.g.g. zostało nadane brzmienie: „Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.”

Szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów określało wydane na podstawie art. 24 ust. 9 i art. 36 ust. 4 pkt 1 u.g.g. rozporządzenie Rady Ministrów z 16 września 1985 r. (tekst jedn. Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75), zastąpione następnie rozporządzeniem z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 ze zm.).

O skutkach, jakie należy wiązać z oddaniem zabudowanej nieruchomości w użytkowanie wieczyste bez jednoczesnej sprzedaży posadowionych na niej budynków wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92 (OSP 1993, nr 7, poz. 154). Sąd Najwyższy przyjął w niej, że umowa notarialna o oddanie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w nieodpłatne użytkowanie wieczyste jednemu z podmiotów, o których mowa w art.

4 ust. 6 u.g.g. (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności zarobkowej, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 u.g.g.) nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, gdyż jest nieważna.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w okresie przed 5 grudnia 1990 r., w związku z brzmieniem art. 22 ust. 2 u.g.g. zwłaszcza w doktrynie, wypowiedany był pogląd, że budynki i inne urządzenia, których wieczysty użytkownik nie wznosił na oddanym mu gruncie, bądź ich nie nabył, stanowią nadal, a w każdym razie mogą stanowić, część składową gruntu. Zasada wyrażona w art. 20 u.g.g., wedle której oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, przejściowo nie miała zastosowania w przypadku ustanowienia użytkownika wieczystego na zbudowanym gruncie na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz innych osób prawnych, nie będących państwowymi jednostkami organizacyjnymi i organizacjami społecznymi (w konsekwencji obowiązywania art. 22 ust. 2 u.g.g.). W takim przypadku położone na gruncie budynki i inne urządzenia mogły być - w zależności od zadań ustawowych lub statutowych tych osób - sprzedane im lub oddane w użytkowanie wieczyste. Ten pogląd stracił aktualność na gruncie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. w brzmieniu nadanym jej nowelą z 29 września 1990 r. (Dz. U. Nr 79, poz. 464). Nowela ta wprowadziła m.in. zasadę oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilnoprawnych, na jednakowych zasadach. W konsekwencji nowelą tą (art. 1 pkt 22) skreślono art. 22 i art. 23 u.g.g., a tym samym przestał istnieć wyjątek od zasady określonej w art. 20 u.g.g. umożliwiający oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz innych osób prawnych z równoczesną sprzedażą tym osobom położonych na nim budynków i innych urządzeń włącznie z oddaniem ich (również) w użytkowanie wieczyste.

W stanie prawnym obowiązującym od 5 grudnia 1990 r., ukształtowanym nowelą do ustawy o gospodarce nieruchomościami z 29 września 1990 r. (Dz. U. Nr 79, poz. 464), oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego –

w każdym przypadku - musiało nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 u.g.g.). Dochodziło wówczas do powstania dwóch odrębnych praw - prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, a prawo własności budynku nie mogło należeć do innej osoby niż użytkownik wieczysty. Skoro art. 20 u.g.g. w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego wprowadzał - i to bez żadnych wyjątków - obowiązek równoczesnej sprzedaży użytkownikowi wieczystemu położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, to brak takich postanowień w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, względnie zamieszczenie w niej postanowień zmierzających do obejścia tego obowiązku, sprawiał, że umowa była nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i jako taka nie mogła stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu.

4. Poza sporem pozostaje, że w marcu 1989 r. na nieruchomości oznaczonej obecnie nr 34/2 istniały już budynki. Powstaje zatem kwestia, czy w zgodzie z zamysłem organu orzekającego decyzją z 29 marca 1989 r., miały one dzielić losy gruntu podlegającego oddaniu w użytkowanie wieczyste i także stać się przedmiotem użytkowania wieczystego. Dla wyniku postępowania w niniejszej sprawie nie ma to jednak znaczenia. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 34/2 nie powstało bowiem na rzecz powódki przed 5 grudnia 1990 r., a po tej dacie nie mogłoby powstać inaczej jak tylko przez zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem własności budynków i po dokonaniu wpisu ustanowionego prawa w księdze wieczystej. Skoro decyzja z 29 marca 1989 r. nie doprowadziła do powstania prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki przed 5 grudnia 1990 r., to po tej dacie nie mogła już być podstawą do powstania tego prawa na jej rzecz. Decyzja ta postanawia o oddaniu powódce w użytkowanie wieczyste konkretnej nieruchomości, a jej wydanie nastąpiło w okresie, gdy zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości musiało być poprzedzone wydaniem takiego aktu administracyjnego. Po zmianie stanu prawnego nie można upatrywać źródła roszczenia powódki o zawarcie z nią umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 34/2 i oddanie jej

tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w decyzji z 29 marca 1989 r. Ustawodawca nie nadał bowiem takiego znaczenia decyzjom o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wydanym przed 5 grudnia 1990 r., które nie doprowadziły jednak do zawarcia umów i ujawniania prawa w księgach wieczystych, natomiast w kolejno obowiązujących przepisach ustawowych tworzył podstawy roszczeń dla różnych podmiotów, w tym też spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntu, o ile spełniają dalsze, szczegółowo oznaczone przesłanki, o których zresztą powódka w niniejszej sprawie wspominała podnosząc twierdzenie, że budynki na działce nr 34/2 zostały wzniesione przez nią i to zanim doszło do wydania decyzji z 29 marca 1989 r. oraz do zawarcia z pozwaną umowy o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego gruntu. Podstawę dla takich roszczeń tworzyły np. art. 88a ust. 1 u.g.g., wprowadzony do systemu prawnego ustawą z 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 103, poz. 446 ze zm.), (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 stycznia 1997 r., III CKN 37/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 66); art. 208 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.; dalej – u.g.n.), która zastąpiła ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 7 maja 1998 r., III CZP 14/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 173, wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2001 r., V CKN 1053/00, nie publ.), a aktualnie może nią być art. 35 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.

W świetle tych, powszechnie obowiązujących przepisów, nie zaś decyzji z 29 marca 1989 r., należało rozważyć, czy powódka może mieć interes prawny w zgłoszeniu żądania wydania wyroku ustalającego, że umowa o oddaniu pozwanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 34/4 nie została ważnie zawarta.

Skoro zgłoszony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. okazał się zasadny, to na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

