

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Barbara Lewandowska Sędziowie: SA Monika Koba (spr)

SO del Elżbieta Milewska- Czaja

Protokolant: sekr. sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko Gminie M. (...) i (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 8 października 2014 r., sygn. akt I C 1179/13

1/ oddała apelację;

II/ zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 19/15

UZASADNIENIE

Powódka K. J. wniosła pozew przeciwko pozwanym Gminie M. (...) oraz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (dalej (...)), domagając się ustalenia, że właścicielem działki nr (...) położonej w G., obręb ewidencyjny nr 24, obszaru 0,0452 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...) jest Gmina M. (...)

Pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 8 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, że właścicielem nieruchomości położonej w G., obr. 24, oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,0452 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) jest Gmina M. (...) i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 7 867 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 29 marca 1972 r. pomiędzy małżonkami J. H. i H. H. (1) a Skarbem Państwa – Wojewódzkim Biurem Geodezji i (...) w G. zawarta została umowa sprzedaży, na podstawie której J. H. i H. H. (1) sprzedali Skarbowi Państwa – Wojewódzkiemu Biuru Geodezji i (...) w G. nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...), położoną w B., przeznaczoną zgodnie z decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w G. z dnia 26 stycznia 1972 r. o zatwierdzeniu planu realizacyjnego oraz zaświadczeniem (...) w K. z dnia 29 marca 1972 r. pod lotnisko, za cenę zapłaconą zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości.

Z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) została wydzielona i przeniesiona do księgi wieczystej KW nr (...) działka nr (...). Następnie, na podstawie decyzji komunalizacyjnej z dnia 23 grudnia 1993 r. przedmiotowa działka stała się własnością Gminy M. (...) i przeniesiona została do księgi wieczystej KW nr (...).

J. H. zmarł dnia 30 października 1994 r. i spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona H. H. (1) - w 1/4 części spadku, synowie L. H., K. H., R. H., M. H., J. H. oraz córka K. J. po 1/8 części każde z nich. H. H. (1) zmarła dnia 23 lutego 2002 r. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyli córka K. J. i synowie K. H., R. H., M. H., J. H. po 1/5 części każde z nich.

Uchwałą nr XXIX/944/04 z dnia 28 października 2004 r. Rada Miasta (...) wyraziła wolę objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym (...) i w związku z tym postanowiono, że całość udziałów w podwyższonym kapitale pokrywa i obejmuje Gmina M. (...) wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu opisanego w załączniku nr 1, w tym działki nr (...). W wykonaniu powyższej uchwały, Prezydent Miasta (...) zarządził w dniu 30 grudnia 2004 r. wniesienie w formie aportu Gminy M. (...) do (...) prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami na trwale związanymi z tym gruntem wymienionych, m.in. w uchwale nr XXIX/944/04. Następnie, w dniu 31 grudnia 2004 r. przed notariuszem Z. K. w Kancelarii Notarialnej w G., zawarta została umowa przeniesienia własności oraz użytkowania wieczystego gruntu i własności, w ramach której Prezydent Miasta (...) w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uchwały Zgromadzenia Wspólników spółki (...) z dnia 31 grudnia 2004 r. i oświadczenia o objęciu udziałów, przeniósł na (...) prawo własności działek, wraz ze znajdującymi się na tych działkach budynkami, budowlami, urządzeniami, związanymi z gruntem oraz urządzeniami wchodzącymi w skład ciągów technologicznych. W tym zakresie przedmiotem umowy była również działka nr (...), obszaru 0,0452 ha, objęta księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdańsku KW nr (...), obręb B.. W związku z zawarciem powyższej umowy (...) została ujawniona jako właściciel nieruchomości, obejmującej, m.in. działkę nr (...), w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku. Z kolei spadkobiercy poprzednich właścicieli nieruchomości nie zostali zawiadomieni o zamiarze zbycia działki nr (...) na rzecz (...) oraz nie zostali równocześnie poinformowani o możliwości zwrotu przedmiotowej działki.

Inicjatywę odzyskania własności nieruchomości nabytych aktem notarialnym z dnia 29 marca 1972 r., w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, podjęli w 2010 r. następcy prawni małżonków H.. Decyzją z dnia 3 września 2012 r. Prezydent Miasta (...) orzekł o odmowie zwrotu nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0452 ha, wskazując, że w/w nieruchomość nie jest aktualnie własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i w związku z tym nie jest możliwy jej zwrot. Decyzją z dnia 14 października 2013 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, dzieląc stanowisko Prezydenta Miasta (...) wskazując, że organy administracji publicznej nie są władne oceniać prawidłowości czynności o charakterze cywilnoprawnym, jaką jest zawarcie aktu notarialnego. Przedmiotowa decyzja Wojewody (...) została zaskarżona przez powódkę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G.. Ponadto, pomiędzy pozwaną Gminą a spadkobiercami byłych właścicieli nieruchomości prowadzone były rozmowy w celu ugodowego zakończenia sporu, obejmującego, m.in. działkę nr (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, szczegółowo przytoczonych w motywach rozstrzygnięcia, wskazując, iż był on między stronami bezsporny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powództwo zostało oparte na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. oraz art. 136 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm., zwanej dalej "u.g.n.").

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Stosownie do utrwalonych poglądów zarówno orzecznictwa jak i doktryny interes prawny w ustaleniu, w rozumieniu art. 189 k.p.c.,

istnieje tylko wtedy gdy powód może uczynić zadość swej potrzebie ochrony prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Dalej idącym środkiem ochrony praw powoda będzie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.), które może jednak wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Jak ustalił w niniejszej sprawie Sąd I instancji, decyzją Prezydenta Miasta (...) z dnia 3 września 2012 r. oraz Wojewody (...) z dnia 14 października 2013 r. odmówiono zwrotu działki nr (...). Stwierdził zatem Sąd a quo, że powódka nie może obecnie skutecznie powoływać się na roszczenie, które mogłoby być podstawą ujawnienia w księdze wieczystej na zasadzie art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h., a co za tym idzie nie jest osobą uprawnioną do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Wskazał Sąd Okręgowy, że skoro o wyniku postępowania w sprawie administracyjnej, ma zdecydować ustalenie, że prawo własności działki, której dotyczy żądanie zwrotu zostało przeniesione na rzecz (...) na podstawie ważnie zawartej umowy, to powódka ma interes prawny w zgłoszeniu powództwa zmierzającego do ustalenia, że umowa z dnia 31 grudnia 2004 r. nie została ważnie zawarta w zakresie, w jakim odnosi się do w/w działki, a w konsekwencji, że właścicielem przedmiotowej działki jest nadal pozwana Gmina. Przy tym, nie ma powodu, aby rozporządzenie przez gminę nieruchomością, której częścią stała się inna nieruchomość, wcześniej wywłaszczona, pozbawiało osobę wywłaszczoną lub jej spadkobiercę możliwości dochodzenia nieważności takiego rozporządzenia tylko w odniesieniu do tej części umowy, która dotyczy wywłaszczonej nieruchomości. Podkreślił, iż o interesie prawnym powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie przesądza fakt, iż wiążąca ocena ważności umowy cywilnoprawnej należy nie do organów administracji, lecz do sądów powszechnych.

Zauważył Sąd także, że wystąpieniu z powództwem o ustalenie w powyższym zakresie nie stoi na przeszkodzie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wyrażona w art. 5 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Rękojmia przewidziana w powołanym przepisie chroni wprawdzie nabycie w drodze czynności prawnej, jednak nie dotyczy przesłanek ważności umowy, co oznacza, że w sytuacji nieważności umowy wpis nabywcy będzie dokonany bez ważnej podstawy i art. 5 nie będzie miał w ogóle zastosowania w stosunku do nabywcy, co nie dotyczy już kolejnego nabywcy.

W dalszej mierze wskazał Sąd I instancji, że twierdzenie o nieważności czynności prawnej polegającej na przeniesieniu w drodze umowy z dnia 31 grudnia 2004 r. przez Gminę M. (...) na rzecz (...) prawa własności działki nr (...), powódka wywodzi z bezspornego faktu niezawiadomienia spadkobierców poprzednich właścicieli o zamiarze zbycia działki nr (...) na rzecz (...) oraz braku równoczesnego poinformowania o możliwości zwrotu przedmiotowej działki. Zważył więc Sąd a quo, że w świetle art. 136 ust. 3 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia przez pozwanych umowy poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogli żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z kolei, w świetle art. 136 ust. 2 u.g.n. razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, tak aby poprzedni właściciel lub jego następca prawny mógł zdecydować, czy wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 136 ust. 3 u.g.n. Dopiero odmowa skorzystania z tej możliwości przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego otwiera Skarbowi Państwa lub gminie drogę do użycia wywłaszczonej nieruchomości na inne cele niż cel uzasadniający wywłaszczenie.

W niniejszej sprawie za bezsporne uznał Sąd Okręgowy, że działka nr (...) nie została wykorzystana na cele, na które została przejęta przez Skarb Państwa. Po stronie pozwanej Gminy, która stała się właścicielem nieruchomości w drodze komunalizacji i która zamierzała zbyć nieruchomość na rzecz pozwanej (...) przed zawarciem umowy, istniał obowiązek powiadomienia o tym wszystkich uprawnionych do zgłoszenia roszczenia o jej zwrot. W sprawie

bezsporne jest, że tak się nie stało oraz, że uprawnieni wystąpili z żądaniami dotyczącymi tej nieruchomości na drogę postępowania administracyjnego.

Sporna była natomiast między stronami ocena skutków cywilnoprawnych zaniechania w zakresie zawiadomienia spadkobierców poprzednich właścicieli wywłaszczonej nieruchomości o zamiarze zadysponowania działką nr (...) na cele sprzeczne z wywłaszczeniem oraz poinformowania o możliwości zwrotu wywłaszczonej części nieruchomości. W tym zakresie wskazał Sąd, że w orzecznictwie prezentowane są przeciwstawne poglądy. Mianowicie ze wskazaniem na sankcję nieważności z art. 58 § 1 k.c. w powiązaniu z odpowiednim przepisem prawa powszechnego statuującym w kolejno obowiązujących ustawach zakaz użycia nieruchomości na cel odbiegający od celu wywłaszczenia lub tylko sankcję odszkodowawczą przy poglądzie o ważności takiej umowy. Sąd Okręgowy opowiedział się za pierwszym z wymienionych poglądów.

Wskazał, iż w obecnym stanie prawnym, kwestia sankcji za naruszenie 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. 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 uzasadniają zdaniem Sądu Okręgowego 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. W świetle przedstawionych powyżej ustaleń za uzasadniony uznał Sąd I instancji wniosek, że skoro pozwana Gmina nie poinformowała spadkobierców poprzedniego właściciela o tym, że nieruchomość jest zbędna na cel określony w wywłaszczeniu i możliwy jest jej zwrot, to nie znajdzie tutaj zastosowania wyjątek wyłączający bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia nieruchomości wywłaszczonej na cel inny niż określony w wywłaszczeniu. W konsekwencji, na podstawie art. 58 § 1 k.c. nieważne jest rozporządzenie działką nr 373/2 w drodze czynności prawnej (umowy z dnia 31 grudnia 2004 r.), jako naruszające bezwzględnie obowiązujący zakaz przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. Ustalenie zaś, że rozporządzenie działką nr 373/2 w drodze umowy z dnia 31 grudnia 2004 r. było sprzeczne z ustawą i z tego powodu nieważne, powoduje, że pozwana (...) nie nabyła prawa własności przedmiotowej działki wobec nieważności umowy we wskazanym zakresie, bez względu na to, czy była w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h. Właścicielem działki nr (...) położonej w G., obręb ewidencyjny nr 24, obszaru 0,0452 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), jest zatem nadal Gmina M. (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego oceny tej nie zmienia domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, może być ono bowiem obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana (...) zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

1) art. 136 ust.2 u.g.n w zw z art.58§1 kc poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż nieważne jest rozporządzenie wywłączoną nieruchomością w drodze czynności prawnej naruszające obowiązek użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel wskazany w decyzji o wywłaszczeniu podczas gdy przepis art. 136 ust.2 u.g.n nie stanowi jednoznacznie, iż zakaz w nim zawarty ma charakter imperatywny i co za tym idzie umowa zawarta z naruszeniem tego przepisu jest z mocy prawa nieważna,

2) art. 5 u.k.w.h poprzez jego błędną wykładnię na skutek czego doszło do jego niezastosowania, w sytuacji gdy skarżący jest chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych,

3) art. 189 kpc poprzez błędne przyjęcie, iż powódka ma interes prawny w ustaleniu, iż właścicielem działki nr (...) jest Gmina M. (...), podczas gdy powódce przysługuje roszczenie dalej idące, tj. roszczenie odszkodowawcze,

4) art.2,21,64 i 77 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez orzeczenie o nieważności umowy, co narusza interes pozwanego (...) i zasadę zaufania nabywcy nieruchomości do Państwa i prowadzonych ksiąg wieczystych, podczas gdy słuszny interes powódki mógłby zostać zaspokojony w drodze odszkodowania, co nie prowadziło do pokrzywdzenia (...).

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości na koszt skarżącej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia. Ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny wynikający z dokumentów szczegółowo opisanych w motywach rozstrzygnięcia nie był między stronami sporny i nie został zakwestionowany w apelacji.

Sąd Apelacyjny podziela także rozważania prawne poczynione przez Sąd Okręgowy i się do nich odwołuje bez potrzeby ich ponownego powtarzania.

Skarżący w apelacji zgłosił jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego twierdząc, iż powinien być objęty w analizowanym przypadku rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, konsekwencją naruszenia art. 136 ust.2 u.g.n jest jedynie możliwość zgłaszania przez powódkę roszczeń odszkodowawczych, a powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, skoro jej słuszny interes może być zaspokojony w drodze odszkodowania. Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie.

Sąd Okręgowy nie naruszył art. 5 u.k.w.h przyjmując, iż skarżący nie może powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż rękojmia nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002r, III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i z dnia 19 stycznia 2011r, V CSK 189/10, Lex nr 1108520). Pozwany w motywach apelacji wydaje się nie kwestionować jednolitego w tym przedmiocie orzecznictwa, uznaje jednak, że wobec ważności umowy objętej sporem nie znajduje ono zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Sąd Apelacyjny podziela jednak stanowisko Sądu Okręgowego, iż sankcją cywilnoprawną naruszenia art. 136 ust.2 u.g.n jest nieważność umowy zawartej z pominięciem obowiązku poinformowania byłego właściciela lub jego spadkobiercy o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Bezprzedmiotowe są wywody apelacji zmierzające do przekonania Sądu, iż skarżący był nabywcą w dobrej wierze i mimo dochowania należytej staranności nie mógł ustalić, czy nieruchomość została uzyskana przez zbywcę w drodze wywłaszczenia oraz czy zrealizował on obowiązki wynikające z art. 136 ust.2 u.g.n. Skoro rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności była nieważna, nie ma podstaw do powoływania się przez skarżącego na dobrą wiarę, nie jest to bowiem fakt prawnie doniosły w analizowanym przypadku.

Na marginesie jedynie podkreślenia wymaga, iż błędne są wywody skarżącego jakoby nie miał on uprawnień przed nabyciem nieruchomości do zapoznawania się z wpisami w księgach wieczystych, stanowisko to jest bowiem sprzeczne z zasadą jawności formalnej ksiąg wieczystych, a zatem powszechnej ich dostępności (art.2 u.k.w.h). Trudno się również zgodzić jakoby nabywca nieruchomości, nie miał uprawnienia do przeglądania akt księgi wieczystej zawierających wszystkie dokumenty pozwalające ustalić czy nieruchomość, której nabycie planuje była objęta uprzednio wywłaszczeniem, skoro ma on interes prawny w szczegółowym ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, determinowany przyszłą transakcją (art. 36¹ ust.4 u.k.w.h). Skarżący wydaje się również pomijać, iż objęta sporem nieruchomość została wniesiona do spółki aportem 31 grudnia 2004r przez jedyne jej współnika Gminę M. (...) (k. 210- 227).

Trudno również podzielić stanowisko skarżącego jakoby powódka nie miała interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc w wytoczeniu powództwa o ustalenie, skoro przysługuje jej dalej idące roszczenie odszkodowawcze.

Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art.189 kpc powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej. Z tej też przyczyny w orzecznictwie przyjmuje się, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowości jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004r, II CK 125/03, Lex Polonica nr 2339718 ; z dnia 31 stycznia 2008r, II CSK 387/07, niepubl i z dnia 27 stycznia 2004r, II CK 387/02). Dopuszcza się przy tym wytaczanie powództw, których celem jest niejako pośrednie ustalenie istniejących stosunków prawnych przez stwierdzenie ważności lub nieważności dokonywanych czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 lutego 2010r, II CSK 449/09, OSNC-ZD 2010/4/103).

Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował art. 189 kpc i trafnie przyjął, iż w analizowanym przypadku powódka ma interes prawny w zgłoszeniu powództwa o ustalenie, skoro ubiega się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, a wiążąca ocena ważności umowy cywilnoprawnej nie należy do organów administracji lecz do sądów powszechnych. W uchwale składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 kwietnia 2015r (I (...) 3/14, Lex nr 1665182) przyjęto, iż w razie spełnienia przesłanek z art. 136 ust.3 w zw z art. 137 u.g.n podstawą odmowy zwrotu nieruchomości może być zbycie tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego osobie trzeciej z pominięciem procedury przewidzianej w art. 136 ust.1 i 2 ustawy. Wynika to z faktu, iż rozwiązanie kolizji między prawem wywłaszczonego właściciela a „nowego właściciela” podlega kognicji sądów powszechnych, w których gestii pozostaje wypowiedzenie się w przedmiocie ważności czynności prawnej, która spowodowała przeniesienie własności uprzednio wywłaszczonej nieruchomości. Niewątpliwie postępowanie takie może być wszczęte z inicjatywy byłego właściciela lub jego spadkobierców, w postępowaniu administracyjnym kwestie te nie mogą być bowiem rozstrzygane jako przesłanka orzeczenia o zwrocie nieruchomości.

Nie sposób podzielić stanowiska skarżącej jakoby powódce przysługiwało dalej idące żądanie, skoro nie ma możliwości wystąpienia z żądaniem windykacyjnym ani z żądaniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przed ustaleniem w postępowaniu administracyjnym istnienia materialnoprawnych podstaw do dokonania zwrotu nieruchomości. Nie sposób się również zgodzić ze skarżącym, iż o braku interesu prawnego przekonuje możliwość zgłoszenia przez powódkę roszczenia odszkodowawczego, nie może być ono bowiem kwalifikowane jako roszczenie dalej idące w sytuacji ustalenia nieważności umowy i możliwości ubiegania się w postępowaniu administracyjnym o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 136 ust.2 u.g.n w zw z art. 58§1 kc przyjmując, iż sankcją cywilnoprawną za naruszenie obowiązków informacyjnych z art. 136 ust.2 u.g.n jest nieważność czynności prawnej.

Przy ocenie ważności umowy należy brać pod uwagę stan prawny istniejący w dacie jej zawarcia (31 grudnia 2004). W rozpoznawanym przypadku poza sporem pozostawało, iż wywłaszczona nieruchomość została przeznaczona na inny cel, niż określony w umowie oraz, że pozwana Gmina nie zawiadomiła spadkobierców poprzednich właścicieli o zamiarze przeznaczenia nieruchomości na inny cel (art. 136 ust.1 i 2 u.g.n) uniemożliwiając, im w ten sposób

złożenie skutecznie w postępowaniu administracyjnym wniosku o zwrot nieruchomości. Nie ma wątpliwości, iż uprawnienia z art. 136 ust.1 i 2 u.g.n przysługują również z mocy art. 216 u.g.n właścicielom lub ich spadkobiercom tych nieruchomości, które zostały nabyte jak w rozpoznawanym przypadku przez Skarb Państwa na podstawie art. 6 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z 1974r, Nr 10, poz 64 ze zm).

Przedmiotem kontrowersji między stronami były natomiast skutki zaniechania zaoferowania byłemu właścicielowi nieruchomości do zwrotu przed zadysponowaniem nią na cele sprzeczne z wywłaszczeniem. Powódka twierdziła, że naruszenie art. 132 ust.1 i 2 u.g.n skutkuje nieważnością umowy łączącej strony, a pozwani opowiadali się za odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanej Gminy.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego w tym przedmiocie uznając, iż bezwzględnie obowiązujący zakaz przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczeniowej lub umowie, którą wyłączyć może jedynie brak wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy, przemawia za nieważnością umowy. Sąd Okręgowy przywołał w tym zakresie przekonującą argumentację, do której Sąd Apelacyjny się odwołuje, bez potrzeby jej ponownego powtarzania.

Skarżący prezentując stanowisko przeciwne nie uwzględnia, zmian w stanie prawnym oraz różnorodnych stanów faktycznych na tle których zostały wydane judykaty, które powołuje w apelacji. Na tle stanu prawnego obowiązującego od 1 stycznia 1998r tj z dniem wejścia w życie u.g.n nie ma wątpliwości, iż sankcją za naruszenie prawa pierwszeństwa nabycia uregulowanego w art. 34 u.g.n jest sankcja odszkodowawcza, co jednoznacznie rozstrzygnięto w art. 36 u.g.n. Z tych też względów w orzecznictwie przyjęto, iż wyłączona została sankcja stwierdzenia nieważności czynności prawnej dokonanej z naruszeniem pierwszeństwa nabycia z art. 34 u.g.n (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003r, IV CKN 1842/00, OSNC 2004/5/84 i z dnia 25 marca 2004r, II CK 268/03, niepubl.).

Brak podobnego, jednoznacznego sformułowania w odniesieniu do 136 u.g.n oraz imperatywne sformułowanie zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż wskazany w postępowaniu wywłaszczeniowym trafnie doprowadziło Sąd Okręgowy do przekonania, iż na podstawie art. 58§1 kc 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 inny cel niż określony w postępowaniu wywłaszczeniowym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009r, III CSK 182/09, Lex nr 530573; z dnia 8 sierpnia 2001r, I CKN 1102/98, niepubl, z dnia 15 lutego 2002r, III CKN 543/00, nie publ. oraz zapadły na tle art. 47 ust.4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – Dz.U. z 1991r, Nr 30, poz 127 z późn zm – dalej u.g.g) wyrok z 21 lipca 2008r, III CSK 19/08, OSNC-ZD 2009/1/19). Zauważenia również wymaga, iż na tle art.23 ust.4 u.g.g, będącego odpowiednikiem aktualnego art. 34 u.g.n wobec braku wyraźnego rozstrzygnięcia w ustawie w przedmiocie sankcji za naruszenie pierwszeństwa, w orzecznictwie uznawano za właściwą sankcję nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1998r, I CKN 368/97, OSNC 1998/9/143).

Zarzutów apelacji nie wspiera stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2014r, V CSK 384/13, Lex nr 1466215 do którego odwołuje się skarżący. W stanie faktycznym sprawy rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy w postępowaniu administracyjnym odmówiono spadkobiercom zwrotu wywłaszczonej uprzednio nieruchomości, a przedmiotem żądania przed sądem powszechnym było wyłącznie roszczenie odszkodowawcze. W konsekwencji spór skoncentrował się na podstawach prawnych tego żądania, w związku z podniesieniem zarzutu przedawnienia, co skutkowało przyjęciem przez Sąd Najwyższy, iż przekazanie działki na cele niezgodne ze wskazanymi w decyzji wywłaszczeniowej jest czynem niedozwolonym, skutkującym roszczeniem odszkodowawczym, podlegającym przedawnieniu zgodnie z art. 442¹ kc. Stanowisko to Sąd Apelacyjny podziela, nie ma bowiem wątpliwości, iż nie zrealizowanie celu wywłaszczenia i definitywna utrata możliwości uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości mogą stanowić uzasadnione źródło szkody.

Sąd Apelacyjny nie podziela natomiast odmiennego poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w powołanych w apelacji uchwałach z 30 kwietnia 1987r (III CZP 19/87, OSNCP, 1988/7-8/96) oraz w wyroku z dnia 21 czerwca 2007r, IV CSK 81/07 w których Sąd Najwyższy opowiedział się za sankcją odszkodowawczą. Zauważenia przy tym wymaga, iż w

ostatniej z przywołanych spraw istotne znaczenie miało zawarcie umowy przed 1 stycznia 1998r czyli przed wejściem w życie u.g.n. co zgodnie z art. 229 u.g.n czyniło bezzasadnym roszczenie o zwrot nieruchomości na podstawie art. 136 ust.3 u.g.n jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione i ujawnione w księdze wieczystej przed dniem wejścia w życie ustawy.

Uzupełniając argumentację przytoczoną przez Sąd Okręgowy wskazać należy, iż po wejściu w życie Konstytucji prawo żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, która stała się zbędna na cel określony w decyzji (umowie) o wywłaszczeniu ma charakter prawa konstytucyjnego (art.21 ust.2 oraz art. 64 ust.1 i 2 Konstytucji). Instytucja zwrotu nieruchomości pełni funkcję restytucyjną przywracając stosunki prawnorzeczowe, które istniały przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Prawo to nie może być zatem ograniczane w sposób naruszający jego istotę ani przez ustawodawcę ani przez organy stosujące prawo. Przy wykładni regulacji art. 136 ust.1 i 2 u.g.n ,również w zakresie sankcji cywilnoprawnej za uniemożliwienie skorzystania przez byłego właściciela lub jego spadkobierców z ich konstytucyjnego uprawnienia, należy mieć na uwadze, by nie dochodziło do podważenia samej istoty konstytucyjnego prawa do żądania zwrotu nieruchomości, uniemożliwienia realizacji tego uprawnienia i jego sprowadzenia wyłącznie do odszkodowania, co mogłoby wypaczać istotę tej instytucji. Skoro ustawodawca nie zdecydował się wskazać, iż sankcją cywilnoprawną za naruszenie obowiązków wobec byłego właściciela lub jego spadkobierców jest jedynie odpowiedzialność odszkodowawcza, jak to uczynił jednoznacznie w art. 36 u.g.n, to nie ma podstaw by sankcją taką konstruować, skoro doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy, co uzasadnia przyjęcie sankcji nieważności (art. 58§1 kc).

Oceny tej nie zmienia odwołanie się przez skarżącego do art.2, 21 64 i 77 Konstytucji. Niewątpliwie prawa pozwanego jako nabywcy nieruchomości podlegają ochronie na podstawie art. 64 ust.1 i 2 ustawy zasadniczej. Okoliczność, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność, nie oznacza jednak, iż każdorazowo nabycie tego prawa będzie podlegało bezwzględnej ochronie. Nie jest bowiem w interesie bezpieczeństwa obrotu cywilnoprawnego ochrona czynności prawnych dotkniętych sankcją nieważności, a interes stron takiej umowy, również może być realizowany w drodze odszkodowania. Kolidują zasady ochrony bezpieczeństwa obrotu i praw osób trzecich działających w dobrej wierze z uprawnieniem do restytucji wywłaszczonej nieruchomości nie przeznaczony na cel wskazany w decyzji o wywłaszczeniu, zbytej z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, powinna być rozwiązana w sposób przyjęty w zaskarżonym orzeczeniu.

Niewątpliwie w rozpoznawanej sprawie doszło do kolizji uprawnienia skarżącego, który nabył objętą sporem nieruchomości, z uprawnieniem powódki, która mogła zgłosić żądanie zwrotu uprzednio wywłaszczonej nieruchomości, gdyby przed dokonaniem transakcji pozwana Gmina zrealizowała swój ustawowy obowiązek spoczywający na niej z mocy art. 136 ust.2 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego waga naruszenia tego obowiązku i wyżej eksponowany charakter uprawnienia powódki, przemawia za przyjęciem sankcji nieważności, również z punktu widzenia wykładni funkcjonalnej.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 385 kpc apelację oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 108§1 kpc, 98§1 i 3 kpc, 99 kpc w zw z §6 pkt 6 i § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U z 2013r, poz 490).