

Sygn. akt I ACa 278/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 12 czerwca 2014 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Nowicki
Sędziowie:	SSA Bogdan Wysocki /spr./ SSA Ewa Staniszevska
Protokolant:	st.sekr.sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **1. Miastu P. , 2. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w P.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 17 grudnia 2013 r., sygn. akt XII C 609/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. powództwo oddala;

b. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów procesu;

2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

B. Wysocki J. Nowicki E. Staniszevska

## UZASADNIENIE

**Powódka K. P.** wniosła o ustalenie, że umowa zamiany zawarta pomiędzy **pozwanymi Miastem P. a (...) (...)** w dniu 2 października 2003 r. jest nieważna oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

Pozwana (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwany – Miasto P. reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu ustalił, że umowa zamiany zawarta pomiędzy Miastem P. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w dniu 2 października 2003 r., nr repertorium (...), przed asesorem notarialnym M. S. zastępcą notariusza W. Ż., mającego siedzibę w Kancelarii Notarialnej w P. jest nieważna (pkt 1), kosztami procesu w całości obciążył pozwanych (pkt 2).**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 21.03.1989 r. przed notariuszem A. S. (1) i A. S. (2) sprzedali na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość położoną w P. położoną przy ul. (...) (działka nr (...) o powierzchni 3.000 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Poznaniu księga wieczysta o oznaczeniu KW (...) za cenę 12.437.474 zł. Do umowy tej załączono Decyzję Urzędu Miejskiego z dnia 28.03.1986 r. nr – (...). Decyzja została wydana w związku z wnioskiem Zakładu (...) w P. i dotyczyła ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji wraz z zatwierdzeniem planu realizacyjnego osiedla mieszkaniowego P. - P. – Jednostka C w rejonie ulic (...) – K. wraz z sieciami zewnętrznymi. Nieruchomość objęta wskazaną umową wchodziła w skład planu realizacyjnego osiedla mieszkaniowego, a na działce nr (...) miał zostać wybudowany żłobek.

Przed zawarciem umowy prowadzone były rozmowy w ramach dobrowolnego odstąpienia przez rodziców powódki nieruchomości z Wojewódzką Spółdzielnią Mieszkaniową Zakładem (...) w P. w przedmiocie nabycia przez Skarb Państwa tej nieruchomości. K. pismami z 1.04.1987 r. i 1.02.1989 r. przedsiębiorstwo to kierowało do poprzedników prawnych powódki informacje o zasadach kupna ich nieruchomości. Rodzice powódki byli bardzo niechętni tej transakcji. W piśmie z 1.04.1987 r. wskazano, że zajęcie nieruchomości nastąpi po zawarciu umowy sprzedaży na rzecz Skarbu Państwa. Zobowiązano właścicieli do nie czynienia nakładów na nieruchomość. W piśmie z 1.02.1989 r. wskazano, że zostały opracowane wytyczne w sprawie ustalenia wartości gruntów i odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości nierolnych na terenie miasta P.. Został wykonany szacunek dotyczący wartości gruntu podlegającego przejściu na rzecz Skarbu Państwa. Określono wartość gruntu, składników budowlanych, wartość nasadzeń. Wyznaczono termin na przejście wskazując kategorycznie, że niewyrażenie zgody spowoduje wywłaszczenie. Tym samym nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w trybie wywłaszczenia. Już pismem z dnia 11.11.1974 r. I. informował rodziców powódki o zamiarze wywłaszczenia wskazując, że zostanie ich nieruchomość nabyta pod realizację dzielnicy P. – N., a konkretnie pod budowę żłobka.

W odpowiedzi na powyższe – rodzice powódki w piśmie z 20.02.1989 r. kierowanym do Przedsiębiorstwa (...) wyrazili zgodę na sprzedaż nieruchomości za cenę określoną przez biegłych Z. M., prosząc jednocześnie o uaktualnienie ceny określonej przez biegłego S.. W piśmie tym wyraźnie wskazali, że nie jest to sprzedaż dobrowolna albowiem ich sprzeciw spowodowałby wywłaszczenie. Swoją sprawę postanowili przedstawić Rzecznikowi Praw Obywatelskich. Zastrzegali sobie prawo domagania się dodatkowego odszkodowania za działkę. We wcześniejszym okresie czasu ojciec powódki zwrócił się do Komitetu Miejskiego (...) w P. prosząc o interwencję. Pismem z 13.04.1984 r. Wiceprezydent P. wskazał, że teren ich planowany jest pod budowę osiedla mieszkaniowego na P., pod budowę żłobka. Wskazano na czynności zmierzające do przejścia nieruchomości.

W dniu 1.07.1988 r. rodzice powódki zawarli z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową umowę dzierżawy działki nr (...) wskazując w paragrafie 2 umowy, że obowiązuje ona do czasu wykupu, wywłaszczenia przez Skarb Państwa. I. przedstawił projekt podziału nieruchomości rodziców powódki wskazując na problem dojazdu samochodów ciężarowych .

Już po zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego dnia 21.03.1989 r. sprzedający małżonkowie S. podjęli starania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Skarb Państwa zrezygnował z zagospodarowania nabytej nieruchomości pod budowę żłobka. Pismem z 13.04.1992 r. poinformowano małżonków S., że w związku ze spadkiem zainteresowania posyłaniem dzieci do żłobków Wydział (...) Urzędu Miejskiego w P. uznał, że nie znajduje uzasadnienia budowa kolejnego żłobka na terenie osiedli (...) tj. żłobka zaplanowanego przy ul. (...). Jednocześnie oświadczone, że ogłoszono przetarg na aktualizację planu zagospodarowania przestrzennego obszaru P. – N. i dopiero wówczas będzie można rozstrzygnąć aktualne przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości. W piśmie z 21.05.1992 r. kierowanym do rodziców powódki wskazano, że sprzedana przez nich działka w związku z planem realizacyjnym z 1986 r. jest dalej przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego P. – P. i nie stała się zbędna ze względu na cel na który została nabyta.

Wyrokiem z 18.10.1991 r. Naczelny Sąd Administracyjny Oddział (...) w P. oddalił skargę małżonków S. na decyzję Wojewody (...) w przedmiocie odmowy zwrotu nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku stwierdzono, że uwagi na zawarcie umowy zbycia nieruchomości pod groźbą wywłaszczenia i za cenę narzuconą przez Skarb Państwa należy przyjąć, że nieruchomość została zbyta w trybie wywłaszczenia tj. na podstawie art. 53 i 74 Ustawy z 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości stąd winna być traktowana jako nieruchomość wywłaszczona. Sąd oddalił skargę wskazując, że w ówczesnym stanie prawnym, skarżący mogą jedynie domagać się wydania decyzji stwierdzającej, że nieruchomość została nabyta od nich na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i jest zbędna dla celu, dla których nastąpiło zbycie, a następnie wystąpić do Sądu powszechnego z roszczeniem cywilnoprawnym o zwrot nieruchomości.

Kierując się wskazówkami określonymi w tym wyroku małżonkowie S. wystąpili z wnioskiem do Urzędu Miasta P. o wydanie decyzji, co do zbędności nieruchomości na cel publiczny. Ostatecznie odmówiono im wydania takiej decyzji. Postępowanie zostało umorzone wobec uznania, że nieruchomość została przejęta w trybie cywilnoprawnym, a nie przymusowego wywłaszczenia. Następnie małżonkowie S. wnieśli powództwo do Sądu powszechnego o unieważnienie umowy sprzedaży ich nieruchomości. Powództwo ich zostało oddalone.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa zdawała sobie sprawę z roszczeń powódki oraz jej rodziców, albowiem brała udział w postępowaniach administracyjnych inicjowanych przez rodziców powódki. Kierowana była do niej korespondencja w tych sprawach. Sam Prezes Spółdzielni zwracał się do rodziców powódki z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości w 1998 r. w sytuacji kiedy zdawał sobie sprawę, że formalnie w tym czasie nie przysługuje im już własność nieruchomości. Na posiedzeniu w dniu 26.07.2012 r. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęła uchwałę, w której wstrzymała się z budową parkingu ze względu na wniosek spadkobierców (powódki) o unieważnienie aktu notarialnego (dotyczących zamiany z gminą P. działki nr (...)) do momentu zakończenia tego postępowania. Na posiedzeniu rady zabrał głos również Prezes K. W., który wskazał, że czynienie ewentualnych nakładów na ww. działkę nie będzie stanowiło przeszkody w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela. W kolejnych pismach informowano małżonków S., że prawo pierwszeństwa przysługiwałoby ewentualnie nie im, a Skarbowi Państwa.

Małżonkowie S. w piśmie z 28.02.1999 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. co prawda przyznali, że była to umowa sprzedaży nieruchomości lecz zawarta pod przymusem i presją Skarbu Państwa. W piśmie z 19.03.1999 r. Kolegium wyjaśniło, że zbycie w trybie art. 27-42 Ustawy o gospodarce nieruchomościami jest traktowane jako obrót cywilnoprawny, a nie tryb wywłaszczenia i to powoduje brak prawa pierwszeństwa nabycia przez nich zbytej wcześniej nieruchomości gruntowej.

W dniu 2 października 2003 r. pozwani Miasto P. i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kancelarii Notarialnej w P. zawarli umowę zamiany spornego gruntu. Zamiana obejmowała – wywłaszczoną wcześniej działkę nr (...) oraz niezabudowaną działkę nr (...), których właścicielem było Miasto P., a których użytkownikiem wieczystym była pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa. Pozwane Miasto P. nie informowało rodziców powódki o zamiarze zawarcia ww. umowy.

Na wniosek matki powódki zostało wszczęte postępowanie o zwrot spornej nieruchomości. Ostatecznie Wojewoda (...) decyzją z 20.07.2009 r. utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta P. z 28.11.2008 r. odmawiającą zwrotu nieruchomości. Podstawą nieuwzględnienia wniosku była okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowiła własności Skarbu Państwa, czy też Gminy. Wcześniej bowiem stała się własnością (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umowy zamiany.

Spadkobiercą A. S. (2) została S. S. (2) w całości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 21.02.2002 r. Spadkobierczynią S. S. (2) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu o stwierdzeniu nabycia spadku z 7.10.2010 r. została powódka K. P. w całości.

Po śmierci matki powódka K. P. ponownie wystąpiła o zwrot nieruchomości. Ostatecznie Decyzją Wojewody (...) utrzymano w mocy decyzję Prezydenta Miasta z dnia 29.12.2010 r. o umorzeniu postępowania w przedmiocie zwrotu nieruchomości. Podstawą rozstrzygnięcia było uznanie, że złożony wniosek został już prawomocnie rozstrzygnięty wcześniejszą decyzją Wojewody (...) z 20.07.2009 r. z wniosku S. S. (2).

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądanie powódki okazało się uzasadnione w całości.

Powódka posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa. Z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) została przejęta mimo zawarcia umowy sprzedaży w trybie wywłaszczenia, co umożliwia powódce domaganie się na podstawie art. 136 i 216 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zwrotu tej nieruchomości.

Mając na uwadze, że Sąd uznał umowę zamiany zawartą przez pozwanych w dniu 2.10.2003 r. za nieważną powódka będzie mogła wystąpić z wnioskiem o wznowienie prawomocnie zakończonego postępowania administracyjnego na podstawie art. 145 § 1 5 i 7 k.p.a. Ustalenie Sądu o stwierdzeniu nieważności umowy, stanowić będzie nową okoliczność faktyczną, która otworzy drogę powódce domagania się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Przy czym pozytywny wynik tej sprawy nie wpłynie na wzruszenie umowy z 1989 r., a umożliwi stronie powodowej domaganie się zwrotu nieruchomości w trybie administracyjnym.

Kluczowym dla rozważań o uznaniu ww. umowy zamiany za nieważną było ustalenie czy zbycie nieruchomości przez rodziców powódki na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło w trybie wywłaszczeniowym przewidzianym w obowiązującej dacie umowy z 1989 r. ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Na tak postawione pytanie należało odpowiedzieć twierdząco.

W świetle dyspozycji art. 216 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie noweli z dnia 28 listopada 2003 r. nabycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie umowy zawartej podczas procedury wywłaszczeniowej prowadzonej na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie stanowiło podstawy do żądania zwrotu nieruchomości w oparciu o odpowiednio stosowane przepisy rozdziału 6 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sytuacja w tym względzie zmieniła się z dniem 22 września 2004 r. na mocy art. 1 pkt. 141 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), kiedy to m.in. dodano ust. 2 pkt 3 art. 216 „Przepisy rozdziału 6 działu III stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa” na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.).

Hipotezą art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie są objęte tylko te sytuacje nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej, która została zawarta wprawdzie w okresie obowiązywania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ale bez żadnego związku z celem wywłaszczenia nieruchomości na określony cel publiczny.

W rozpoznawanej sprawie, jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 21 marca 1989 r. przed zawarciem tej umowy - decyzją z dnia 28 marca 1986 r. ustalającą miejsce i warunki oraz decyzją z 11.07.1986 r. zatwierdzono plan realizacyjny budowy jednostki C osiedla mieszkaniowego P.- P., którym objęto również określone w nim działkę stanowiącą własność poprzedników prawnych powódki, na co wskazano w treści aktu notarialnego. Oczywistym jest, że gdyby w opisanej sytuacji nie doszło do zbycia nieruchomości w powyższym trybie, dla realizacji wskazanego celu koniecznym byłoby wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości i ze względu na ten właśnie rygor ta umowa została zawarta. Trudno więc mówić o dobrowolności i równoprawnej sytuacji stron w tego rodzaju okolicznościach sprawy, gdy ponadto cena nieruchomości ustalona była na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego ds. wywłaszczeń.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego przyjmuje się, że nabycie nieruchomości, o którym mowa w art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmuje nie tylko tryb wywłaszczenia, ale także przejście własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa pod innym tytułem, także w drodze umowy cywilnoprawnej, o ile wystąpiły w sprawie tego rodzaju, jak wskazane wyżej okoliczności (por. m.in. wyroki: z dnia 19 grudnia 2007 r., sygn. akt I OSK 1863/06, z dnia 2 lipca 2009 r., sygn. akt I OSK 186/09 i z dnia 11 grudnia 2009 r., sygn. akt I OSK 300/09 - niepubl.).

Na tryb wywłaszczeniowy nabycia nieruchomości przez pozwanego wskazuje ewidentnie pismo kierowane do rodziców powódki – oferta kupna działki (...) – w sprawie ustalenia wartości gruntów nierolnych i odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości nierolnych, w którym dokonano wyceny działki i złożono ofertę kupna działki oznaczonej (...) na rzecz Skarbu Państwa i to pod rygorem wystąpienia z wnioskiem o wywłaszczenie nieruchomości. Upływ wyznaczonego przez organ administracji państwowej terminu (14 dni od daty doręczenia pisma) powodował przystąpienie do dalszych czynności związanych z wywłaszczeniem (art. 53 ust. 2 powołanej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w pierwotnym brzmieniu).

Trudno przyjąć zasadność wykładni odpowiadającej zasadzie sprawiedliwości społecznej różnicującej sytuację prawną jednostek tylko w oparciu o formalistyczne pojmowanie wywłaszczenia nieruchomości przez przyjęcie wyłącznie trybu administracyjnego z wyłączeniem trybu cywilnoprawnego powiązanego z procedurą wywłaszczenia na realizację celu publicznego.

Rokowania przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości były prowadzone na drodze cywilnoprawnej, ale w bardzo wąskim zakresie z góry narzuconą wyceną nieruchomości wynikającą z przygotowanego przez pozwanego operatu szacunkowego, co dodatkowo wpływa na uznanie o przymusowym charakterze tego postępowania pod rządami ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Skutkiem tego, gdy właściciel się nie zgodził na sprzedaż po przeprowadzonych rokowaniach przedmiotowa nieruchomość zostałaby wywłaszczona na podstawie procedury administracyjnej. Taka świadomość jednoznacznie w ocenie Sądu przekreślała swobodę kontraktowania, która nadawałaby analizowanej umowie czysto cywilnoprawny charakter, lecz stanowiła realizację wcześniejszej decyzji administracyjnej wydanej w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce gruntami.

Stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 3 przepisy rozdziału III zatytułowanego „Zwrot wywłaszczonych nieruchomości” ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Skoro wskazane przepisy dotyczące zwrotu wywłaszczonych nieruchomości stosuje się w omawianym przypadku odpowiednio, to bez znaczenia dla oceny zakresu zastosowania tego przepisu pozostają zawarte spostrzeżenia dotyczące pojęcia „poprzedniego właściciela”.

Umowa zamiany została zawarta w dniu 2.10. 2003 r. Mając na uwadze, że ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie 1 stycznia 1998 r., do oceny należy stosować przepisy tej ustawy.

Niewątpliwie nabyta przez Skarb Państwa nieruchomość od poprzedników prawnych powódki stała się też zbędna dla realizacji projektu budowy na niej żłobka. Projekt budowy został zarzucony przez pozwanego Miasto P.. Zasadniczo

już w momencie sporządzenia w dniu 13.04.1992 r. pisma przez Urząd Miasta P. skierowanego do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) (doręczonego również rodzicom powódki) zaistniały przesłanki do uznania, że sporna nieruchomość stała się zbędna dla Miasta P.. Tym samym, już w tej dacie powstało roszczenie powódki, domagania się zwrotu tej nieruchomości.

Powódka zatem już w tym momencie nabyła prawo do żądania zwrotu nieruchomości na podstawie art. 69 ustawy (ówcześnie obowiązującej) o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Nieruchomość była bowiem nieruchomością zbędną dla celu wywłaszczenia, którego została wywłaszczona. Jednocześnie Miasto P. nie mogło zarazem wykorzystać tej nieruchomości na inny cel aniżeli budowa żłobka. Mimo tego, Miasto P. nie uczyniło zadość roszczeniu rodziców powódki i nie zwróciło im nieruchomości.

Poprzednicy prawni powódki wystąpili o uznanie zbędności tej nieruchomości na cel wywłaszczenia. Postępowanie administracyjne zostało jednak umorzone. Nie doszło zatem do zbadania merytorycznej decyzji.

Z tymi obowiązkami skorelowany był art. 47 pkt. 4 ww. Ustawy (wcześniej art. 50 pkt. 5) zakazujący wykorzystania nieruchomości na inny cel aniżeli wskazany w wywłaszczeniu. Organ mógł jedynie zmienić przeznaczenie w sytuacji braku zgody poprzedniego właściciela i gdy nieruchomość nie mogła być zwrócona w trybie art. 69 ww. Ustawy (wcześniej art.74). Obowiązkiem organu było zatem zawiadomienie byłych właścicieli o zamiarze wykorzystania nieruchomości na inne cele aniżeli cel dla którego nieruchomość została wywłaszczona.

Poprzednicy prawni powódki jak i powódka nigdy nie zostali zawiadomieni o zamiarze wykorzystania nieruchomości na inny cel aniżeli budowa żłobka. Przez użycie nieruchomości należy rozumieć nie tylko gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i jej fizyczne wykorzystanie, ale także rozporządzenie nieruchomością w drodze czynności prawnej, w wyniku której prawo do tej nieruchomości przechodzi na inną osobę. Rozporządzenie takie jest następstwem niewykorzystania nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu i jego skutkiem staje się niemożność takiego wykorzystania nieruchomości w przyszłości.

Tym samym na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości Skarb Państwa nie mógł wykorzystać nieruchomości na inne cele, a począwszy od kwietnia 1992 r. zobligowany był do zwrotu nieruchomości poprzednikom prawnym powódki wobec faktu, że nieruchomość stała się zbędna dla niego ze względu na cel wywłaszczenia. Do momentu uchycenia ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości tj. 31.12.1997 r. ustawodawstwo nie uległo zmianie. Natomiast w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. 1997.115.741) kwestię powyższą regulował art. 136, art. 137 oraz art. 216 ustawy. W art. 136 pkt. 1 i 2 z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazano, że nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego następca prawny nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ miał obowiązek zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym zamiarze, informując jednocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Przepis ten w tym zakresie poza zmianą ustawą z dnia 15.12.2000 r. kiedy to odniesiono się do art. 137 nie uległ istotnej zmianie.

Wskazane uregulowania zawarte w Ustawie z 21.07.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wiążą organ Państwa w dwojaki sposób. Po pierwsze zakazują użycia nieruchomości na inny cel wywłaszczenia (art. 136 ust.1 i 2) oraz obligują organ do realizacji celu publicznego w określonym terminie ( art. 137). Tym samym w przypadku zamiaru przeznaczenia nieruchomości na inny cel aniżeli wynikający z celu wywłaszczenia obowiązkiem organu jest zawiadomienie o tym fakcie byłego właściciela. Obowiązek ten ma miejsce również w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy zamiany nieruchomości.

W sprawie nie budzi wątpliwości, że nie zawiadomiono poprzedników prawnych powódki o zamiarze użycia nieruchomości na inny cel aniżeli związany z wywłaszczeniem, nie powiadomiono ich o zamiarze zawarcia umowy zamiany. W ocenie Sądu w tym przypadku przez niewykonanie tego obowiązku właściciel wywłaszczonej nieruchomości nie może ponosić negatywnych skutków naruszenia prawa.

Wobec powyższego powódka mogła skutecznie domagać się w tym procesie stwierdzenia nieważności umowy zamiany z 2.10.2003 r. jako przenoszącej własność nieruchomości wywłaszczonej w związku z naruszeniem art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 34 ust. 1 i 136 ust. 1 i 2 Ustawy z 21.07.1997r. o gospodarce nieruchomościami albowiem pozwane Miasto P. przed przystąpieniem do zawarcia umowy zamiany nie wystąpiło do poprzedników prawnych powódki z zapytaniem czy skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a także nie zawiadomiło poprzedników prawnych powódki o zamiarze użycia nieruchomości na inny cel niż związany z wywłaszczeniem.

Rodzice powódki - małżonkowie S. starali się odzyskać sporną nieruchomość, korzystając z pierwszeństwa w jej nabyciu. W piśmie z dnia 28.02.1999 r. wskazali, że są zainteresowani nabyciem z powrotem tej nieruchomości, wskazując, że czują się poszkodowani i rozgoryczeni działaniem władzy, która ich zdaniem nie chroni starszych ludzi. Pismem z dnia 12.04.1999 r. Zarządu Miasta P. poinformował, że nie przysługuje im to uprawnienie mylnie podając, że dotyczy prawa pierwokupu wymienionego w kodeksie cywilnym. Państwo S. złożyli także skargę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które udzieliło im odpowiedzi.

Ich prawa do nieruchomości także uznawała Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w 1998 r., a więc na 5 lat przed zawarciem umowy zamiany zwracała się do nich z ofertą nabycia wywłaszczonej wcześniej nieruchomości. Spółdzielnia Mieszkaniowa niewątpliwie miała wiedzę o rozszkoleniach rodziców powódki, albowiem na posiedzeniu Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 26.07.2013 r. przyjęła uchwałę, w której wstrzymała się z budową parkingu ze względu na wniosek spadkobierców o unieważnienie aktu notarialnego (dotyczących zamiany z gminą P. działki nr (...)) do momentu zakończenia tego postępowania. Na posiedzeniu rady zabrał głos również Prezes W. będący świadkiem w tej sprawie, który wskazał, że czynienie ewentualnych nakładów na ww. działkę nie będzie stanowiło przeszkody w przypadku konieczności zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela. Wiedza pozwanego - Spółdzielni Mieszkaniowej- wynikała również, z faktu że był on inwestorem zastępczym m.in. budowy szkoły i żłobka, był uczestnikiem postępowań administracyjnych inicjowanych przez rodziców powódki.

Poprzednicy prawni natomiast nie posiadali żadnej wiedzy o zamianie nieruchomości.

Niewątpliwie Miasto P. przed przystąpieniem do zawarcia umowy nie wystąpiło do rodziców powódki z zapytaniem, czy korzystają z prawa pierwszeństwa. Nie wskazało ceny za nieruchomość, nie określiło warunków nabycia. Zatem zasada pierwszeństwa byłych właścicieli ma nie mniejsze znaczenie niż zasada przetargu. W konsekwencji, skutki naruszenia pierwszeństwa ustanowione normą o charakterze bezwzględnie obowiązującym, gdy poprzedni właściciel lub jego spadkobierca skorzystali już z pierwszeństwa, należy rozpatrywać w kontekście przepisu art. 58 § 1 k.c. (bezwzględna nieważność). Takie same konsekwencje występują w sytuacji, w której uprawnieni zostaną pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa.

Uwzględnieniu powództwa nie sprzeciwiała się żadna zasada współżycia społecznego przewidziana w art. 5 k.c. tym bardziej, że strona pozwana nie wskazała jaka dokładnie zasada miałaby w ten sposób zostać naruszona. Nie do pogodzenia z zasadami sprawiedliwości społecznej byłaby sytuacja, gdy jedni właściciele w niemalże identycznym stanie prawnym i faktycznym otrzymali zwrot wywłaszczonej nieruchomości a inni jak poprzednicy prawni powódki, a teraz sama powódka nie mieli przynajmniej stworzonej sytuacji możliwości domagania się takiego zwrotu. (...), które stanowiły jeden kompleks obok działki powódki tj. działka (...) zostały w trybie administracyjnym zwrócone byłym właścicielom. Okoliczność ta przemawia dodatkowo za przyjęciem, że po pierwsze nieruchomość powódki została przejęta w trybie wywłaszczenia oraz po drugie, że podobnie jak działki sąsiadów działka powódki prawdopodobnie mogłaby zostać zwrócona gdyby nie umowa zamiany.

Wobec tego Sąd doszedł do przekonania, że unieważnić należy całą umowę zamiany z 2.10.2003 r.(art. 58 § 3 k.c.).

Wobec stwierdzonej sankcji nieważności dokonanej przez pozwanych czynności prawnej zasadniczo bez znaczenia pozostawały twierdzenia pełnomocników stron złożone na ostatniej rozprawie oraz zawarte w piśmie pełnomocnika powódki z 25.11.2013 r. dotyczące wynikłego skutku konfuzji praw w wyniku zawartej umowy z 2.10.2003 r., tj. wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na wywłaszczonej działce nr (...) po stronie pozwanego -

Spółdzielni Mieszkaniowej - albowiem doszło do skupienia w ramach jednego podmiotu prawa, prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Argumentacja wyeksplikowana przez pełnomocnika powoda wykroczyła zasadniczo poza ramy procesu albowiem zmierzała w istocie do podważania prawomocnych wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zamienianych, co odpowiadałoby roli Sądu wieczystoksięgowego w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 Ustawy 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – dotyczącego ustalenia niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 - 3 k.p.c. i 105 § 1 zd.1 k.p.c.

**Apelację od wyroku wniósł pozwany Miasto P., zaskarżył go w całości.** Pozwany zarzucał orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tj.:

- art. 189 k.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa,
- art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 34 ust.1 pkt art. 136 ust.1 i 2 oraz art. 216 ust 2 pkt 3 i art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne uznanie, że powódka mogła skutecznie domagać się stwierdzenia nieważności umowy z dnia 2 października 2003 r. i w konsekwencji orzeczenie takiej nieważności z uwagi na fakt niewystąpienia przez pozwane Miasto P. przed zbyciem nieruchomości do rodziców powódki z zapytaniem, czy korzystają z prawa pierwszeństwa przy nabyciu nieruchomości lub możliwości jej zwrotu,
- art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że w sprawie nie ma zastosowania przepis art. 2a ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że cel „wywłaszczenia” nie został zrealizowany,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, tj.: motywów pominięcia istotnego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy prawomocnego wyroku Sądu Wojewódzkiego z dnia 2.09.1996 r., sygn. akt II Cr 649/06/K oddalającego apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 22.09.1995 r., sygn. akt II C 2750/93 oraz niezastosowania w sprawie art. 2a ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych,
- art. 98 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Miasta P. zwrotu kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

**Apelację od wyroku wniosła również pozwana (...) Spółdzielnia mieszkaniowa, zaskarżyła go w całości.** Pozwana zarzucała orzeczeniu:

- błędne ustalenie, że powódka posiada interes prawny przejawiający się w żądaniu ustalenia, że umowa zamiany zawarta pomiędzy Miastem P. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową z dnia 2.10.2003 r. jest nieważna,
- błędne ustalenie, że powódka wykazała w toku procesu, że posiada interes prawny przejawiający się w żądaniu ustalenia, że umowa zamiany zawarta między Miastem P. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową z dnia 2.10.2003 r. jest nieważna,

- błędnie ustalenie, że stwierdzenie nieważności umowy zawartej w dniu 2.10.2003 r. pomiędzy pozwanymi wyczerpuje przesłanki wznowienia w oparciu o przepis art. 145 § 1, 5, 7 k.p.c. prawomocnie zakończonego postępowania administracyjnego,
- stwierdzenie nieważności umowy z dnia 2.10.2003 r. pomiędzy Miastem P. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową z naruszeniem art. 5 k.c. w sytuacji, gdy niemożliwym jest cofnięcie skutków jej zawarcia,
- dokonanie ustalenia treści oświadczenia woli (...) Spółdzielni Mieszkaniowej jak i Miasta P. przy zawieraniu umowy z dnia 2 października 2003 r. z naruszeniem art. 65 k.c. i zasad interpretacji wskazanych w tym przepisie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji według norm przepisanych, a także w postępowaniu apelacyjnym ustalonych według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie obu apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacje okazały się uzasadnione, jakkolwiek nie można podzielić wszystkich podnoszonych w nich zarzutów.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, z wyjątkiem, o którym mowa niżej, nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Ustalenia te poczynione zostały przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów urzędowych lub prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie była przez strony kwestionowana.

W zasadzie jedynym ustaleniem Sądu Okręgowego, podważanym w apelacji pozwanego Miasta P., jest przyjęcie przez ten Sąd, iż nieruchomości, nabyta przez Skarb Państwa na podstawie umowy zawartej z poprzednikami prawnymi powódki w dniu 22 marca 1989r, nie została wykorzystana na cele związane z wywłaszczeniem.

Takiego poglądu skarżącego nie sposób jednak zaakceptować, a argumentację przywołaną na jego wsparcie należy uznać za zgoła absurdalną.

Poza sporem jest przecież, że, mimo upływu ponad 25 lat, nieruchomości znajduje się w takim samym stanie zagospodarowania, jak w dniu zawierania w/w umowy..

Wynika to zresztą z szeregu dokumentów, w tym np. wizji lokalnej (k. 274), protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej (...) z dnia 26 lipca 2012r itp., a także z niekwestionowanych w apelacji zeznań powódki i jej męża oraz z zeznań prezesa pozwanej spółdzielni.

Natomiast nie do przyjęcia jest stanowisko skarżącego, zgodnie z którym o wykorzystaniu przedmiotowej nieruchomości na cele związane z wywłaszczeniem świadczy samo zakończenie inwestycji w postaci budowy osiedla mieszkaniowego (...).

Dla uznania, że wywłaszczona nieruchomość została wykorzystana na cele związane z wywłaszczeniem nie jest wystarczające zakończenie inwestycji wymienionej w decyzji bądź umowie wywłaszczeniowej.

Konieczne jest bowiem przede wszystkim **rzeczywiste i trwałe** wykorzystanie nieruchomości na potrzeby tej inwestycji.

Przyjęcie odmiennej, postulowanej przez apelującego, wykładni mogłoby prowadzić do bezpodstawnego pozbawienia właściciela własności nieruchomości pod pozorem wykorzystania jej na cele publiczne.

Dodać należy, że, jak to wynika z prawidłowych ustaleń sądu orzekającego, omawiana nieruchomość nie miała być wywłaszczona na bliżej niesprecyzowane cele, związane z budową osiedla, ale na konkretną inwestycję celu publicznego w postaci budowy złołka.

Nie ulega wątpliwości przy tym, że cel ten stał się nieaktualny już w 1992r (por. pismo pozwanego Miasta z 13 kwietnia 1992r, k. 91) i już wówczas po stronie poprzednich właścicieli powstało roszczenie o zwrot nieruchomości.

Podzielić natomiast w znacznej części należy podniesione w obu apelacjach zarzuty naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 189 kpc, a także prawa procesowego, przede wszystkim art. 328 § 2 kpc oraz art. 365 kpc.

Sąd I instancji nie przeprowadził bowiem oceny skutków prawnych, jakie wynikają z wyroków Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 22 września 1995r w sprawie II C 2750/93 oraz Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 2 września 1996r w sprawie II Cr 649/96 (k.380 – 386) z powództwa S. i A. S. (2) przeciwko Skarbowi Państwa i Miastu P..

Nadto sąd błędnie przyjął, że powodowie w sprawie objętej w/w wyrokami dochodzili „unieważnienia” umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 22 marca 1989r, gdy w rzeczywistości poprzednicy prawni powódki żądali przeniesienia na ich rzecz własności (zwrotu) tej nieruchomości, powołując jako podstawę tego żądania niewykorzystanie jej na cele związane z wywłaszczeniem.

Taka treść roszczeń powództwa wynika *expressis verbis* z części wstępnych obu wymienionych orzeczeń oraz z pisemnego uzasadnienia wyroku sądu II instancji, w którym jako podstawę orzekania wskazuje się wprost przepis art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Z ostatnio przywołanego dokumentu wnioskować można, że sądy orzekające w omawianej sprawie rozważały jedynie możliwość uznania, że powództwo zawiera także ewentualne roszczenie o wydanie nieruchomości, z powołaniem się na bezwzględną nieważność umowy sprzedaży, przy czym również takie ewentualne żądanie uznały za bezzasadne.

Zgodzić należy się z apelującymi, że treść omawianych orzeczeń miała, czego nie zauważył sąd I instancji, kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Prowadzi bowiem ona do wniosku, że powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy zamiany z dnia 2 października 2003r, co winno skutkować oddaleniem powództwa a *limine* (art. 189 kpc).

Interes prawny powódka upatrywała w tym, że wyrok uwzględniający powództwo umożliwiłby jej złożenie wniosku o wznowienie postępowania administracyjnego w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości i, w konsekwencji, uzyskanie decyzji o zwrocie tej nieruchomości na podstawie przepisów art. 136 – 142 u.g.n.

Rzecz jednak w tym, że w ustalonych okolicznościach sprawy, taka, korzystna dla powódki decyzja o zwrocie nieruchomości nie mogłaby zapaść z powodu nieprzezwycięzalnej przeszkody prawnej.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że w kolejnych ustawach „wywłaszczeniowych” ustawodawca przyjmował dwa podstawowe sposoby pozyskiwania nieruchomości niezbędnych dla realizacji celu publicznego, ważnego celu społecznego lub realizacji planów społeczno –gospodarczych.

Preferowana była droga nabywania ich od właścicieli na podstawie stosownych **umów cywilnoprawnych**, a dopiero z braku takiej możliwości (zwykle z uwagi na brak zgody właściciela) wszczynane miało być **postępowanie administracyjne**, zakończone wydaniem decyzji o wywłaszczeniu, w której w sposób władczy rozstrzygano także o „cywilnych” aspektach przeniesienia własności, w szczególności o odszkodowaniu na rzecz właściciela (por. art. 6 i art. 15 – 29 ustawy z dnia 12 marca 1958r o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, tekst jedn. Dz. U. z 1974r, nr 10, poz. 64 ze zm., art. 46 – 68 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tekst jedn. Dz. U. z 1991r, nr 30, poz. 127 ze zm., dalej powoływanej jako „u.g.g.”, art. 112 – 135 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz. U. z 2010r, nr 102, poz. 651 ze zm., dalej powoływanej jako „u.g.n.”).

W orzecznictwie, już na gruncie w/w ustawy z dnia 12 marca 1958r ukształtowała się wykładnia, zgodnie z którą również w przypadku zawarcia umowy cywilnoprawnej o zbyciu nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie nieruchomość taką należy uznać za wywłaszczoną.

Uznawano w związku z tym, że, jeżeli odpadła przesłanka uzasadniająca wywłaszczenie (zawarcie umowy „wywłaszczeniowej”), w szczególności, gdy nieruchomość stała się zbędna na cele związane z wywłaszczeniem, po stronie byłego właściciela powstaje **cywilnoprawne** roszczenie o zwrotne przeniesienie na niego własności nieruchomości i odpowiadający mu obowiązek po stronie aktualnego dysponenta nieruchomości złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przenoszącego własność.

Przyjmowano przy tym, że, z uwagi na cywilnoprawny charakter relacji między byłym oraz obecnym właścicielem nieruchomości roszczenie o jej zwrot może być dochodzone wyłącznie w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 20 lutego 1985r w spr. III AZP 8/84, OSNCAP, z. 10 z 1985r, poz. 145 oraz z dnia 11 kwietnia 1985r w spr. III CZP 13/85, OSNCAP, z. 12 z 1985r, poz. 188)

Co prawda, w uchwale z dnia 24 września 1992r w spr. III AZP 11/92 (OSNCAP, z. 6 z 1993r, poz. 93) Sąd Najwyższy stwierdził, że na gruncie przepisów u.g.g. poprzedni właściciel nieruchomości zbytej w drodze umowy dla celu, który dawałby podstawę do wywłaszczenia tej nieruchomości, nie może żądać jej zwrotu na podstawie art. 69 ust. 1 tej ustawy.

Tego rodzaju wykładnia pozostała jednak odosobniona i nie utrzymała się w judykaturze.

Obecnie przyjmuje się, że, także co do nieruchomości zbytych na cele uzasadniające ich wywłaszczenie na podstawie umów cywilnoprawnych zawartych pod rządami u.g.g., poprzednim właścicielom przysługuje co do zasady roszczenie o zwrot tych nieruchomości (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 18 grudnia 2009r w spr. I OSK 1136/08, LEX nr 582462 oraz z dnia 5 grudnia 2012r w spr. I OSK 2491/12, LEX nr 1366488).

Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że tego rodzaju roszczenia mogły być przez uprawnionych realizowane w tym trybie także po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

W związku z tym należy zwrócić uwagę, że roszczenie poprzedników prawnych powódki o zwrot nieruchomości z uwagi na niewykorzystanie jej na cele związane z wywłaszczeniem było już przedmiotem postępowania sądowego i zostało rozstrzygnięte negatywnie prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 22 września 1995r w sprawie II C 2750/93.

Treść tego rozstrzygnięcia wiąże, co oczywiste, powódkę, jako następcę prawnego powodów w tamtej sprawie a także inne sądy i organy państwowe oraz administracji publicznej (art. 365 § 1 kpc).

Przesądza ono, iż byłym właścicielom nie służy roszczenie o zwrot nieruchomości z uwagi na niewykorzystanie jej na cele uzasadniające jej wywłaszczenie.

Dokonanie odmiennej oceny prawnej tego roszczenia przez inny sąd lub organ administracji państwowej jest w tej sytuacji, przy niezmiennych okolicznościach faktycznych, niedopuszczalne.

Moc wiążąca orzeczenia określona w art. 365 § 1 k.p.c. w odniesieniu do sądów oznacza, że podmioty te muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak to orzeczono w prawomocnym orzeczeniu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 maja 2011r w spr. II PK 344/09, OSNP, z. 21-22 z 2011r, poz. 271 oraz z dnia 20 maja 2011r w spr. IV CSK 563/10, LEX nr 864020, wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z dnia 19 maja 2005r w spr. I ACa 1848/04, LEX nr 166820 oraz z dnia 22 stycznia 2014r w spr. I ACa 1122/13, LEX nr 1428198 itp.).

Zgodzić należy się z powódką, iż unormowana w art. 365 § 1 kpc moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy związania treścią jego sentencji a nie motywami rozstrzygnięcia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego : z dnia 13 stycznia 2001r w spr. II CKN 655/98, LEX nr 51062 oraz z dnia 23 maja 2002r w spr. IV CKN 1073/00, LEX nr 55501).

W rozpoznawanej sprawie decydująca jest jednak właśnie treść sentencji w/w wyroku z dnia 22 września 1995r, w której oddalono konkretne żądania powództwa.

Oczywiste jest natomiast, że, przy wyrokach oddalających powództwo, dla dokonania oceny granic ich prawomocności konieczne jest zawsze dokładne ustalenie przedmiotowego zakresu sporu. Sama sentencja takiego orzeczenia nie wyraża bowiem sobą dostatecznej ku temu merytorycznej treści (por. powołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010r w spr. II PK 344/09).

Jak już wyżej wspomniano, przedmiotem sporu w sprawie II C 2750/93 było żądanie zwrotu (zwrotnego przeniesienia własności) nieruchomości zbytej na podstawie umowy z dnia 22 marca 1989r, przy czym jako podstawę faktyczną i prawną tego żądania powodowie wskazywali niewykorzystanie jej na cele uzasadniające wywłaszczenie.

Dodać należy, że dla przedstawionej wyżej oceny skutków prawnych omawianego orzeczenia bez znaczenia jest, czy zostało ono wydane przy właściwej wykładni i prawidłowym zastosowaniu przez sąd odpowiednich przepisów prawa materialnego.

Skutków prawomocności wyroku, o jakich mowa w art. 365 kpc nie uchyla także okoliczność, że następnie ustawodawca przekazał rozpoznawanie kategorii spraw, do których należał rozstrzygnięty spór, do innego trybu postępowania.

Bez znaczenia jest zatem, że, poczynając od dnia 22 września 2004r, rozpoznawanie spraw o zwrot nieruchomości, nabytych pod rządami u.g.g. na cele uzasadniające wywłaszczenie na podstawie umów cywilnoprawnych, zostało przekazane do postępowania administracyjnego (por. art. 216 ust. 2 pkt. 3 u.g.n. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 listopada 2003r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2004r, nr 141, poz. 1492 ze zm.).

W tej sytuacji, jak już wyżej powiedziano, w stosunku do powódki organ administracji, z uwagi na związanie treścią prawomocnego wyroku z dnia 22 września 1995r, nie mógłby wydać pozytywnej decyzji w przedmiocie zwrotu nieruchomości, skoro poza sporem jest jednocześnie, że nie zmieniły się okoliczności faktyczne dotyczące stanu tej nieruchomości. W pozwie podnosi się bowiem, że jej rzeczywiste wykorzystanie nie uległo zmianie od daty jej zbycia.

Nie doszło także do takiej zmiany stanu prawnego, która uzasadniałaby możliwość przyjęcia, iż po stronie byłych właścicieli powstała nowa, jakościowo odmienna podstawa prawna dla żądania zwrotu nieruchomości zbytej na cele uzasadniające jej wywłaszczenie.

Przeciwnie, analiza odpowiednich przepisów u.g.g. oraz u.g.n., regulujących kwestie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, pozwala na przyjęcie, iż nie ma między nimi istotnych różnic.

Podzielić należy stanowisko sądu I instancji, zgodnie z którym sąd powszechny, co do zasady, nie ma kompetencji do przesądzania o merytorycznej treści potencjalnej decyzji, jaka może być wydana w postępowaniu administracyjnym i przyjmowania tej oceny jako przesłanki własnego rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011r w spr. I CSK 39/11, LEX 848123).

Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy, jak w rozpoznawanej sprawie, organ administracji związany jest treścią prawomocnego wyroku sądu.

Nie można bowiem, nawet hipotetycznie, zakładać, że organ administracji państwowej zignorowałby to orzeczenie i wydałby decyzję z naruszeniem prawa.

Ubocznie można dodać, że wyrok z 22 września 1995r wywoływałby skutki, o jakich mowa w art. 365 § 1 kpc, nawet przy założeniu, że został on wydany mimo braku drogi sądowej, z uwagi na wyłączną kompetencję organu administracji państwowej do orzekania na gruncie u.g.g. o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, również nabytych na podstawie umów cywilnoprawnych (tak np. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1991r w spr. III CZP 82/91, OSNCAP, z. 4 z 1992r, poz. 56, którego to stanowiska jednak Sąd Apelacyjny nie podziela).

Należy bowiem zauważyć, że w pierwszej kolejności poprzednicy prawni powódki wystąpili o zwrot nieruchomości w trybie postępowania administracyjnego.

W postępowaniu tym jednak ostatecznie organy administracji uznały brak swojej właściwości i skierowały wnioskodawców na drogę postępowania cywilnego (por. decyzję Wojewody (...) z dnia 5 lutego 1991r w spr. GG-VIII-8214/1/91, k. 182 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 października 1991r w spr. SA-P-443/91, k.119 – 123).

W tej sytuacji sąd powszechny miał obowiązek merytorycznego rozpoznania sprawy, choćby nawet droga sądowa była niedopuszczalna.

W innym wypadku powodowie (poprzednicy prawni powódki) pozbawieni zostaliby bowiem prawa do sądu, co stanowiłoby naruszenie wiążącego Polskę przepisu art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1993r, nr 61, poz. 284).

Powództwo podlegałoby jednak oddaleniu także wówczas, gdyby przyjąć, że powódka ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 kpc, w ustaleniu nieważności umowy zamiany z dnia 2 października 2003r.

Dla uwzględnienia powództwa z art. 189 kpc nie jest bowiem wystarczające wylegitymowanie się interesem prawnym w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, konieczne jest nadto wykazanie, że treść tego stosunku lub prawa, na którą powołuje się powód, znajduje oparcie w przepisach prawa materialnego, tzn. rzeczywiście istnieje (zob. np.: B. Czech, w: Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz pod red. K. Piaseckiego, Wyd. C.H.Beck, W-wa 2006, tom I, str. 805, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2001r w spr. IV CKN 432/00, LEX nr 53108 itp.).

Tymczasem w okolicznościach sprawy nie sposób uznać wymienionej umowy za nieważną z powodu sprzeczności z przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 kc).

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że brak jest podstaw do uznania, że pozwana jednostka samorządowa naruszyła przepisy art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n., zbywając nieruchomość na cele inne niż wynikające z „umowy wywłaszczeniowej” bez zawiadomienia o takim zamiarze poprzednich właścicieli.

Ponownie trzeba zwrócić uwagę, że do dnia 22 września 2004r istniało pewne zróżnicowanie sytuacji prawnej byłych właścicieli wywłaszczonych nieruchomości oraz dualizm w trybie dochodzenia przez nich roszczeń o zwrot tych nieruchomości.

I tak, przepisy rozdziału 6 u.g.n., w tym art. 136 tej ustawy, znajdowały zastosowanie tylko do nieruchomości wywłaszczonych pod rządami u.g.g. na mocy **decyzji administracyjnej**.

Również jedynie w stosunku do byłych właścicieli wywłaszczonych w takiej formie na organie administracyjnym ciążył **administracyjnoprawny** obowiązek zawiadomienia o zamiarze zbycia nieruchomości i możliwości jej zwrotu (art. 136 ust. 2 u.g.n.), którego naruszenie mogłoby stanowić ewentualnie podstawę stwierdzenia nieważności podjętej czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009r w spr. III CSK 182/09, LEX nr 530573).

Natomiast poprzednim właścicielom, którzy zbyli nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1998r na podstawie umów cywilnoprawnych w dalszym ciągu służyło **cywilnoprawne** roszczenie o zwrot nieruchomości, z którym korelował obowiązek po stronie aktualnego właściciela złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości.

Również ochrona tego roszczenia realizowała się zatem wyłącznie na gruncie prawa cywilnego (art. 64 kc, art. 59 kc itp.), samo roszczenie stawało się wymagalne na zasadach ogólnych, wynikających z art. 455 kc.

Nie można natomiast przyjąć, że także przed dniem 22 września 2004r obowiązek o jakim mowa w art. 136 ust. 2 u.g.n ciążył na organie administracji również w stosunku do tych poprzednich właścicieli, którzy pod rządami u.g.g. zbyli nieruchomości na podstawie czynności cywilnoprawnej.

Sprzeciwia się temu nie tylko literalna treść przepisów art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n., odwołująca się *expressis verbis* do **decyzji** wywłaszczeniowych.

Przede wszystkim bowiem w takim przypadku zbędna byłaby nowelizacja wynikająca z w/w ustawy dnia 28 listopada 2003r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wprowadzająca nowy przepis art. 216 ust. 2 pkt. 3 u.g.n.

Nie ulega wątpliwości, że jedynym racjonalnym uzasadnieniem takiej nowelizacji było rozszerzenie obowiązywania przepisów rozdziału 6 u.g.n także na przypadki nabycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie na podstawie **umów cywilnoprawnych** (por. np. E. Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 216 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LEX i przywołane tam przykłady z judykatury).

Dodać należy, że wykładni, zgodnie z którą także przed dniem 22 września 2004r przepis art. 136 ust. 2 u.g.n. znajdował zastosowanie do nieruchomości nabytych pod rządami u.g.g. w drodze czynności cywilnoprawnych stoi na przeszkodzie przyjęta przez ustawodawcę w art. 216 u.g.n. (w jego poprzednim brzmieniu) technika enumeratywnego wyliczenia przepisów ustaw o charakterze wywłaszczeniowym, do których stosowało się przepisy rozdziału 6 u.g.n. (zob. bliżej uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 maja 2011r w spr. SK 9/08, OTK-A, nr 4 z 2011r, poz. 34).

Z kolei nie ma podstaw do przyjęcia, że umowa zamiany z dnia 2 października 2003r jest nieważna z uwagi na ewentualne naruszenie prawa powódki lub jej poprzedników prawnych do pierwszeństwa w jej nabyciu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 2 u.g.n.

W judykaturze od dawna utrzymała się wykładnia, zgodnie z którą zbycie nieruchomości z naruszeniem uprawnień osób wymienionych w art. 34 ust. 1 u.g.n. nie skutkuje nieważnością takiej czynności a co najwyżej może rodzić po stronie tych osób roszczenia odszkodowawcze (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 marca 2003r w spr. IV CKN 1842/00, OSNC, z. 5 z 2004r, poz. 84 oraz z dnia 7 lipca 2011r w spr. II CSK 411/10, LEX nr 1050456).

Nie ma także podstaw do przyjęcia nieważności przedmiotowej umowy z uwagi na treść art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998r – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 ze zm., dalej powoływanej jako „ustawa z 13.10.1998r”).

Strona powodowa podniosła, że w dniu 31 grudnia 1998r oraz w dacie zawierania spornej umowy niektóre z nieruchomości, do których pozwanej spółdzielni przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, zajęte były pod drogi publiczne. Zdaniem powódki skutkowało to wywłaszczeniem spółdzielni z posiadanych praw z dniem 1 stycznia 1999r, co oznacza, że nie mogły być one przedmiotem umowy zamiany.

Argumentacja taka nie zasługuje jednak na uwzględnienie.

Przede wszystkim art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13.10.1998r dotyczy tylko nieruchomości **nie będących w dniu 31 grudnia 1998r własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**.

Tymczasem poza sporem było, że wszystkie nieruchomości, objęte umową zamiany zarówno w dniu 31 grudnia 1998r, jak i w dacie tej umowy stanowiły **własność Miasta P.**, a jedynie część z nich pozostawała w **użytkowaniu wieczystym** pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Należy mieć na względzie, iż omawiane uregulowanie ma charakter przepisu wyłączeniowego, co oznacza, że nie może podlegać interpretacji rozszerzającej.

Prowadzi to do wniosku, że na jego podstawie nie może nastąpić wyłączenie z innych praw niż własność, tzn. np. z prawa użytkowania wieczystego (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 października 2008r w spr. I OSK 1420/07, LEX nr 516757).

Z kolei strona powodowa nie wykazała, aby którakolwiek z nieruchomości, stanowiących przedmiot umowy zamiany, na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13.10.1998r przeszła na własność innego podmiotu, niż pozwane Miasto.

Co prawda, nabycie własności na podstawie tego przepisu następuje z mocy prawa, niemniej stwierdzenie tego faktu prawnego wymaga wydania decyzji wojewody, jako organu administracji państwowej (art. 73 ust. 3 w/w ustawy).

Przyjmuje się w związku z tym, że kwestia przejścia własności na podstawie wymienionego uregulowania nie może stanowić przedmiotu samodzielnych ustaleń sądu w postępowaniu cywilnym, jako przesłanki innego rozstrzygnięcia, a **jedynym dowodem w tym względzie może być tylko ostateczna decyzja wojewody** (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012r w spr. V CSK 144/11, LEX nr 1254740 i przywołane tam inne przykłady z orzecznictwa).

Strona powodowa nie twierdziła nawet, aby w stosunku do którejkolwiek z nieruchomości objętych umową zamiany tego rodzaju decyzja została wydana.

Prowadzi to do konkluzji, że, wbrew stanowisku powódki, w dacie zawierania spornej umowy pozwana spółdzielnia dysponowała prawami, które mogły stanowić przedmiot ważnej prawnie zamiany z Miastem P. (art. 603 kc, art. 604 kc, art. 233 kc).

Wreszcie, nie sposób byłoby uznać omawianą umowę za nieważną z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc).

W szczególności organowi administracji samorządowej nie można zarzucić działania nielojalnego w stosunku do poprzednich właścicieli nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że Miasto P. legitymowało się prawomocnymi wyrokami sądów z 22 września 1995r i z 2 września 1996r, oddalającymi roszczenia o zwrot nieruchomości.

Od czasu ich wydania aż do daty zawarcia umowy zamiany nie były ponawiane ze strony byłych właścicieli jakiegokolwiek dalsze działania, zmierzające do zwrotu nieruchomości. W tej sytuacji nabywca (obecnie – Miasto P.) mógł pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że poprzedni właściciele, respektując zapadłe orzeczenia, nie mają zamiaru ponownie ubiegać się o zwrot nieruchomości.

Natomiast nie do końca czytelna jest argumentacja apelacji pozwanego Miasta P., odwołująca się do treści art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, poz. 260).

Z przepisu tego wynika jedynie, że nieruchomości zajęte pod drogi publiczne nie mogą być przedmiotem obrotu z udziałem podmiotów innych, niż Skarb Państwa lub odpowiednie jednostki samorządu terytorialnego.

Wyrok uwzględniający powództwo o ustalenie, jako mający charakter wyłącznie deklaratoryjny, w żaden sposób nie wpływałby natomiast na status prawny takich nieruchomości.

Powyższe ustalenia i rozważania uzasadniają zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

W ocenie sądu odwoławczego zaistniały szczególnie uzasadnione okoliczności uzasadniające nieobciążanie powódki obowiązkiem zwrotu przeciwnikom kosztów procesu za obie instancje (art. 102 kpc).

Wynika to nie tylko z trudnej sytuacji materialnej powódki, która stanowiła podstawę do zwolnienia jej w znacznej części od kosztów sądowych.

Należy zauważyć, że spór dotyczył zagadnień, co do których w znacznym zakresie brak jest klarownych uregulowań prawnych oraz jednolitej wykładni orzecznictwa.

Wyraźnie zauważyć można to w decyzjach i orzeczeniach zapadających w postępowaniach o zwrot nieruchomości, wytaczanych przez powódkę lub jej poprzedników prawnych.

W związku z tym w istotnym stopniu utrudnione jest przeprowadzenie rzetelnej i obiektywnej oceny szans uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia sądowego.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego i procesowego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Z kolei na podstawie przepisów art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

/-/ B. Wysocki /-/ J. Nowicki /-/ E. Staniszevska

.