

Sygn. akt I C 242/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. L.

przeciwko Gminie Miasta G. i (...) Sp. z o. o. w G.

o ustalenie,

1) oddała powództwo w całości,

2) zasądza od powódki Ł. L. na rzecz pozwanej Gminy Miasta G. kwotę 14.400 zł

(czternaście tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

3) odstępuje od obciążania powódki kosztami postępowania w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Powódka - Ł. L. wniosła przeciwko Gminie Miasta G. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. (dalej (...) Sp. z o.o. w G.) pozew, domagając się ustalenia, że właścicielem działki nr (...) położonej w G., obszaru 0,01224 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...), jest Gmina Miasta G..

Nieruchomość została zbyta przez spadkodawcę powódki. Następnie własność przedmiotowej nieruchomości została przeniesiona przez Gminę Miasta G. na rzecz (...) Sp. z o.o. Cel wywłaszczenia (budowa lotnika) przewidziany w umowie z dnia 20 września 1968 r. nie został zrealizowany, a zarazem o zamiarze innego wykorzystania działki spadkobiercy E. H. nie zostali zawiadomieni. Interes prawny niniejszego powództwa strona oparła na podstawie art. 136 i 137 u.g.n. jednocześnie wskazano, iż powódce nie przysługuje dalej idące roszczenie niż ustalenie.

Do pozwu załączono wydruk odpisu księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku, fotokopię uchwały Rady Miasta G. z dnia 28 października 2004 r. wraz z załącznikiem oraz umowy przeniesienia własności oraz użytkowania wieczystego gruntu i własności z dnia 31 grudnia 2004 r. sporządzonej przed notariuszem Z. K. w G., a także kopie postanowień Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 11 maja 1978 r. i 13 marca 2007 r.

(vide: pozew z załącznikami k. 2-331)

Pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. (dalej pozwana ad.2) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, iż strona powodowa mimo twierdzeń, iż nieruchomość została wywłaszczona pod budowę lotniska, nie wykazała tego jakimikolwiek dokumentami, w tym nie załączyła aktu notarialnego z dnia 20.09.1968 r. Dalej

zwrócono na odrębności w zakresie stanu faktycznego pomiędzy sprawą niniejszą, a rozstrzygniętą przez Sąd w sprawie pod sygnaturą I C 1179/13. Cel wywłaszczenia nieruchomości należałoby wiązać z zabudową przemysłową i mieszkaniową. Dodatkowo do wybudowanej tam oczyszczalni przyłączono ścieki z lotniska. Następnie na działce (...) zlokalizowano przepompownię ścieków. Nie doszło do naruszenia celów wywłaszczenia.

W dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że analiza orzecznictwa i doktryny wskazuje, że zagadnienie nieważności umowy zawartej z naruszeniem przepisu art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywołuje duże wątpliwości. Sformułowania zawarte w powołanym przepisie nie są jednoznaczne, a tym samym nie jest zasadne określanie zakazu w nim zawartego jako imperatywnego i co za tym idzie uznanie, że umowa jest z mocy prawa nieważna. Wartość środków trwałych poczynionych na działkach (...),(...) i (...) wynosi ok. 1 700 000 zł.

Pozwana Spółka nie miała prawnego obowiązku dochodzenia, czy Gmina, będąca zgodnie z treścią księgi wieczystej właścicielem nieruchomości, spełniła obowiązek wynikający z przepisu art. 136 u.g.n.. Przeciwno przyjęciu nieważności umowy przemawiają również względy bezpieczeństwa obrotu - zagrożenie sytuacji prawnej osób trzecich (nabywców) i destabilizowanie obrotu gospodarczego. Ponadto, umowa sporządzona przed notariuszem w dniu 31 grudnia 2004 r. spełniała wszystkie wymogi prawne jej zawarcia i jak już wcześniej wskazano pozwana Spółka nie miała obowiązku badania, czy pozwana Gmina dysponuje odmową złożenia wniosku o zwrot. Poza tym, pozwana Spółka nabyła własność nieruchomości na warunkach określonych w przepisie art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i nie może ponosić negatywnych skutków działania pozwanej Gminy

Jedynym zasadnym roszczeniem przysługującym powódce jest roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanej Gminy. W związku z tym powódka nie posiada również interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

(odpowiedź na pozew pozwanej ad. 2 z załącznikami z dnia 23 września 2016 r. k. 357-401)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Miasta G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła, że sankcja naruszenia przepisu art. 136 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w postaci nieważności nie jest oceniana jednoznacznie w orzecznictwie sądowym, jak i poglądach przedstawicieli doktryny. Przy tym, w ocenie pozwanej Gminy, przychylić należy się do poglądu wypowiedzianego w doktrynie, że sprzedaż wywłaszczonej nieruchomości z naruszeniem powołanych przepisów nie jest nieważna, gdyż kontrahent nie ma obowiązku ustalenia, czy Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego dysponuje odmową złożenia wniosku o zwrot nieruchomości. W takiej sytuacji możliwe jest natomiast sięgnięcie do art. 59 k.c. oraz wytoczenie powództwa odszkodowawczego. W konsekwencji, skoro powódka mogła skorzystać z dalej idącego powództwa odszkodowawczego o zapłatę, to tym samym nie wykazała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Pozwana zakwestionowała również fakt, iż nieruchomość zbyto w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, a także fakt, iż działka numer (...) została wydzielona z działki o poprzednim numerze (...) będącej przedmiotem nabycia przez Skarb Państwa.

(odpowiedź na pozew pozwanej ad. 1 k. 403-405)

Powódka, ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew złożonych w sprawie, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazała, iż migracja działek wynika z przedłożonych dokumentów, zaś pozwana ad. 1 kwestionując powyższe nie sformułowała żadnych merytorycznych argumentów w tym zakresie natomiast fakt, iż nieruchomość zbyto w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości wynika wprost z przedłożonego aktu notarialnego. Powódka nie jest legitymowana do wystąpienia z powództwem o ustalenie treści księgi wieczystej, a zatem przysługuje jej interes prawny w niniejszym postępowaniu.

Odnośnie celu wywłaszczenia powódka wskazała na niespójność w stanowisku pozwanej ad.2 oraz na podjęte czynności przy ustaleniach celu wywłaszczenia w państwowych archiwach. Przytoczone okoliczności nie wskazują jaki był cel wywłaszczenia. Powódka pozostawała w usprawiedliwionym przeświadczeniu, iż własność jej rodziców

została wywłaszczona pod lotnisko, o czym świadczy ten sam cel wywłaszczenia działki sąsiedniej o numerze (...). Przedstawione przez pozwaną ad. 2 dokumenty datowane są już na okres po sprzedaży nieruchomości i nie sposób z nich wywieść jakoby celem wywłaszczenia była budowa oczyszczalni ścieków i jednocześnie podniosła, że nabywcy nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem umowa na której pozwana Spółka nabyła przedmiotowa nieruchomość jest nieważna.

(pismo powódki k. 422-431)

Sad ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 września 1968 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w K., przed notariuszem F. N., pomiędzy małżonkami E. H. i Ł. H. a Skarbem Państwa – Przedsiębiorstwem (...) w G. zawarta została umowa sprzedaży, na podstawie której E. i Ł. H. sprzedali Skarbowi Państwa - (...) w G. nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...), położoną w B.. W skład tejże nieruchomości wchodziła działka o numerze (...) o pow. 77 arów. Nabycie nastąpiło w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Zbytą część wyłączono z dotychczasowej księgi wieczystej i dołączono do Kw Nr. (...). W akcie notarialnym nie ustalono celu nabycia nieruchomości w trybie wywłaszczenia. Małżeństwo H. otrzymało zapłatę za zbytą nieruchomość w kwocie 22 230, 00 zł.

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego repertorium A nr (...), k. 362-368)

Z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) – tj. działki nr (...) została wydzielona i przeniesiona do księgi wieczystej KW nr (...) działka, która po zmianach ewidencyjnych uzyskała nr (...). Na dzień orzekania dla tejże działki księgę wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nr (...).

(dowód: wykaz zmian gruntowych k. 18-24, wydruk kw (...) k. 25-277)

E. H. zmarł dnia 27 marca 1978 r. i spadek po nim nabyła m.in. jego córka Ł. H. z domu H.. Powódka była również spadkobierczynią po swojej matce Ł. H..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 11 maja 1978 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po E. H. k. 319-320, postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 13 marca 2007 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Ł. H. k. 321)

Uchwałą nr (...) z dnia 28 października 2004 r. Rada Miasta G. wyraziła wolę objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. i w związku z tym postanowiono, że całość udziałów w podwyższonym kapitale pokrywa i obejmuje Gmina Miasta G. wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu opisanego w załączniku nr (...), w tym działki nr (...). W wykonaniu powyższej uchwały, Prezydent Miasta G. zarządził w dniu 30 grudnia 2004 r. wniesienie w formie aportu Gminy Miasta G. do Spółki (...) 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 (...). 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 G. w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uchwały Zgromadzenia Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. z dnia 31 grudnia 2004 r. i oświadczenia o objęciu udziałów, przeniósł na spółkę (...) 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 (pkt (...), str. (...)) była również działka nr (...), obszaru 0,1224 ha, objęta księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdańsku KW nr (...), obręb B..

(dowód: fotokopia uchwały Rady Miasta G. ne (...) z dnia 28 października 2004 r. wraz z załącznikiem k. 278-285, zarządzenie Prezydenta miasta G. z dnia 30 grudnia 2004 r. k. 286-287, akt notarialny rep. A (...) umowa przeniesienia własności oraz użytkowania wieczystego gruntu i własności z dnia 31 grudnia 2004 r. sporządzonej przed notariuszem Z. K. w G. k. 288 – 318, wydruk z CI KRS (...) Sp. z o.o. w G. k. 316-317)

W związku z zawarciem powyższej umowy (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. została ujawniona jako właściciel nieruchomości, obejmującej, m.in. działkę nr (...), w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku.

(dowód: wydruk kw (...) k. 25-277)

Z kolei spadkobiercy poprzednich właścicieli nieruchomości nie zostali zawiadomieni o zamiarze zbycia działki nr (...) na rzecz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. oraz nie zostali równocześnie poinformowani o możliwości zwrotu przedmiotowej działki.

(okoliczność bezsporna)

Wyrokiem z dnia 8 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku sygn. akt I C 1179/13 ustalił, że właścicielem nieruchomości położonej w G., obr. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,0452 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Gmina Miasta G.. Działka ta sąsiaduje z działką numer (...). Stan faktyczny obu spraw nie był tożsamy - albowiem działkę sąsiednią wywłaszczone pod lotnisko w 1972 r. Decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 28 marca 2017 r. odmówiono zwrotu spadkobiercom sąsiedniej nieruchomości działki nr (...). Decyzja nie jest ostateczna na dzień wyrokowania.

(dowód: wyrok z dnia 8 października 2014 r. Sądu Okręgowego w Gdańsku sygn. akt I C 1179/13 z uzasadnieniem k. 322-331, kataster k. 435, akt notarialny z dn. 29.03.1972 k. 544-548, decyzja Prezydenta Miasta g. z dnia 28.03.2017 r. k.594-596)

Na podstawie zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 10 lipca 1969 r. nr (...) powstało przedsiębiorstwo państwowe (...) – Przedsiębiorstwo (...). Bezpośredni nadzór nad tą jednostką sprawowało (...) (§ (...) zarządzenia). Następnie na mocy zarządzenia nr (...) zmieniono nazwę przedsiębiorstwa na (...).

(dowód: zarządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 10 lipca 1969 r. nr (...) k. 365-366, zarządzenie nr (...) k. 24 akt Wydziału XII Rejestrowego (...) l.1969-80)

Przed zawarciem umów sprzedaży działki (...) wydzielono ją z nieruchomości nr (...) celem przeznaczenia na oczyszczalnię ścieków. W tym celu wydzielono również nieruchomość stanowiącą drogę dojazdową do oczyszczalni.

Po zbyciu nieruchomości przez małżeństwo H. na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o decyzję Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej Wydział (...) w G. nr (...) z dnia 8 października 1969 r. stanowiącym pozwolenie wodno - prawne powstała oczyszczalnia ścieków B.. Oczyszczalnia powstała najpóźniej w dacie 17 kwietnia 1971 r. albowiem umiejscowiona jest na mapie ewidencyjnej oraz wyciągu z rejestru gruntów w tejże dacie.

(dowód: decyzję Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej (...) jw G. nr (...) z dnia 8 października 1969 r. k. 367-368, mapa ewidencyjna oraz wyciąg z rejestru gruntów z dn. 17 kwietnia 1971 r. k. 369, operat pomiarowy wraz z protokołem granicznym i szkicami podziału k. 540-542, sprawozdanie opisowe z realizacji inwestycji gospodarki wodnej k. 535-539)

Samą decyzję o budowie lotniska w R. podjęto na mocy decyzji Komisji (...) przy Radzie Ministrów Zespołu (...) z dnia 14 sierpnia 1971 r. o ustaleniu lokalizacji nr (...).

Po wybudowaniu oczyszczalni ścieków podjęto działania podłączenia tejże inwestycji do lotniska. Projekt powyższego został uznany za prawidłowy w 1973 roku. Lotnisko odprowadzało ścieki do oczyszczalni przynajmniej w 1976 r. Inwestycja oczyszczała ścieki z terenów dzielnicy przemysłowej. Następnie w 1992 r. zaprojektowano przepompownie ścieków B.. Projekt ten następnie zrealizowano na terenie działki (...). W związku z przeprowadzoną inwestycją poczyniono znaczne nakłady finansowe związane również z utrzymaniem obiektu.

(dowód: plan szczegółowy zagospodarowania terenu lotniska komunikacyjnego k. 370 – 373, 506, notatka służbowa z dnia 8 września 1976 r. k 374, protokół kontroli (...) k.375-384 , budowa układu grawitacyjno – pompowego przepompowni ścieków B. w G. k.385-394, fotografie k. 395- 399 zeznania świadków M. K. oraz J. K. utrwalone na płycie DVD k. 514, decyzja o ustaleniu lokalizacji lotniska nr (...) k. 534, zdjęcia lotnicze k. 549-554)

(...) Urząd Wojewódzki nie dysponował decyzją z dnia 13 stycznia 1968 r. PWNR w G. nr (...) o lokalizacji szczegółowej.

(dowód; pismo z dnia 22 grudnia 2016 r. k. 510)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a w szczególności w postaci umów w formie aktu notarialnego z dnia 20 września 1968 r. oraz z dnia 31 grudnia 2004 r., wykazu zmian gruntowych, postanowień w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku oraz innych dokumentów związanych z wywłaszczeniem oraz dalszym wykorzystaniem działki numer (...) oraz jej zabudową i zagospodarowaniem, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości.

Sąd przeprowadził również dowód z dokumentów znajdujących się w aktach przedłożonych z archiwum państwowego. Dokumenty te uznał za w całości wiarygodne i poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne. Zwrócić należało uwagę, iż dokumenty były przedmiotem analizy stron i zostały złożone jako kopie celem przeprowadzenia z nich dowodów, stąd strony miały możliwość zapoznania się z nimi i wskazania dokumentów z których należało przeprowadzić dowód.

Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie zeznań świadków powołanych przez stronę powodową tj. K. J. i R. R., albowiem ich zeznania nie były przydatne dla ustalenia okoliczności, na które to świadkowie zostali powołani. Zdaniem Sądu - świadkowie nie byli bezpośrednimi świadkami szczegółowych ustaleń w zakresie wywłaszczenia działki numer (...) i mieli jedynie wiedzę pobieżną, która w żaden sposób nie można było wykorzystać w celu ustalenia, iż nieruchomości została wywłaszczona na potrzeby budowy lotniska. Świadkowie byli osobami młodymi w czasie przekształceń własnościowych i mogli nie posiadać pełnej wiedzy co do poszczególnych działek. Zdawać sobie sprawę należy z faktu, iż owszem szereg okolicznych działek została wywłaszczona na dla wybudowania lotniska, lecz niemożliwym jest uogólnienie tego do działki będącej przedmiotem postępowania.

Podobnie Sąd odniósł się do zeznań powódki. Okoliczności na które zeznawała nie zostały potwierdzone. Nie sposób było uznać, iż zeznania te mogą wpłynąć na okoliczność będącą osią sporu tj. ustalenia celu wywłaszczenia działki. Powódka podobnie jak powołani przez stronę świadkowie miała wiedzę z relacji rodziców i niedokładną, odległą w czasie, stąd Sąd pominął ten dowód jako nieprzydatny.

Jedynie subsydiarnie sąd skorzystał z zeznań Świadców M. K. oraz J. K.. Świadkowie zeznawali bowiem na okoliczności nie będące w zasadzie przedmiotem sporu, a mianowicie zagospodarowania terenu działki i poczynionych na nią nakładów na chwilę obecną. Wykorzystanie działki na cel publiczny związany z urządzeniami technicznymi oczyszczalni ścieków nie budziło wątpliwości. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powództwo obejmuje roszczenie o ustalenie, że właścicielem działki nr (...) położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...) - jest Gmina Miasta G..

W związku z tym, godzi się następnie zauważyć, że 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. W konsekwencji interes ten nie istnieje wówczas, gdy jest możliwym wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają, jeszcze inne (dalsze) skutki. Innymi słowy, w przypadku gdy dojdzie

do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza - rozstrzygnięcie kwestii istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa ma charakter przesłankowy (por. wyrok SN z dnia 15.03.2002 r., II CKN 919/99, Prok.i Pr.-wkł. 2002/11/40). W szczególności, dalej idącym środkiem ochrony praw powódki 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.).

Na tym tle wskazać należy, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i art. 626 § 5 k.p.c.) (zob. uchwała SN z dnia 15.03.2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160), 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. Powódka do powyższego kręgu nie należy.

Jednocześnie w judykaturze wskazuje się, że generalnie żądanie objęte art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zaliczane jest do roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości z art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.

W dalszej mierze uwagi wymaga, że jeżeli żądane ustalenie ma znaczenie dla obecnych jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych, stosunków prawnych podmiotu występującego z żądaniem ustalenia, to nie można zaprzeczyć istnieniu interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

W tym kontekście nie może być więc pominięte wspomniane już żądanie zwrotu przewidziane art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na gruncie którego kwestia władania nieruchomością przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego ma takie znaczenie, że nie można wydać decyzji pozytywnej o zwrocie nieruchomości do czasu, kiedy Skarb Państwa lub gmina ponownie znajdzie się w jej władaniu (zob. wyrok NSA w Warszawie z dnia 08.05.2013 r., I OSK 2485/11, LEX nr 1328735).

Jednocześnie, mając na względzie, że w niniejszej sprawie powództwo o ustalenie opiera się na twierdzeniu o nieważności czynności prawnej polegającej na przeniesieniu przez Gminę na rzecz (...) Sp. z o.o. własności działki nr (...), podkreślić należy, że w postępowaniu o zwrot wywłaszczonej nieruchomości starosta (w niniejszej sprawie Prezydent Miasta G.) nie jest uprawniony do badania ważności czynności prawnej przenoszącej prawo własności nieruchomości - przekracza to granice sprawy o zwrot nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku NSA z dnia 11.12.2009 r., I OSK 1101/09, LEX nr 579103; a także uzasadnienie wyroku NSA w Warszawie z dnia 08.05.2013 r., I OSK 2485/11, LEX nr 1328735). W judykaturze prezentowane jest zaś 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 wykluczyć 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 (zob. wyrok SN z dnia 09.07.2009 r., III CSK 182/09, LEX nr 530573).

Godzi się również zauważyć, 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 (zob. E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepla, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece).

Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego, LEX 2011; a także wyrok SN z dnia 24.01.2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142; wyrok SN z dnia 19.01.2011 r., V CSK 189/10, LEX nr 1108520).

W ocenie Sądu, powyższe wskazuje na istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, że właścicielem działki nr (...) położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...) jest Gmina Miasta G., o czym Sąd już wypowiedział się rozpoznając wniosek o zabezpieczenie roszczenia, które to wywody pozostały aktualne. Jednakowoż to nie brak istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c. był podstawą oddalenia powództwa.

W dalszej mierze wskazać należy, że twierdzenie o nieważności czynności prawnej polegającej na przeniesieniu w drodze umowy z dnia 31 grudnia 2004 r. przez Gminę Miasta G. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. ((...) Sp. z o.o.) prawa własności działki nr (...), powódka wywodzi z bezspornego faktu niezawiadomienia spadkobierców poprzednich właścicieli o zamiarze zbycia działki nr (...) na rzecz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. oraz braku równoczesnego poinformowania o możliwości zwrotu przedmiotowej działki.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c., nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, chyba że przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

W tym kontekście uwagi wymaga, że zgodnie z art. 136 ust. 3 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia przez pozwanych umowy przeniesienia własności oraz użytkowania wieczystego gruntu i własności działek, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogli żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części (za którą, jak wynika z art. 216 u.g.n. należało uważać także nieruchomość nabytą przez Skarb Państwa na podstawie umowy określonej w art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości), 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. – w 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.

Zdaniem Sądu roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie albowiem zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, iż cel uzasadniający wywłaszczenie nieruchomości został zrealizowany. Przeciwnie - to powódka nie wykazała, zgodnie z ciężarem dowodzenia (art. 6 k.c.), aby to celem wywłaszczenia nieruchomości była budowa lotniska, jak wskazywała.

Sąd zwrócił uwagę, iż w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego zawartym pomiędzy spadkodawcami powódki, a Skarbem Państwa w dniu 20 września 1968 r. nie sformułowano celu na jaki ta nieruchomość została wywłaszczona. Jak już wskazano powódka stała na stanowisku, iż celem zmian własnościowych była budowa lotniska. Nie zostało to literalnie wskazane w treści aktu notarialnego z dnia 20 września 1968 roku, podobnie jak miało to miejsce w przypadku działki sąsiedniej, o którą chodziło w sprawie prawomocnie rozstrzygniętej przez Sąd Okręgowy w Gdańsku pod sygn. akt I C 1179/13, gdzie to w akcie notarialnym zawartym z spadkodawcami strony powodowej we skazanej sprawie, zawierano postanowienie umowne, iż nieruchomość wywłaszczana jest pod budowę lotniska.

Przeciwko stanowisku powódki w tym zakresie optowali pozwani. Złożone przez nich dokumenty, które uznano za wiarygodne, przekonały Sąd, iż w istocie nieruchomość oznaczoną obecnie jako działka ewidencyjna nr (...) - wywłaszczono na potrzeby budowy oczyszczalni ścieków.

Po pierwsze, zwrócić należy uwagę, iż sama decyzja o lokalizacji lotniska zakładająca sam etap planistyczny zapadła przynajmniej 3 lata po zbyciu nieruchomości przez małżeństwo H.. Nie sposób zatem uznać za zgodne z prawidłowym rozumowaniem, iż organy administracji lokalnej podjęły działania celem zabezpieczenia nieruchomości gruntowych na kilka lat przed podjęciem w tym zakresie decyzji na szczeblu centralnym.

Po drugie, z dokumentacji pomiarowej wynika, iż podział działki numer (...) nastąpił celem wyłączenia jej części pod planowane wywłaszczenie i budowę oczyszczalni ścieków, co zostało wskazane w dokumentach uznanych za wiarygodne. Wpierw zatem dokonano podziału nieruchomości, a następnie wywłaszczono działkę numer (...).

Po trzecie, o czym już wspomniano nie sposób uznać za mogące służyć ustaleniom faktycznym niejako rozszerzone uznanie, iż wszystkie grunty w okolicy lotniska zostały wywłaszczone pod lotnisko. Zwrócić należy uwagę, iż już na przełomie lat 60/70 XX wieku teren ten miał charakter przemysłowy, lokowano tam również szereg inwestycji o charakterze użyteczności publicznej. Sąsiednia działka (...) zaś została wywłaszczona w 1972 r. więc już po decyzji na szczeblu centralnym co do lokalizacji lotniska - z literalnym wykazaniem, iż następuje to pod budowę lotniska.

Po czwarte, to strona powodowa nie zaferowała Sądowi, żadnych dokumentów, w tym w zasobach archiwum państwowego, mogących uzasadnić stanowisko odrębne. Powódka na poparcie swoich twierdzeń zaferowała jedynie zeznania świadków oraz swoje, jednak zdaniem Sądu - stały one po pierwsze w oczywistej sprzeczności z przedłożonymi dokumentami, po drugie nie mogły wykazać celu inwestycji wyłącznie w oparciu o niepewne, subiektywne przekonanie osób, które w momencie podejmowania czynności związanych z wywłaszczeniem nieznacznie przekroczyły pełnoletność i nie były włączane przez swoich rodziców w sprawę własnościowe.

Konkludując zatem powyższe, Sąd uznał, iż pomimo braku wykazania celu wywłaszczenia w akcie notarialnym i innych dokumentach nie sposób uznać, aby nieruchomość (działka (...)) została wywłaszczona pod budowę lotniska. Skoro zatem nie została wywłaszczona pod budowę lotniska, a najprawdopodobniej właśnie pod budowę oczyszczalni ścieków, nie sposób uznać, iż nie zrealizowano celu tejże inwestycji. Dalej - nie wystąpiła przesłanka do zwrotu nieruchomości stronie lub jej spadkobiercom i konieczność ich zawiadomienia o tym przez organ.

Zdaniem Sądu, wobec powyższego pozwana Gmina Miasta G. nie naruszyła przepisów ustawy, stąd nie można uznać przeniesienia prawa do nieruchomości na pozwaną (...) Sp. z o.o. w G. jako nieważnej czynności na podstawie art. 58 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 i 3 na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej Gminy Miasta G. wyłącznie w zakresie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej ad.1, obejmującą wynagrodzenie radcowskie w stawce minimalnej wynoszącej 14.400 zł, ustalone na podstawie § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). Sąd uznał bowiem, że obciążenie powódki kosztami procesu w zakresie nieopłaconych kosztów sądowych, stanowiłoby dla niej nadmierne obciążenie finansowe. Wobec tych przyczyn Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu w pozostałej części.

SSO Mariusz Bartnik