

Sygn. akt I C 3943/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Błasiak

Protokolant: Karolina Kaczmarek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa T. C.

przeciwko Miastu (...), Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

o ustalenie

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda T. C. na rzecz pozwanego Miasta (...) 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 3943/15

UZASADNIENIE

Powód T. C. pozwem z dnia 29 października 2015 roku wniesionym przeciwko miastu (...)wniósł o stwierdzenie nieważności czynności prawnej objętej treścią aktu notarialnego w postaci umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie i ustanowienie hipoteki Rep. A nr 7999/99 w dniu 23 grudnia 1999 r. przez notariusza P. C. w części dotyczącej działki nr (...) z obrębu (...)położonej w W. przy ul. (...) nr 57 o powierzchni 1290 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy (...), VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Powód podnosił m.in., iż akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 23 grudnia 1999 r. jest dotknięty istotnym błędem, albowiem działka została oddana w użytkowanie wieczyste pomimo toczącego się postępowania o zwrot tej uprzednio wywłaszczonej nieruchomości (pozew– k. 11-16).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż żądania pozwu są niezasadne. Podkreślono, iż ugruntowane jest orzecznictwo sądowe potwierdzające ważność umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartych z pominięciem roszczeń o zwrot nieruchomości zgłoszonych przez właścicieli wywłaszczonych nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 80-87).

Pismem z dnia 25 września 2016 r. strona powodowa zmieniła powództwo w ten sposób, że wniosła o wezwanie do udziału w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., która była stroną czynności objętej aktem notarialnym, podtrzymując pozostałe żądanie pozwu i wnosząc o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Postanowieniem z dnia 26 września 2016 r. wydanym na

rozprawie Sąd wezwał na podstawie art. 195 § 1 k.p.c. do udziału w sprawie Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. (pismo – k. 146, protokół rozprawy – k. 147).

W odpowiedzi na pozew złożonej pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że umowa z dnia 23 grudnia 1999 r. była odpłatna i została zawarta przez nią w dobrej wierze, nie jest sprzeczna z prawem, a przedstawiciele Gminy oświadczyli wówczas, iż przedmiotowa nieruchomość jest wolna od hipotek i innych ograniczonych praw rzeczowych, jak również, że nie toczy się postępowanie administracyjne dot. prawidłowości nabycia tej nieruchomości, nadto umowa została zawarta w wykonaniu roszczenia z art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (odpowiedź na pozew – k. 185-186).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją nr (...) Urzędu Miasta (...)z 31 października 1975r. ustalono lokalizację na osiedle mieszkaniowe wielorodzinne na terenie ówczesnej dzielnicy W. – W. ograniczonym: od zachodu ul. (...), od północy i wschodu bocznicą Huty (...), od południa ul. (...). (dowód: decyzja z załącznikami k. 95-99v, akta administracyjne – akta wywłaszczeniowe k. 12).

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego nr A.V- (...)r. z dnia 13 czerwca 1977 r. w Państwowym Biurze Notarialnym przed notariuszem K. S., L. B., będący właścicielem między innymi niezabudowanej działki nr (...) (obecnie działka nr (...)) położonej w W. przy ul. (...) nr(...)pochodzącej z większej nieruchomości, sprzedał ją Skarbowi Państwa za cenę 38.096,00 zł w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości pod budowę osiedla mieszkaniowego zgodnie z decyzją nr (...) Urzędu Miasta (...)z 31 października 1975r. (dowód: umowa sprzedaży – k. 32-34, akt własności ziemi – k. 31, akta administracyjne – akta wywłaszczeniowe k. 15).

L. B. zmarł w dniu 08 listopada 1987 r. Spadek po nim na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 14 października 1986 r. nabyli syn B. B. (1) w części 2/5 oraz córki A. M., B. B. (2) i W. M. w częściach po 1/5 każda z nich (dowód: postanowienie SR dla m.st. Warszawy z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt (...) – k. 35, 182).

W dniu 11 listopada 1990 r. spadkobiercy L. B. m.in. A. M. złożyli podanie o zwrot przedmiotowej nieruchomości (dowód: podanie – k. 42, akta administracyjne – akta wywłaszczeniowe k. 22).

Decyzją nr (...) z dnia 3 sierpnia 1998r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie własności nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)z mocy prawa z dniem 27 maja 1990r. przez D. Gminę (...) – poprzednika prawnego Gminy W. – B.. (dowód: decyzja k. 89-90).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła dnia 28 września 1999r. wniosek do Gminy W. B. o oddanie jej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym m.in. działki nr (...) z obrębu (...)powołując się na nadal obowiązujące decyzje lokalizacyjne i brzmienie art. 208 ust. 1 i art. 204 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. (dowód pismo k. 92-92v).

Uchwałą Zarządu Gminy W. – B. z 10 listopada 1999r. nr 195/99, zmienioną uchwałą nr 229/99 z 14 grudnia 1999r. postanowiono oddać w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie bezprzetargowym m.in. działkę nr (...) z obrębu (...)na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (dowód: uchwały k. 93-94).

W dniu 23 grudnia 1999 r. przed notariuszem P. C. w W. w formie aktu notarialnego Repertorium A (...) zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki. Na mocy przedmiotowej umowy Gmina W. – B. oddała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 23 grudnia 2098 r. nie zabudowaną nieruchomość gruntową opisaną w § 1 aktu notarialnego, składającą się z kilkunastu działek, w tym działki nr (...) z obrębu (...)położonej w W. przy ul. (...) nr (...) o powierzchni 1290 m⁽²⁾(poprzednie oznaczenie ewidencyjne (...)). Działający w imieniu Gminy W.-B., będącej właścicielem przedmiotowej nieruchomości, W. S. i W. C. oświadczyli, iż nieruchomość ta jest wolna od hipotek, innych ograniczonych praw rzeczowych,

ograniczeń w rozporządzaniu praw i roszczeń osób trzecich oraz innych wad prawnych, jak również, że nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego aktu przez Skarb Państwa ani Gminę (§ 2). Oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość przeznaczona była pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe z usługami (dowód: kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 17-27, wypis z księgi wieczystej nr (...), uchwała Zarządu Gminy W. B. – k. 203).

W. S., podchodząc do aktu notarialnego z dnia 23 grudnia 1999 r. w imieniu Gminy W.-B. otrzymał informacje, że nie istnieją roszczenia osób trzecich co do tej nieruchomości. Pracownicy Wydziału (...) W. zajmowali się sprawdzaniem czy co do nieruchomości są roszczenia osób trzecich (dowód: zeznania świadka W. S. – k. 250-252)

Decyzją o nr (...) z dnia 02 września 2002 r. wydaną przez Starostę Powiatu (...) zwrócono działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) w W. przy ul. (...) nr 57 na rzecz A. M., B. B. (2), W. M. (po 3/15 części), I. B., A. B., B. B. (3) (po 2/15 części). Z uwagi na odwołanie od ww. decyzji w dniu 08 grudnia 2003 r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), w której uchylił zaskarżoną decyzję z dnia 02 września 2002 r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Postępowanie administracyjne w zakresie przedmiotowej nieruchomości jest zawieszona (dowód: decyzja z dn. 02.09.2002 r. – k. 37-39, decyzja z dn. 08.12.2003 r. – k. 40-41, nadto – akta administracyjne).

Postanowieniem z dnia 10 września 2015 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie stwierdzono, iż spadek po A. M. zmarłej w dniu 17 kwietnia 2015 r. na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 28 marca 2015 r. nabył z dobrodziejstwem inwentarza w całości wnuk T. C. (dowód: postanowienie z dnia 10.09.2015 r., sygn. akt (...) – k. 36).

W dniu 26 lutego 2007 r. Prezydent (...) W. z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej z garażami podziemnymi na dz. E.. nr (...) w rejonie ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w W.. W dniu 26 marca 2012 r. po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 17 czerwca 2009 r. w decyzji o nr (...) odmówiono zatwierdzenia jej projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Wojewoda (...) w dniu 29 sierpnia 2012 r. uchylił przedmiotową decyzję z dnia 26 marca 2012 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (dowód: decyzja nr (...) – k. 190-194, wniosek – k. 195, decyzja nr (...) – k. 196-198, decyzja nr (...) – k. 199-201)

Na spornej działce nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) nr (...) do chwili obecnej nie został zrealizowany cel wywłaszczenia i nie toczą się żadne prace. Jest porośnięta chaszczami, krzakami, znajduje się na niej gruz. Nieruchomość ta o szerokości około 10 metrów znajduje się między innymi niewielkimi działkami należącymi do innych właścicieli. (dowód: zeznania powoda – k. 268-269, zeznania świadka E. D. – k. 252-253)

Sąd dokonał następującej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd dał wiarę dokumentom i ich kserokopiom stanowiącym podstawę dla ustalenia stanu faktycznego i znajdującym się w aktach niniejszej sprawy, gdyż zostały sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku przewodu sądowego nie kwestionowały ich prawdziwości; również Sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrywał się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie. Za wiarygodne uznano również kserokopie dokumentów, które zostały przedstawione przez strony, a ich prawdziwość nie była przez nie kwestionowana.

Sąd oddalił nadto wniosek o dopuszczenie dowodu z akt postępowań XXV C 4624/05, XXV C 1254/12, XXV C 1540/10 zawisłych przed Sądem Okręgowym w Warszawie, albowiem kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje możliwości dopuszczania dowodu "z akt innej sprawy", ponadto okoliczności na które dowód został zgłoszony były bardzo ogólne – zasadności roszczenia powoda. Ponadto dowód ten był zbędny, ponieważ sprawy te dotyczyły roszczeń innych osób niż powód o zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

Sąd nadto dał wiarę zeznaniom świadków W. S. i E. D., jak również zeznaniom powoda T. C., albowiem korespondowały one z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. Z kolei w myśl art. 136 ust. 3 te same ustawy poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą 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 wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej stosownie do art. 140. Jednakże art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze - w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców, utracił moc z dniem 24 lipca 2015 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 r. (sygn. akt SK 26/14). Zgodnie z art. 229 ustawy roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3, nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. W myśl art. 233 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. sprawy wszczęte, lecz niezakończone decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. przed dniem 01 stycznia 1998 r., prowadzi się na podstawie jej przepisów.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami weszła w życie w dniu 01 stycznia 1998 r. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 20 października 2010 r. (III CSK 22/10), który należy podzielić, ustanowienie prawa użytkowania wieczystego po wejściu w życie rzeczowej ustawy, tak jak w przedmiotowej sprawie, nie wyłącza roszczenia opartego o art. 136 ust. 3 ustawy. Jednak ustanowienie użytkowania wieczystego na wywłaszczonej nieruchomości nie stanowi samo w sobie czynności sprzecznej z prawem, skoro nastąpiło na rzecz podmiotu, który miał realizować cel, na który nieruchomość wywłaszczono. Według ogólnych zasad dokonanie czynności sprzeciwiających się zadośćuczynieniu roszczeniu innej osoby może stanowić podstawę do uznania ją za bezskuteczną, a nie stanowi jej przyczyny nieważności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., sygn. III CSK 22/10).

Sąd na podstawie zgromadzonego materiału w sprawie doszedł do przekonania, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki z dnia 23 grudnia 1999 r. zawarła z Gminą W. – B. w dobrej wierze. Spółdzielnia miała roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 208 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem legitymowała się ostateczną i nadal obowiązującą decyzją lokalizacyjną nr (...) Urzędu Miasta Stołecznego W. z 31 października 1975r. Na podstawie umowy z dnia 23 grudnia 1999 r. oddanie spornego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która miała realizować cel (budownictwo mieszkaniowe), na który nieruchomość wywłaszczono. Pozwana spółdzielnia nie wiedziała, że (...) W. złożyło w tej umowie nieprawdziwe oświadczenie, co do braku roszczeń osób trzecich do tej nieruchomości. Sąd dał wiarę zeznaniom W. S., że ten reprezentując Gminę W. – B. nie miał informacji o roszczeniach następców prawnych wywłaszczonych właścicieli spornej nieruchomości. Jednakże Gmina W. – B. jako taka takie dane posiadała, skoro w dniu 11 listopada 1990 r. spadkobiercy L. B. m.in. A. M. złożyli podanie do (...) W. o zwrot przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa umowa spowodowała przeniesienie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu w części dotyczącej działki nr (...) z obrębem (...)położonej w W. przy ul. (...) nr (...) o powierzchni 1290 m⁽²⁾, mimo że spadkobiercy zmarłego L. B. już w 1990 roku zgłosili roszczenia o zwrot tej nieruchomości. Jak wynika z powyższych rozważań umowa ta z tego powodu nie jest nieważna w rozumieniu art. 58 § 1 i § 2 kc.

Trzeba też podzielić pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów w uchwale z dnia 15 września 2015 r. (III CZP 107/14), że sankcjonowane powinno być zachowanie adresata normy, tymczasem stwierdzenie bezwzględnej nieważności umowy dotyka nie tylko Skarb Państwa lub gminę, ale i drugą stronę umowy, jaką jest osoba trzecia, która w chwili zawarcia umowy przy tym w dobrej wierze, to jest mogła nie wiedzieć o przysługiwaniu pierwotnemu właścicielowi prawa do zwrotu nieruchomości. Obowiązek zrealizowania prawa wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości obarczający Skarb Państwa lub gminę, sytuuje się poza treścią czynności prawnej zawieranej przez te podmioty i w ogóle nie oddziałują na jej treść. Z kolei umowa sprzedaży nieruchomości lub ustanowienia użytkownika wieczystego mieszcząca się w granicach kompetencji właściciela, zawarta we właściwej formie, regulując prawa i obowiązki obu stron w sposób zgodny z prawem, nie może być na podstawie art. 58 § 1 k.c. uznana za nieważną z powodu naruszenia przez jedną ze stron jej obowiązków wobec osoby trzeciej, nawet jeżeli obowiązki te wynikają z ustawy. Artykuł 58 § 1 k.c., stanowiąc o nieważności czynności prawej z powodu jej sprzeczności z ustawą, ma na względzie sprzeczność treści i celu tej czynności z ustawą. Nałożony na wywłaszczyiciela obowiązek respektowania prawa osoby trzeciej (wywłaszczonego), nie oddziałujący bezpośrednio na treść i cel czynności prawnej, nie mieści się w zakresie regulacji art. 58 § 1 k.c. Trzeba zauważyć, że powyższe rozważania prawne Sądu Najwyższego zostały poczynione w związku z pytaniem prawnym dotyczącym stwierdzenia nieważności umowy ustanawiającej użytkownika wieczyste zawartej przed dniem 1 stycznia 1998r., a w niniejszej sprawie taka umowa została zawarta po tej dacie. Jednak zgodnie z art. 233 u.g.n. nowe przepisy mają zastosowanie we wszystkich sprawach wszczętych, lecz niezakończonych ostateczną decyzją przed dniem jej wejścia w życie, tj. przed dniem 1 stycznia 1998 r., co oznacza, że sprawę wszczętą na podstawie art. 69 ust. 1 u.g.g. właściwy organ (starosta) prowadzi na podstawie art. 136 i nast. u.g.n., z uwzględnieniem art. 229 u.g.n.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie podziela ten pogląd Sądu Najwyższego, iż w podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę podmiotu, który zawarł umowę z naruszeniem prawa wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości należy upatrywać w przepisach kodeksu cywilnego o deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Dlatego też w oparciu o powyższe rozważania w niniejszej sprawie właściwą sankcją może być odszkodowanie, a nie stwierdzenie nieważności czynności prawnej objętej treścią aktu notarialnego w postaci umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie i ustanowienie hipoteki, czego niniejszym pozwem domagała się strona powodowa.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Mając na uwadze oddalenie powództwa w całości, strona powodowa niewątpliwie przegrała proces w całości, a zatem obowiązana jest zwrócić pozwanemu miastu (...)poniesione przez niego koszty procesu. Pozwany miasto (...)poniósł koszty związane z ustanowieniem pełnomocnika w wysokości 2.400,00 złotych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.