

Sygn. akt II Ca 638/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ryszard Biegun (spr.)
Sędziowie:	SSO Wojciech Opidowicz SSR del. Piotr Łakomiak
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Starostka

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa H. Z., R. Z., W. Z.

przeciwko Gminie B., (...) Spółce Akcyjnej
z siedzibą w K.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 1585/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów jako dłużników solidarnych na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 638/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2014r., wniesionym przeciwko Gminie

B. oraz spółce (...) SA z siedzibą w K., powodowie W. Z., R. Z. i H. Z. domagali się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości obejmującej parcelę gruntową numer (...), zawartej pomiędzy pozwaną gminą a poprzednikiem prawnym pozwanej spółki w dniu 2 grudnia 2009 r., przed notariuszem B. F. w B. (Rep. (...)). Ponadto powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 4 listopada 1987r. K. Z. (1) oraz W. Z. sprzedali Skarbowi Państwa działki o numerach pgr (...), (...) oraz (...), wchodzące w skład ich majątku wspólnego. Jak podano w pozwie, w umowie tej zaznaczono, że ww. parcele są niezbędne w związku z zamiarem budowy osiedla mieszkalnego. Zaznaczono, że w umowie tej – wskutek omyłki pisarskiej – wpisano parcelę nr (...), kiedy to rzeczywiście stronom chodziło o parcelę nr (...). W. Z. i K. Z. (1) nie zamierzali sprzedawać swoich nieruchomości, lecz zostali do tego przymuszeni przez urzędników miejskich, którzy zagrozili im dokonaniem wywłaszczenia. Sprzedaż nieruchomości zmusiła ich do zawierania kolejnych umów dzierżawy gruntów umożliwiających im dalsze gospodarowanie.

Następnie powodowie podnieśli, że w dniu 2 grudnia 2009 r. pozwana gmina zawarła ze spółką (...) SA umowę sprzedaży parceli gruntowej nr (...), za cenę 19.717 zł. Nieruchomość ta nie została zwrócona powodom. Jak podano, K. Z. (1) zmarł, a jego spadkobiercami są powodowie.

Powodowie zaznaczyli, że nieruchomość nie została nabyta na cel wskazany w zawartej umowie sprzedaży, co powinno skutkować jej zwrotem na ich rzecz. Podkreślili, że pozwana gmina nie poinformowała ich o możliwości zwrotnego nabycia nieruchomości i dokonała dalszego jej zbycia. Według powodów takie uchybienie skutkowało nieważnością umowy zawartej w dniu 2 grudnia 2009r. pomiędzy pozwanymi.

Uzasadniając interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej powodowie wskazali, że postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu na ich rzecz nieruchomości będącej przedmiotem kwestionowanej umowy sprzedaży, pozostaje zawieszony do czasu, aż w wyniku podjętych działań pozwana gmina nabędzie własność tej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa w całości za przyznaniem kosztów postępowania. Wskazała, że przedmiotowa nieruchomość została w dniu 4.11.1987r. zbyta przez małżonków Z. na podstawie cywilnoprawnej umowy sprzedaży, tym samym nie została nabyta przez Skarb Państwa na podstawie ustawy z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i tym samym nie stanowi nieruchomości wywłaszczonej.

Ponadto pozwana podniosła, że działka (...) była zabudowana budynkiem stacji transformatorowej wybudowanej w latach 90 – tych XX wieku, w związku z czym powodom przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze. Zaznaczyła przy tym, że działka (...) została sprzedana w oparciu o jawne, publiczne i ogólnodostępne postępowanie przetargowe.

W końcu pozwana podniosła, że powodom nie przysługuje roszczenie w oparciu o przepis art. 189 kpc, a roszczenie o uznanie umowy za bezskuteczną wobec niej – w oparciu o przepis art. 59 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka (...) SA z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości za przyznaniem kosztów postępowania. Przyznała fakt zawarcia umowy będącej przedmiotem postępowania w sprawie. Jak wskazała, że względu na zabudowanie nieruchomości stacją transformatorową Prezydent Miasta B. rozpiął przetarg ustny ograniczony do podmiotów posiadających koncesję na dystrybucję energii elektrycznej. Podkreśliła przy tym, że w wywieszonym obwieszczeniu była zawarta informacja o możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości,

zaś z protokołu przeprowadzonego przetargu wynika, że żaden z powodów takiego wniosku nie zgłosił. Pozwana wskazała, że nawet jeżeli doszło do sprzedaży nieruchomości z pominięciem przysługującego powodom pierwszeństwa, to nie skutkuje to nieważnością umowy, a jedynie przysługującym powodom roszczeniem odszkodowawczym. Zaznaczyła przy tym, że nabyta od W. i K. Z. (2) działka została przeznaczona na cele związane z budową osiedla mieszkaniowego. W końcu pozwana spółka podniosła, że powodowie wskazują, iż umowa z 1987r. została zawarta pod wpływem groźby, przy czym nie złożyli oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych tak złożonego oświadczenia, a uprawnienie do tego wygasło.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25.06.2015r. sygn. akt I C 1585/14 Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo i obciążył powodów solidarnie kosztami procesu na rzecz każdego z pozwanych.

Bezsporna w sprawie była okoliczność, że parcela gruntowa numer (...) stanowiąca przedmiot umowy, stwierdzenia nieważności której domagali się powodowie, wchodzi w skład dawnej parceli gruntowej numer (...), która była przedmiotem umowy małżonków W. i K. Z. (2) z dnia 04 listopada 1987r. Kwestę tę wyjaśnili pełnomocnicy stron na rozprawie w dniu 11 czerwca 2015r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy.

W dniu 17 czerwca 1987r. Wojewódzka (...) w B. skierowała do K. Z. (1) ofertę dotyczącą dobrowolnego odstąpienia parcel gruntowych nr (...), (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 26.919 m², objętej księgą wieczystą numer (...), przeznaczonych na budowę osiedla mieszkaniowego T. D.. K. Z. (2) zaproponowano łączną cenę w wysokości 11.483.517,00 zł.

W dniu 30 czerwca 1987r, K. Z. (1) zgodził się na dobrowolną sprzedaż gruntu, jednak stwierdził, że proponowana cena 422 zł/m² jest zaniżona i

zaproponował cenę 650 zł/m².

W dniu 4 listopada 1987r. K. Z. (1) i W. Z. (powódka) zawarli z Wojewódzką (...) w B., w Państwowym Biurze Notarialnym w B., przed notariuszem T. M. (rep. (...)) umowę sprzedaży trzech parcel gruntowych o numerach (...), (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 2 ha 69 a 19 m², objętych KW nr (...) K.. Sprzedaż ww. działek nastąpiła za łączną cenę 17.609.648 zł – w tym składnika roślinnego za 112.298 zł.

Kupujący oświadczył w ww. umowie, że nabywane przez Skarb Państwa Nieruchomości są niezbędne dla Wojewódzkiej (...) w B., w związku z budową osiedla mieszkaniowego, stosownie do decyzji Urzędu Miejskiego w B., Wydziału (...) z dnia 11 września 1981r. (nr GP – (...)) zatwierdzającej plan realizacji tej inwestycji, a ponadto decyzji Wydziału (...) Urzędu Miejskiego w B. z dnia 11 września 1987 roku (nr G – (...)).

W dniu 1 grudnia 1994r. R. Z. zawarł z Zarządem Miasta B. umowę dzierżawy gruntu oznaczonego jako pgr nr (...) o powierzchni 15.800 m². Umowa została zawarta na okres roku od dnia 1 grudnia 1994r. do dnia 30 listopada 1995r. Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 867.400 zł rocznie. Aneksiem z dnia 22 czerwca 1995r. zmieniona stawkę czynszu na kwotę 152,07 nowych zł rocznie.

Pismem z dnia 13 lutego 1998r. (...) SA zwróciła się do Urzędu Miejskiego w B., w którym określono warunki techniczne zasilania w energię elektryczną projektowanych dwóch budynków mieszkalnych w rejonie ulic (...) w B.. W piśmie tym wskazano, że w obrębie projektowanych budynków zajdzie konieczność budowy stacji transformatorowej. Pismem z dnia 25 marca 1998 r., skierowanym do Zakładu (...), (...) SA poinformowała o przyjęciu do wiadomości planowanej budowy osiedla mieszkaniowego. Jednocześnie spółka ustaliła dla planowanej inwestycji warunki przyłączenia.

Decyzją z dnia 31 lipca 1998 r. (nr (...). (...) – (...)) Prezydent Miasta B. udzielił pozwolenia na budowę stacji transformatorowej kontenerowej i linii kablowej 15kV na działce położonej w B. przy ul. (...).

W dniu 30 października 1998 r. dokonano sprawdzenia technicznego stacji transformatorowej osiedla mieszkaniowego (...) w B.. W dniu 31 listopada 1998 r. polecono włączyć do wspólnej sieci m.in. stację transformatorową osiedla (...) w B..

Budynek stacji transformatorowej K. nr (...) oraz grunt pod tą stacją zostały przyjęte jako środki trwałe do majątku spółki (...).

Budynek stacji transformatorowej znajduje się na działce numer (...). Budowa stacji była związana z koniecznością zasilania w energię elektryczną nowo

budowanych budynków wielorodzinnych położonych przy ul. (...) w B.. Stacja znajduje się w eksploatacji spółki (...) SA.

K. Z. (1) zmarł w dniu 22 lutego 2006r., a spadek po nim – na podstawie ustawy – nabyli: W. Z., H. Z. oraz R. Z. – po 1/3 każdy.

Uchwałą nr (...) z dnia 02 czerwca 2009 roku Rada Miejska w B. postanowiła sprzedać w drodze przetargu:

działkę numer (...) z budynkiem stacji transformatorowej, objętą KW numer (...),

działkę numer (...) z budynkiem stacji transformatorowej, objętą KW numer (...),

działkę numer (...) z budynkiem stacji transformatorowej, objętą KW numer (...),

działkę numer (...) z budynkiem stacji transformatorowej, objętą KW numer (...),

działkę numer (...) z budynkiem stacji transformatorowej, objętą KW numer (...).

W okresie od dnia 15 lipca 2009 r. do dnia 5 sierpnia 2009 r. w budynku Urzędu Miejskiego w B. wywieszono było obwieszczenie Prezydenta Miasta B., o ustnym ograniczonym przetargu na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy B., obejmujących m.in. działkę numer (...), o powierzchni 37 m², objętą księgą wieczystą numer (...).

W dniu 24 września 2009 r. w tygodniku (...) Prezydent Miasta B. zamieścił ogłoszenie o ustnych ograniczonych przetargach na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy B.. Przetargi zostały ograniczone do podmiotów posiadających koncesję na dystrybucję energii elektrycznej, wydaną przez Urząd Regulacji Energetyki. Ogłoszenie dotyczyły następujących nieruchomości:

działka numer (...) objęta KW nr (...),

działka numer (...) objęta KW nr (...) (nieruchomość objęta umową, której dotyczy przedmiotowa sprawa),

działka numer (...) objęta KW nr (...).

W wyniku przeprowadzonego przetargu, w dniu 29 października 2009r. nabywcą nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 37 m², objętą księgą wieczystą numer (...), została wybrana spółka (...) SA z siedzibą w K..

W dniu 2 grudnia 2009r. Gmina B. zawarła ze spółką (...) SA

z siedzibą w K. umowę sprzedaży parceli gruntowej numer (...) o powierzchni 37 m², objętą KW nr (...), za cenę sprzedaży w wysokości 19.717 zł.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego (rep. (...)) przed notariuszem w B. B. F.. W umowie wskazano, że sprzedaż następuje po przeprowadzeniu w dniu 29 października 2009r. ustnego,

ograniczonego przetargu na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji transformatorowej numer (...), położonej w B. przy ul. (...),

oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 37 m².

Pozwana spółka (...) SA z siedzibą w K., działająca wcześniej pod firmą (...) SA, przejęła – w trybie przepisu art. 492 § 1 pkt 1 KSH spółkę (...) SA z siedzibą w K..

Decyzją z dnia 17 czerwca 2009 r. (nr (...)) Starosta (...) odmówił wnioskodawcom: W. Z., R. Z. oraz H. Z. zwrotu parcel gruntowych oznaczonych numerami (...), (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 2,6919 ha, uzasadniając decyzję tym, że nabycie nieruchomości od małżonków W. i K. Z. (2) nie nastąpiło w trybie wywłaszczenia.

Na skutek odwołania wnioskodawców, decyzją z dnia 12 marca 2010 r. (nr (...)) Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Wobec skargi wnioskodawców na ww. ostateczną decyzję, wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, Sąd ten wyrokiem z dnia 6 października 2010 r. (sygn. akt II SA/GI 500/10), uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Starosty (...) z dnia 17 czerwca 2009 r.

W uzasadnieniu wyroku wskazano m.in., że sam fakt nabycia nieruchomości na drodze cywilnoprawnej stanowi o tym, że nie została ona wywłaszczona, jednakże nie przesądza to jednocześnie, by nie podlegała ona zwrotowi. Jak wskazał WSA w Gliwicach, organ administracyjny powinien najpierw ustalić, czy nabyta w drodze cywilnoprawnej umowy sprzedaży nieruchomość została nabyta na rzecz Skarbu Państwa oraz czy umowa została zawarta w oparciu o przepis ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 15 października 2012 r. (nr (...)) Starosta (...) zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu parcel oznaczonych numerami (...), (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 2,6919 ha, toczącego się z wniosku W. Z., R. Z. oraz H. Z.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że cel na jaki została zakupiona nieruchomość nie został zrealizowany, jednak zwrot nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela (lub jego spadkobiercy) nie może nastąpić w sytuacji gdy Skarb Państwa lub gmina nie władają taką nieruchomością. Organ administracyjny stwierdził, że zachodzi potrzeba wystąpienia przez Gminę B. do sądu, w sprawie o stwierdzenie nieważności umów przenoszących własności działek o numerach (...).

W dniu 9 listopada 2012 r. Prezydent Miasta B. odmówił wykonania zobowiązania zawartego w postanowieniu Starosty z dnia 15

października 2012 r., tj. wystąpienia do sądu powszechnego o stwierdzenie nieważności zawartych umów sprzedaży. W związku z ww. odmową, Starosta (...) wezwał W. Z., R. Z. oraz H. Z. do wystąpienia do

sądu z odpowiednim powództwem.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd oparł o zebrane w sprawie dokumenty urzędowe – w oparciu o przepis art. 244 kpc, ponieważ ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony procesu stosownie do przepisu art. 252 kpc. Za wiarygodne należało również uznać zeznania świadka M. Ł..

Za niewiarygodne Sąd uznał natomiast zeznania świadków: J. P., A. K. oraz J. M. i podkreślił, że świadkowie ci (co sami podkreślali w składanych zeznaniach) nie byli świadkami negocjacji prowadzonych przez K. Z. (1) z Wojewódzką (...) w B., a swoje zeznania opierają na informacjach pośrednio uzyskanych od osób, które podpisały umowę z dnia 4 listopada 1987 r. Nie sposób zatem na tej podstawie uznać za wiarygodne twierdzenia, że do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości przez małżonków Z. doszło pod wpływem groźby wszczęcia postępowania o wywłaszczenie. Co więcej niewiarygodność zeznań tych świadków wynika również

z tego, że także te osoby zawarły umowy sprzedaży swoich nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i w związku z tym, wskutek subiektywnego odczucia

pokrzywdzenia takim obrotem spraw, mogły być zainteresowane w składaniu zeznań korzystnych dla powodów.

Niewiarygodne były również zeznania powodów H. Z. i W. Z.. Pomijając fakt, że osoby te są zainteresowane w uzyskaniu pozytywnego dla siebie rozstrzygnięcia trzeba podkreślić, że same zeznały one, że nie uczestniczyły w negocjacjach prowadzonych z K. Z. (2) i swoje twierdzenia dotyczące groźby wywłaszczenia opierają na relacją nieżyjącego już K. Z. (1).

Ponadto powódka W. Z. sama stwierdziła, że zawarcie umowy w formie aktu notarialnego było skutkiem dobrowolnej zgody jej i K. Z. (1).

Sąd uznał, że powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 782 j.t.) o gospodarce nieruchomościami (dalej : ugn), przepisy rozdziału 6 działu III tej ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa albo gminy odpowiednio na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, ze zm.). Przepisy drugiej z ww. ustaw określały zasady gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy, zwanymi dalej "gruntami"; zabudowę w rozumieniu ustawy stanowią budowle i urządzenia służące do funkcjonowania miast i wsi oraz inne budowle i urządzenia o znaczeniu krajowym lub regionalnym oraz wywłaszczania nieruchomości (art. 1 ust. 1).

Sąd podkreślił, że punktem wyjścia dla dalszych rozważań jest konieczność ustalenia, czy cywilnoprawna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 4 listopada 1987 r., zawarta pomiędzy Wojewódzką (...) w B., a małżonkami K. oraz W. Z., stanowiła nabycie nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce gruntami z dnia 29 kwietnia 1985r., a tym samym, czy odpowiednio należy do niej stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (działu III rozdziału 6 tej ustawy).

W ocenie Sądu sam fakt nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości, która następnie przeszła na własność pozwanej gminy, w drodze cywilnoprawnej umowy sprzedaży, nie wyklucza zastosowania – na podstawie przepisu art. 216 ust. 2 pkt 3 ugn – uregulowań zawartych w jej dziale III rozdziale 6. Jak bowiem stanowił przepis art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

z 1985r., przepisy niniejszego rozdziału (Rozdział 6. – „Wywłaszczanie nieruchomości”) stosuje się, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez ograniczenie lub odjęcie prawa własności do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz gminy, a nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy.

Skoro zatem Wojewódzkiej (...) w B. udało się nabyć od małżonków Z. nieruchomość w drodze umowy sprzedaży z 4.11.1987r., to skutkowało to tym, że nie było potrzeby wszczęcia postępowania administracyjnego mającego na celu wywłaszczenie nieruchomości objętej KW nr (...), składającej się m.in. z działek ewidencyjnych o numerach (...).

O ile zatem z tych rozważań w sposób bezsprzeczny wynika, że nieruchomość objęta KW nr (...) została od małżonków Z. nabyta na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (cel na jaki została nabyta nieruchomość bezspornie mieści się w zakresie uregulowanym ustawą – art. 46 ust. 2 pkt 4 ustawy), a tym samym należało rozważyć zasadność docelowego żądania zwrotu na rzecz powodów tej nieruchomości, to jednak w stanie faktycznym sprawy powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Na marginesie, Sąd zaznaczył, że zupełnie bez znaczenia były podnoszone przez powodów argumenty dotyczące kierowania pod adresem K. i W. Z. gróźb ze strony urzędników, które miały na celu skłonienie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie w żaden sposób nie wykazali, by w przepisany roczny termin (art. 88 § 2 kc w zw. z art. 87 kc) złożyli stosowne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w warunkach groźby. Rozstrzygnięcie tej kwestii w sprawie nie miało żadnego znaczenia dla kierunku rozpoznania zgłoszonego w pozwie żądania. Sąd wskazał, że nabycie nieruchomości przez Wojewódzką (...) w B., bez względu na podstawę przejścia prawa własności, tj. bez względu na to, czy nastąpiło to w drodze umowy sprzedaży nieruchomości (jak w przedmiotowej sprawie), czy też w wyniku wydania ostatecznej prawomocnej administracyjnej decyzji wywłaszczeniowej i tak prowadziłoby do wniosku (co wykazano wyżej), że nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W konsekwencji

zatem, również w przypadku cywilnoprawnej podstawy przejścia prawa własności nieruchomości, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy działu III rozdziału 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Zgodnie art. 136 ust. 1, 2, 5 ugn, 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 (ust. 1). 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 (ust. 2). W przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej

nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa (ust. 5).

W świetle ustaleń faktycznych Sąd wskazał, że pozwana gmina nie dokonała zawiadomienia powodów o zamiarze wykorzystania nieruchomości na cel inny niż ten, na który nieruchomość została nabyta. Pozwana gmina ograniczyła się w tym zakresie do zamieszczenia ogłoszeń w tym przedmiocie w (...) oraz w Urzędzie Miasta. Działanie to nie może być uznane za wystarczające w świetle wskazanych przepisów, ponieważ uniemożliwiało – zgodnie z cytowanym przepisem art. 136 ust. 5 ustawy, ustalenie kiedy upływa 3 – miesięczny termin na złożenie wniosku o zwrot nieruchomości.

Według Sądu jednak nawet powyższe nie mogło skutkować uwzględnieniem żądania pozwu, ze względu na fakt, iż przedmiotowa działka nie stanowi już własności pozwanej gminy.

Sąd podkreślił, że jakkolwiek ww. przepisy dają szerokie uprawnienia podmiotom (lub ich spadkobiercom), którzy utracili prawo własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r., to jednak trzeba mieć na uwadze również inne wartości, takie jak przede wszystkim pewność obrotu prawnego oraz konstytucyjnej gwarancji prawa własności.

Zasadnicze znaczenie w sprawie miały bowiem daleko idące i niedopuszczalne z punktu widzenia postulatu pewności prawa, konsekwencje w obrocie prawnym, jakie pociągałoby za sobą uwzględnienie powodztwa. Uznanie, że umowa sprzedaży zawarta pomiędzy pozwanymi jest nieważna, skutkowałaby bowiem powstaniem po stronie powodów dalszych roszczeń (pomijając już sam fakt zwrotu na ich rzecz nieruchomości), co generowałoby konieczność prowadzenia dalszych postępowań sądowych, których przedmiotem mogłoby być (nie przesądzając) chociażby: roszczenie o usunięcie stacji trafo z nieruchomości; roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu; roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Nie można przy tym tracić z pola widzenia faktu, że położona na działce stacja transformatorowa zasila w energię elektryczną osiedle mieszkaniowe. Tym samym także zasady współżycia społecznego, zwłaszcza zapewnienie mieszkańcom tego osiedla możliwości korzystania z instalacji elektroenergetycznej pozwanej spółki sprzeciwiało się uwzględnieniu żądania pozwu.

Sąd zaznaczył, że nie oznacza to jednak, iż powodowie pozbawieni są jakichkolwiek roszczeń mających na celu ochronę niewątpliwie naruszonego działaniem organów administracji uprawnienia. Byłoby to nie do pogodzenia z konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawnego jakim jest Rzeczpospolita Polska.

Wyważenie z jednej strony interesów powodów, z drugiej zaś poszanowanie zasady pewności obrotu prawnego skutkuje przyjęciem niebudzącego wątpliwości w orzecznictwie istnienia roszczenia odszkodowawczego po stronie powodowej. Roszczenie poprzedniego właściciela o zwrot nieruchomości wywłaszczonej (a także nabytej w drodze umowy cywilnoprawnej – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29

kwietnia 1985 . o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), która nie została użyta na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, w przypadku jej wcześniejszego zbycia przez wywłaszczyciela, nie może być zrealizowane w naturze, ale nie oznacza to pozbawienia w ogóle jakichkolwiek praw wywłaszczonego. Oznacza to bowiem tylko tyle,

że roszczenie to nie może być zrealizowane w drodze restytucji własności na podstawie aktu administracyjnego (zob. uchwała składu 7 sędziów NSA w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2015 r., sygn. akt I OPS 3/14, LEX 1665182).

Nie wyklucza to jednak roszczenia odszkodowawczego względem jednostki samorządu terytorialnego, na zasadach odpowiedzialności deliktowej, zaś samo wykorzystanie nieruchomości na cel niezwiązany z celem, na który nieruchomość została nabyta nie powoduje nieważności takiej umowy (por. wyrok SN z dnia 29 maja 2014 roku, sygn. akt V CSK 384/13, LEX nr 1466215; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 roku, sygn. akt IV CSK 81/07, OSNC-ZD 2008/2/40; wyrok SN z dnia 30 kwietnia 1987 roku, sygn. akt III CZP 19/87, OSNC 1988/7-8/96).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że powodom przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania za niezgodne z przepisami pozbawienie ich możliwości odzyskania nieruchomości będącej przedmiotowej umowy z dnia 2 grudnia 2009 r. (rep. (...)). Roszczenie o stwierdzenie nieważności ww. umowy należało uznać za niedopuszczalne z przyczyn wyżej wskazanych, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W związku z tym, w oparciu o przepisy art.98 § 1 i § 3 kpc w zw. z art.99 kpc, Sąd obciążył powodów – jako przegrywających sprawę, kosztami postępowania poniesionymi przez pozwanych.

Apelację od tego wyroku złożyli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie art. 136 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej „ugn”) w zw. z art. 58 § 1 kc, poprzez ich błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym uznaniu, że umowa sprzedaży nieruchomości dokonana przez jednostkę samorządu terytorialnego z pominięciem obowiązku określonego w art. 136 ust. 2 ugn nie jest nieważna z mocy prawa.

Mając na uwadze powyższy zarzut, wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym również kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę dowodów i ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. W istocie były one, zwłaszcza na obecnym etapie procesu, bezsporne.

Jak chodzi o ocenę prawną Sądu Rejonowego, to jego stanowisko nie jest do końca jasne, bowiem nie wyraża on wprost poglądu odnośnie trafności żądania stwierdzenia nieważności umowy. Można jednak uznać, że wywód Sądu wskazuje, iż przyjmuje zasadność powództwa, lecz koniec końców podstaw do jego oddalenia upatruje w tym, że działka nie jest już własnością gminy, w konieczności ochrony

wartości jaką jest pewność obrotu prawnego i konstytucyjna gwarancja prawa własności; tym, że uznanie, iż umowa sprzedaży jest nieważna, skutkowałoby powstaniem po stronie powodów dalszych roszczeń generując dalsze postępowania, wreszcie naruszało zasady współzycia społecznego gdyż położona na działce stacja transformatorowa zasila w energię elektryczną osiedle mieszkaniowe.

W ocenie Sądu Okręgowego jednak nie jest trafna ocena przyjmująca, że w istocie samo w sobie żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie, a tylko oparciu o powołane przez Sąd Rejonowy okoliczności należało je oddalić. Ocena tego Sądu była dokonana przy założeniu, że co do zasady istniały podstawy do przyjęcia, że zastosowanie miał w sprawie art. 136 ust. 2 ugn, tj., iż spełniona była hipoteza, że powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, w efekcie czego właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie jest zrealizowana hipoteza art. 136 ust.2 ugn w postaci zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Rzecz dotyczyła działki nr (...) jako części wywłaszczonej działki nr (...). Została ona nabyta przez Skarb Państwa w związku z planowaną budową osiedla mieszkaniowego. Działka nr (...) od 1998r. jest zabudowana stacją transformatorową, której budowa była związana z koniecznością zasilania w energię elektryczną nowo budowanych budynków wielorodzinnych położonych przy ul. (...) w B.. Stacja znajduje się w eksploatacji spółki (...) SA.

Okoliczności te nie były kwestionowane w apelacji, a w toku procesu Sąd Rejonowy zasadnie oparł się w tej mierze na dowodach z dokumentacji tej inwestycji oraz z zeznań świadka M. Ł..

W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że wykonanie na nieruchomości, w okresie gdy stanowiła własność Gminy, stacji transformatorowej dla zasilania budynków mieszkaniowych znajdujących się zwłaszcza na działkach nr (...) (również powstałych z podziału działek kupionych w 1987r.) własności Towarzystwa Budownictwa (...), stanowi realizację celu jakim było nabycie nieruchomości.

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowane jest stanowisko, że realizację celu w szczególności stanowi również wykorzystanie nieruchomości dla wzniesienia infrastruktury osiedla mieszkaniowego, a nie tylko samym budynków (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2013r. II SA/Kr 958/13 LEX 1398417, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 marca 2015r. II SA/Kr 28/15 LEX 1787590, zwłaszcza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 6 sierpnia 2014 r. II SA/Rz 611/14 LEX 1502467 stanowiący, że urządzenia do przesyłu ciepła, w tym komora ciepłownicza, niewątpliwie stanowią infrastrukturę osiedla mieszkaniowego i są niezbędne do jego funkcjonowania).

Powodowie zresztą przyznali na rozprawie apelacyjnej w dniu 20.11.2015r., że przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe nie musi obejmować tylko samych budynków mieszkalnych, lecz może dotyczyć także szeroko rozumianej infrastruktury.

Powodowie powołali się na fakt, że w decyzji Starosty (...) z dnia 15.10.2012r. uznano, że cel na jaki działki zostały zakupione nie został zrealizowany.

Decyzja ta jednak dotyczyła tylko zawieszenia postępowania administracyjnego. Powołane stwierdzenie znalazło się jedynie w uzasadnieniu decyzji. W żadnym razie nie jest ona dla sądu cywilnego wiążąca w zakresie ustalenia ww. faktu. Wiążąca jest tylko jej sentencja, która jednak dla sprawy nie ma znaczenia. Przy tym pozwana Gmina nie zgodziła się z tym stanowiskiem negując je w decyzji o odmowie wystąpienia o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży (k.67-68).

Natomiast stanowisko powodów było oparte na tym, że nie został zrealizowany cel jakim było wzniesienie osiedla mieszkaniowego na podstawie szczegółowo określonych w umowie decyzji administracyjnych. W ocenie Sądu Okręgowego nie ma to jednak decydującego znaczenia. Cel publiczny określony jest przeznaczeniem nieruchomości według pewnej kategorii (np. budownictwo mieszkaniowe), a nie jest wynikiem realizacji konkretnego zamierzenia opartego na ściśle określonej decyzji administracyjnej. Należy uwzględnić dokonane niedługo po kupnie nieruchomości przez Skarb Państwa zmiany ustrojowe prowadzące do powstania jednostek gminnego samorządu terytorialnego, jakie Skarb Państwa w drodze komunalizacji wyposażył w nieruchomości, jednocześnie obarczając te podmioty zadaniami w zakresie budownictwa mieszkaniowego, które z kolei te realizują, m.in. w formie (...).

Pozwała to uważać, że wzniesienie przez Gminę na spornej działce stacji transformatorowej dla zasilania budynków mieszkaniowych zrealizowanych przez podmiotu komunalny wykonujący jej zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego, było jej zagospodarowaniem zgodnie z celem dla jakiego Skarb Państwa zakupił ją od małż. Z..

Z kolei bez znaczenia jest, że od daty nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa w 1987r., do daty jej wykorzystania w 1998r. zgodnie z celem nabycia, upłynęło ponad siedem lat. Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone w wyroku

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 21 listopada 2013r., IV SA/Po 927/13 LEX 1402498, że zawarty w art. 216 ust. 1 u.g.n. nakaz stosowania przepisów art. 136-art. 142 u.g.n. „odpowiednio” implikuje wniosek, że w przypadku nieruchomości wywłaszczonych (nabytych lub przejętych w rozumieniu art. 216 ust. 1 u.g.n.) na rzecz Skarbu Państwa przed dniem wejścia w życie u.g.n., na których przed tym dniem został zrealizowany cel wywłaszczenia, przy ocenie, czy nieruchomość ta stała się zbędna na cel wywłaszczenia, nie stosuje się terminów określonych w art. 137 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. W konsekwencji zrealizowanie celu wywłaszczenia z przekroczeniem terminów określonych w tym przepisie nie uprawnia poprzedniego właściciela do skutecznego dochodzenia zwrotu takiej nieruchomości.

Natomiast zauważenia wymaga, że już w lutym 1998r., miesiąc po wejściu w

życie ww. ustawy, Gmina podjęła działania dla zagospodarowania działki. W 2008r., kiedy powodowie złożyli wniosek o zwrot nieruchomości działka była już ok dekady przeznaczona na cel zgodny z wywłaszczeniem.

W konkluzji należy uznać, że nie było zatem tak, iż skoro na dzień wejścia w życie ustawy, tj. 1 stycznia 1998r., po stronie powodów powstało roszczenie o zwrot nieruchomości.

W świetle powyższych rozważań zarzuty apelacji kwestionujące ocenę Sądu Rejonowego odnośnie skutków braku powiadomienia powodów o zbyciu działki przez Gminę, są bezprzedmiotowe. W żadnym bowiem razie nie można uważać, aby Gmina naruszyła art. 136 ust. 2 ugn. Nie miała ona bowiem obowiązku powiadamiania powodów o zamiarze zbycia działki, gdyż już wcześniej przeznaczyła działkę na cele dla jakiego nabył ją jej poprzednik prawny.

Dlatego apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par.1 kpc i art. 99 kpc w zw. z art. 391 par.1 kpc

Sędzia Przewodniczący Sędzia

ref. I Inst. SSR J. Banaś-Paluch