

Sygn. akt I A Ca 58/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Marek Szymanowski
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. O.**

przeciwko (...) **Związkowi (...) w W.**

**o ustalenie nieważności umów**

na skutek apelacji **pozwanego**

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt I C 113/12

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Ostrołęce, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.**

## UZASADNIENIE

Gmina M. O. pozwała (...) Związek (...) w W. o ustalenie nieważności umów ustanowienia prawa nieodpłatnego użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Ostrołęce Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) zawartych pomiędzy Skarbem Państwa, a pozwanym:

1. rep. (...) w dniu 23 czerwca 1998 r. w Kancelarii Notarialnej w O. przed zastępcą notariusza I. P., asesorem notarialnym H. N. w części dotyczącej działki o powierzchni 1, 4349 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w O.;
2. rep. (...) w dniu 15 kwietnia 1998 r. w Kancelarii Notarialnej w O. przed notariuszem I. P. w części dotyczącej działek: o powierzchni 0,8534 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 2,1314 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0, 8192 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0, 2667 ha

oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0557 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w O.. Nadto żądał zasądzenia kosztów procesu.

(...) Związek (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa. Na wypadek gdyby roszczenie zostało uznane za mające charakter majątkowy – podniósł zarzut przedawnienia. Żądał zasądzenia kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce w dniu 8 listopada 2012 r. wydał wyrok, mocą którego uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 32.925 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Działki położone w O., dla których Sąd Rejonowy w Ostrołęce Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą numer (...): o powierzchni 1,4349 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...); o powierzchni 0,8534 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...); o powierzchni 2,1314 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...); o powierzchni 0,8192 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...); o powierzchni 0,2667 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...); o powierzchni 0,0557 ha oznaczona numerem geodezyjnym (...) co najmniej od połowy lat osiemdziesiątych XX w. do chwili obecnie stanowią pracownicze ogrody działkowe. Według stanu na dzień 5 grudnia 1990 r. i wejścia w życie ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.), tj. wrzesień 1995 r. użytkownikiem powyższych gruntów był (...) Związek (...) w W.. Z kolei ich właścicielem był Skarb Państwa, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Ostrołęce wydanym w sprawie o zasiedzenie przeprowadzonej pod sygn. akt I Ns 367/96.

Realizując roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów przewidziane w art. 2 ust. 1 i 3. ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.), (...) Związek (...) w W., reprezentowany m. in. przez W. C., na przełomie 1995 i 1996 r. wystąpił do Skarbu Państwa – Kierownika Urzędu Rejonowego w O. z wnioskiem o zawarcie przewidzianych tymi przepisami umów. W efekcie doszło do zawarcia pomiędzy Skarbem Państwa – Kierownikiem Urzędu Rejonowego w O., a (...) Związkiem (...) w W. dwóch umów ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości: z dnia 23 czerwca 1998 r. dotyczącej działki o powierzchni 1, 4349 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w O. oraz z dnia 15 kwietnia 1998 r. odnośnie pozostałych, wskazanych wyżej działek.

Według treści umów, działki zostały oddane (...) Związkowi (...) w W. w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na 99 lat, ze zwolnieniem (...) Związku (...) w W. z opłat z tego tytułu. Okoliczność obciążenia działek roszczeniem (...) Związku (...) w W. o ustanowienie wieczystego użytkowania kontrahenci sygnalizowali w treści aktów. Termin sporządzenia aktów wynikał zaś z konieczności uzyskania przez Skarb Państwa tytułów własności do działek w wyżej wymienionej sprawie o zasiedzenie. Dlatego też sporządzając akt, umawiające się strony z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.) powołały ogólnikowo postanowienia tekstu jednolitego ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych.

Ostateczną z dniem 18.10.2004 r. decyzją z 29 września 2004 r. nr (...) o (...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie nieodpłatnie przez Miasto O. z mocy prawa własności nieruchomości obejmującej wymienione działki na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) oraz art. 104 k.p.a. Obecny ich właścicielem jest Gmina M. O..

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 20 lutego 2002 r. uznał art. 2 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.) za niezgodne z art. 165 ust. 1 oraz z art. 167 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP.

Sąd wskazał, że przedstawione powyżej fakty były pomiędzy stronami zasadniczo niesporne. Sporny charakter miała natomiast okoliczność trybu, w jakim zostały zawarte przedmiotowe umowy.

W ocenie Sądu, z zeznań świadka W. C., z którymi korelują w tej części odpowiednie zapisy umowy z dnia 23 czerwca 1998 r. i z 15 kwietnia 1998 r. wynika, że (...) Związek (...) w W. składając na przełomie 1995 i 1996 r. wniosek wystąpił do Skarbu Państwa z roszczeniem przewidzianym w art. 2 ust. 1. i 3. ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.), w realizacji, którego umowy zostały zawarte. Świadek, będący osobą reprezentującą wówczas pozwanego zeznał, że strony złożyły w tym przedmiocie zgodne oświadczenia woli nakierowane na wywołanie określonych skutków prawnych oraz uzgodniły wszystkie istotne postanowienia. Zeznania W. C. są, również w tej części, wiarygodne. Żadna ze stron ich nie kwestionowała. Cechują się szczegółowością, spójnością, w pełni korespondują z dowodami o charakterze nieosobowym, w szczególności z dokumentami potwierdzającymi zawarcie umów, wskazując nie tylko na podstawę materialną, ale również genezę złożonych oświadczeń woli i zgodny zamiar kontrahentów. Brak podstaw, by podważać ich wiarygodność. W pozostałej części materiał dowodowy stanowią, w szczególności w odniesieniu do treści oświadczeń stron składanych przy okazji zawarcia umów, ich realizacji, przedmiotu dokumenty nie kwestionowane co do autentyczności oraz treści. Zdaniem Sądu także treść tych dokumentów jest w pełni wiarygodna. Podniesione przez pozwanego wobec roszczenia zarzuty nie dotyczyły, poza sygnalizowaną, okoliczności faktycznych i dowodów, lecz jedynie prawnej dopuszczalności wydania w opisanej sytuacji rozstrzygnięcia uwzględniającego żądanie pozwu.

Przechodząc do rozważań, Sąd wskazał, że powód nie musi być stroną stosunku prawnego, którego ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. się domaga. Legitymację do wytoczenia powództwa o ustalenie może mieć także inny podmiot nie będący stroną tego stosunku, ale posiadający interes prawny ku temu. Legitymację bierną w procesie o ustalenie ma z kolei podmiot, w stosunku do którego powód posiada interes prawny w ustaleniu.

W ocenie Sądu, zagrożenie prawa powoda, któremu ten chciał zapobiec wytoczeniem powództwa o ustalenie było realne i pochodziło od podmiotu, który powód w sprawie pozwał. Pozwany zaprzeczał istnieniu nieograniczonego w żaden sposób prawa własności powoda, tj. nowej sytuacji prawnej i faktycznej będącej pochodną utraty mocy z dniem 6 marca 2002 r. przez artykuły 2 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. dnia 25 sierpnia 1995 r.) zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 lutego 2002 r., dążył do dalszego nieodpłatnego użytkowania działek, w sposób oczywisty ograniczając uprawnienia właścicielskie powoda, chociażby w zakresie możliwości podjęcia decyzji o pobieraniu za użytkowanie opłat i ich wymiarze, przeto zaprzeczenie pozostaje w związku z interesem prawnym, który ma powód w ustaleniu nieważności umów. Interes ów trafnie wyartykułował, również dla potrzeb niniejszego postępowania, Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyżej wskazanego wyroku z dnia 20 lutego 2002 r.

Ponadto, w ocenie Sądu, uznanie przez Trybunał Konstytucyjny niezgodności z Konstytucją przepisów art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych stwarzało powodowi podstawę żądania ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c., nieważności wskazanych umów użytkowania wieczystego, jako zawartych na podstawie przepisów uznanych za niezgodne z Konstytucją. Możliwość tego rodzaju nie wyłączało zawarcie umów przed ogłoszeniem wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r., IV CK 20/04, OSNC 2005/9/161, Biul.SN 2005/2/14, M. Prawn. 2005/24/1269, Lex 143168). Podstawę prawną zawarcia umów zastosowaną przez strony, jak wynika z zeznań W. C., stanowiły art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych. Zapisy w aktach notarialnych odwołujące się do postanowień ustawy z dnia 6 maja 1981 r. były więc błędne. Wobec zgodnego zamiaru stron i celu umów, a w zgodzie z art. 65 § 2 k.c., zapis ten nie miał znaczenia dla ich kwalifikacji, skoro strony mocą złożonych oświadczeń woli zastosowały faktycznie instytucję wprowadzoną przez unormowania zawarte w innym akcie prawnym. Na zgodny zamiar stron w tym przedmiocie wskazuje zarazem inny zapis umów, zawarty w ich § 1 stanowiący o obciążeniu przed zawarciem umów nieruchomości roszczeniem pozwanego o ustanowienie użytkowania wieczystego. W trybie roszczenia było realizowane natomiast zawarcie umów według art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych. W ocenie Sądu, stanowi wreszcie o

tym postanowienie § 3 każdej z umów, zgodnie z którym Skarb Państwa oddawał nieruchomości w nieodpłatne wieczyste użytkowanie w trybie bezprzetargowym. Przepisy powoływanej w aktach ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych przewidywały tymczasem jedną tylko umowę o cechach upodabniających do umów analizowanych – art. 8 ust. 2, któremu ustawą z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 99, poz. 486 ze zm.) nadano brzmienie, zgodnie z którym grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przeznaczone pod pracownicze ogrody działkowe mogły być oddane nieodpłatnie (...) Związkowi (...) w użytkowanie wieczyste – na zasadach określonych w przepisach o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, do której odsyłała regulacja w art. 4 ust. 6 i 8 w zw. z art. 23 ust. 1 wprowadzała zaś jako zasadę, od jakiej w realiach sprawy brak podstaw odstąpienia, oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w drodze przetargu, także w razie oddawania nieodpłatnego organizacjom zrzeszającym działkowców. Zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste bez przetargu terenu stanowiącego ogródki działkowe przewidywał jedynie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych. Zawierając umowy, strony bazowały więc w istocie na art. 2 ust. 1 i 3. ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 99, poz. 486 ze zm.). Stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny niezgodności tych przepisów z Konstytucją i wyeliminowanie ich z obrotu prawnego wywołało skutek wsteczny od daty wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2004 r., IV CK 20/04, OSNC 2005/9/161, Biul. SN 2005/2/14, M. Prawn. 2005/24/1269, Lex 143168, którego tezę Sąd Okręgowy podziela). Powstała tym samym sytuacja, w której nie istnieje obecnie podstawa zawarcia umów.

Umowy nieodpłatnego ustanowienia użytkowania wieczystego, jako oparte na nieistniejącej podstawie prawnej należało uznać – podzielając żądanie pozwu – za nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Przyczyną ich wadliwości był brak podstawy prawnej zawarcia, wynikający ze stwierdzenia niezgodności z Konstytucją przepisów, na podstawie których zostały zawarte.

Chybiony był sygnalizowany przez pozwanego zarzut przedawnienia. Podstawą prawną roszczenia, które dotyczyło ustalenia nieważności umów, był art. 189 k.p.c., a według utrwalonego stanowiska judykatury i doktryny przepisów o przedawnieniu nie można stosować do roszczeń w sensie procesowym.

Mając powyższe na względzie, powództwo podlegało uwzględnieniu, zgodnie ze sformułowanym w pozwie żądaniem, na podstawie art. 189 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono zaś na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez uznanie, że przepis ten dotyczy każdego przypadku naruszenia przy dokonywaniu czynności prawnej normy bezwzględnie obowiązującej, a w szczególności zawarcia umowy o w oparciu o przepisy, które zostały uznane przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją,

2) nierozpoznanie istoty sprawy przez:

a) niezbadanie, czy sprzeczna z ustawą jest treść lub cel umów ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wskazanych w sentencji zaskarżonego wyroku;

b) pominięcie istotnej okoliczności faktycznej polegającej na stwierdzeniu, iż w momencie zawierania kwestionowanych umów właścicielem gruntów był Skarb Państwa, a zatem w niniejszej sprawie nie znajdowały zastosowania ustalenia i wnioski płynące z wyroku trybunału Konstytucyjnego z 20 lutego 2002 r., który ograniczył rozstrzygnięcie wyłącznie do nieruchomości stanowiących wyłącznie własność jednostki samorządu terytorialnego, a zatem oddalenie gruntu przez Skarb Państwa pozostawało czynnością zgodną z prawem,

3) naruszenie art. 72 § 2 k.p.c., co skutkowało nieoddaleniem powództwa mimo braku po stronie pozwanej legitymacji procesowej łącznej,

4) naruszenie prawa procesowego poprzez uwzględnienie powództwa mimo nieposiadania przez powoda interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.;

5) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 247 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu ze świadka W. C. przeciwko osnowie przedmiotowych aktów notarialnych rep.(...) z dnia 15 kwietnia 1998 r. i rep.(...) z dnia 23 czerwca 1998 r., co skutkowało uznaniem, że „Podstawę prawną zawarcia umów zastosowana przez strony, jak wynika z zeznań W. C. stanowiły art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych. Zapisy w aktach notarialnych odwołujące się do postanowień ustawy z dnia 6 maja 1981 r. były więc błędne”;

6) naruszenie art. 8 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (t. jedn. Dz. U. 1996.85.390) przez jego niezastosowanie oraz art. 4 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 29 kwietnia (...) o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t. jedn. Dz. U. 1991.30.127 z późn. zm.) w zw. z art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych przez ich nieprawidłowe zastosowanie, co skutkowało uznaniem, że „Zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste bez przetargu terenu stanowiącego ogródki działkowe przewidywał jedynie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych”.

Mając na względzie powyższe, pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

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

#### **Apelacja była uzasadniona.**

Najdalej idącym zarzutem apelacji, który Sąd Apelacyjny podzielił, był zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art. 72 § 2 k.p.c. poprzez prowadzenie powstępowania mimo niewystępowania po stronie pozwanej wszystkich podmiotów, których udział w nim jest konieczny, z uwagi na przysługującą im łącznie bierną legitymację procesową (współuczestnictwo konieczne). To uchybienie Sądu I instancji tym bardziej zwraca uwagę, że pozwany podnosił je już w toku postępowania – na rozprawie w dniu 30 października 2012 r., a w orzecznictwie i doktrynie funkcjonuje utarte stanowisko, że w procesie o ustalenie nieważności czynności prawnej pozwanymi winny być obie strony tej czynności, z uwagi na występujące po ich stronie współuczestnictwo konieczne wynikające z istoty stosunku prawnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 października 2010 r., sygn. akt VI ACa 1047/09, LEX 740886).

Sąd z urzędu obowiązany jest badać, czy uczestnictwo innych podmiotów jest uczestnictwem koniecznym, a w wypadku pozytywnym zastosować art. 195 k.p.c., gdyż brak pełnej legitymacji procesowej łącznej pociąga za sobą skutki materialnoprawne w postaci oddalenia powództwa (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1966 r., II CZ 119/65, OSPiKA 1968, nr 9, poz. 197 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1971 r., III CRN 266/71, OSNCP 1972, nr 4, poz. 76 i z dnia 10 czerwca 1997 r., II CKN 326/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 183).

Uchybienie przez Sąd Okręgowy wskazanym przepisom, skutkowało uchyleniem wydanego rozstrzygnięcia i przekazaniem mu sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd I instancji prowadząc sprawę od początku, w świetle

powyższego, winien ustalić prawidłowy, pełny krąg podmiotów, których uczestnictwo w niniejszym procesie, z uwagi na jego materialnoprawną podstawę jest konieczne.

Równorzędny z powyższym co do ciężaru zarzut procesowy – nierozpoznania istoty sprawy, także okazał się uzasadniony.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, „nierozpoznanie istoty sprawy oznacza uchybienie procesowe sądu I instancji, polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego, przez co rozumie się niewniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzyganiu sprawy” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r., I ACa 486/12, LEX nr 1235967). Sąd Okręgowy dopuścił się takiego uchybienia, bowiem zupełnie pominał fakt, że w momencie zawierania spornych umów właścicielem gruntów, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste, był Skarb Państwa, a nie powódka – Gmina M. O. i rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z dnia 20 lutego 2002 r. K 39/00 (Dz.U.2002 Nr 18, poz. 184) nie ma w stosunku do niego zastosowania, albowiem dotyczy ono jedynie nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że wprawdzie, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, z dnia 27 maja 1990 r., to Gmina O. stała się właścicielem spornych gruntów z mocy prawa, jednak w świetle jednolitego orzecznictwa sądowego za utarty przyjmuje się pogląd, że „Choć nabycie przez gminę własności nieruchomości na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. następuje z mocy prawa, a przewidziana w art. 18 ust. 1 decyzja administracyjna stwierdzająca to nabycie ma charakter deklaratoryjny, to tkwi w niej także element *sui generis* konstytutywny i dopóki ta decyzja nie zostanie wydana i nie stanie się ostateczna, dopóty właścicielem mienia (nieruchomości), o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy, pozostaje w obrocie cywilnoprawnym Skarb Państwa, a gmina nie może skutecznie powoływać się na swoje prawo własności ani wykonywać praw właścicielskich” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 285/10, LEX 950724; ponadto uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r. III CZP 64/93, OSNC 1993/12/209, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 29 czerwca 2011 r., II OSK (...), LEX 1083520).

Decyzja komunalizacyjna w niniejszej sprawie została wydana przez Wojewodę (...) po podpisaniu spornych umów, to jest w dniu 29 września 2004 r. A zatem na datę podpisywania spornych umów, Skarb Państwa władny był rozporządzać prawem własności wskazanych nieruchomości, w tym zawrzeć umowę o ustanowieniu na nich prawa użytkowania wieczystego.

Mając na względzie powyższe, Sąd I instancji ponownie rozpoznając sprawę, winien ocenić jakie znaczenie w kontekście roszczeń powódki, ma fakt, iż stroną kwestionowanych umów z (...) Związkiem (...) był Skarb Państwa.

Kolejnym zasadnie podniesionym w apelacji zarzutem prawa procesowego był zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. poprzez przesłuchanie świadka W. C. przeciwko osnowie dokumentu – obu umów o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, zawartych w formie aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 listopada 1997 r. (I CKN 825/97, LEX nr 32592) wyjaśnił, że „Pomimo ograniczeń, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużą mają jej ustaleniu” (tak również Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniu z dnia 18 września 1951 r. CI 12/51, OSN 1952/3/70 i w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w niniejszej sprawie nie ma podstaw do dokonywania wykładni oświadczenia woli wyrażonej przez strony w przedmiotowych umowach, ponieważ ich treść jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości

interpretacyjnych. Strony wprost oświadczyły w nich, że są one zawierane w trybie ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych.

W tym miejscu należy wskazać, że powyższe oświadczenie stron nie może być interpretowane inaczej, gdyż – wbrew stanowisku Sądu I instancji, brak jest podstaw, by regulację przewidzianą w art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogródkach działkowych, traktować, jako nowelizującą postanowienia przewidziane w art. 8 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. Wszak art. 2 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. wcale nie nowelizował, to znaczy nie wprowadzał żadnych zmian do tekstu ustawy z dnia 6 maja 1981 r., a jedynie dał dodatkową, ale obwarowaną pewnymi warunkami i ograniczoną terminem zawitym (ust. 7 tego artykułu) regulację stanowiącą podstawę ustanowienia na rzecz (...) Związku (...) użytkownika wieczystego w trybie bezprzetargowym i ze zwolnieniem od ponoszenia opłat rocznych z tego tytułu.

Z wykładni systemowej ustawy z dnia 6 maja 1981 r. i ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie tej ustawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wynika, że wskazane powyżej przepisy obu ustaw mogły funkcjonować równolegle, przy czym, jak zasadnie wskazała skarżąca, art. 2 ustawy z 23 czerwca 1995 r. przyznawał (...) Związkowi (...) pod pewnymi warunkami roszczenie o ustanowienie takiego prawa, z kolei art. 8 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. wymagał zgodnej woli obu stron takiej umowy. Zgodzić się jednocześnie należy z pozwaną, że każda ze wskazanych regulacji przewidywała tryb bezprzetargowy oddania gruntów przeznaczonych pod pracownicze ogrody działkowe w nieodpłatne użytkowanie wieczyste, ale znowu – zgodnie z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. taki sposób postępowania był obligatoryjny, z kolei w oparciu o art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. w zw. z art. 4 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127), właściciel gruntów (jednostka samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa) nie miał takiego obowiązku, lecz uprawnienie.

Reasumując powyższe i jednocześnie dzieląc implicite zarzut apelacyjny naruszenia prawa materialnego, to jest art. 8 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (t. jedn. Dz.U. 1996.85.390) przez jego niezastosowanie oraz art. 4 ust. 6 i 8 ustawy z dnia 29 kwietnia (...) o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t. jedn. Dz.U. 1991.30.127 z późn. zm.) w zw. z art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych przez ich nieprawidłowe zastosowanie, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że przesłuchanie świadka W. C. zostało dokonane przez Sąd I instancji w sposób budzący wątpliwości co do celowości tego dowodu w świetle art. 227 k.p.c. i jego legalności – w kontekście treści art. 247 k.p.c. Zasadnym jest, by przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd I instancji dokonał ponownej analizy także i tej kwestii.

Kolejną kwestią, którą podniosła w apelacji pozwana, jest brak interesu prawnego powódki do występowania w przedmiotowym powództwie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ma podstaw, by kwestionować interes prawny powódki w niniejszej sprawie, albowiem jest właścicielem przedmiotowych gruntów i w sytuacji gdy umowy, na podstawie których użytkownik wieczysty włada jej własnością, budzą jej wątpliwości, usprawiedliwionym jest jej roszczenie o ustalenie ważności tych umów. Zgodnie z utartym orzecznictwem, wyrok ustalający nieważność umowy, której przedmiotem jest prawo rzeczowe do nieruchomości, może stanowić podstawę określonego wpisu w księdze wieczystej (wyrok Sądu najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, LEX nr 1111005). Wskazane przez pozwaną powództwa o zapłatę np. z tytułu bezumownego korzystania z danej nieruchomości, czy nawet powództwo windykacyjne, w przypadku ich uwzględnienia nie stanowią podstawy do wprowadzania zmian w treści księgi wieczystej.

Ostatecznie należy wskazać, że w świetle wskazanych powyżej uchybień procesowych oraz merytorycznych, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zbędnym jest wypowiedanie się w przedmiocie naruszenia przez Sąd I instancji art. 58 § 1 k.c. przez jego wadliwą wykładnię.

Kierując się powyższymi względami, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.