

Sygn. akt **IC 613/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Wagner
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Stefanou

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

przeciwko (...) **sp. z o.o.**
z siedzibą w W.

o ustalenie i wydanie

I. oddala powództwo;

II. ustala, że (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wygrały proces w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości potrójnej stawki minimalnej za prowadzenie sprawy w pierwszej instancji.

Sygn. akt IC 613/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 20 kwietnia 2011 r. J. P. wystąpiła przeciwko (...) W., Hotelom (...) sp. z o.o. w siedzibą w W., (...) (...) z siedzibą w W., (...) (...) A.G. z siedzibą w W. oraz (...) (...) – (...) A.G. z siedzibą w W. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym oraz o nakazanie Hotelom (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wraz z osobami, które wywodzą od niej swoje prawa, wydania na jej rzecz nieruchomości budynkowej położonej w W. przy Al. (...) (dawniej 39), objętej księgą wieczystą KW Nr (...).

W wypadku nieuwzględnienia przez Sąd roszczenia głównego, powódka zgłosiła żądanie ewentualne ustalenia, iż nie powstało prawo użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położoną w W. przy Al. (...), ujawnione w dziale drugim KW (...) na rzecz Hotele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., a także o ustalenie, iż w związku z nieistnieniem prawa użytkownika wieczystego nie powstały także prawa ustanowione w drodze oświadczenia użytkownika wieczystego z 18 marca 2003 r. i ujawnione w dziale IV księgi wieczystej KW Nr (...) w postaci:

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem(...) do kwoty 20 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwie z hipoteką pod bieżącym numerem 2 i wpisaną na rzecz (...) (...) z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki;

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem (...) do kwoty do kwoty 22 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwa z hipoteką pod bieżącym numerem 1 i 3 wpisaną na rzecz (...) (...) A.G. z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki;

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem (...) do kwoty 20 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwa z hipoteką pod bieżącym numerem (...) i (...) wpisaną na rzecz i (...) (...) – (...) A.G. z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki.

Powódka zażądała także nakazania Hotelom (...) sp. z o.o. w W. wraz z osobami, które wywodzą swe prawa od pozwanej wydania na rzecz J. P. nieruchomości budynkowej, posadowionej na działce ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...) położonej przy Al. (...).

W piśmie z 11 marca 2013 r. powódka doprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wystąpiła o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) ujawnionego w księdze wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej KW (...) wpisu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanego na rzecz Hotelu (...) sp. z o.o. oraz wpisanie w to miejsce prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki J. P., zaś na wypadek nieuwzględnienia tak sformułowanego roszczenia wniosła o:

- ujawnienie w dziale I – O księgi wieczystej (...) opisu budynku liczącego 8 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną, posiadającego identyfikator budynku (...) na podstawie wpisu z rejestru budynków Nr jednostki rejestrowej (...), na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r. znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonego do księgi wieczystej KW nr (...);

- odłączenie z działu I – O księgi wieczystej (...) budynku spełniającego przesłanki z art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r. znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonego do księgi wieczystej KW nr (...) oraz na podstawie zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 31 maja 2007 r.;

- założenie dla budynku odłączonego z działu I – O księgi (...) nowej księgi wieczystej oraz ujawnienie w dziale II tejże księgi wieczystej jako właściciela powódki J. P. na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r. znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonego do księgi wieczystej KW nr (...) oraz na podstawie zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 31 maja 2007 r.

Na wypadek nieuwzględnienia głównych żądań powódka wniosła o:

- oznaczenie w dziale I – O księgi wieczystej KW (...) sposobu korzystania z nieruchomości określającej prawidłowo przedmiot prawa wpisanego w dziale II przez dokonanie wpisu ujawniającego, że na nieruchomości znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., stanowiący własność J. P. na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r. znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonego do księgi wieczystej KW nr (...) oraz na podstawie zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 31 maja 2007 r.;

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej KW (...) wpisu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wpisanego na rzecz Hotelu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz wpisanie w to miejsce prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki J. P., a także wykreślenie z działu IV księgi wieczystej KW nr KW (...);

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem (...) do kwoty 20 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwa z hipoteką pod bieżącym numerem (...) wpisaną na rzecz (...) (...) z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki;

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem (...) do kwoty do kwoty 22 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwa z hipoteką pod bieżącym numerem 1 i 3 wpisaną na rzecz (...) (...) A.G. z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki;

- hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej pod numerem (...) do kwoty 20 000 000,00 euro o równym prawie pierwszeństwa z hipoteką pod bieżącym numerem 1 i 2 wpisaną na rzecz (...) (...) – (...) A.G. z siedzibą w W. i nie wpisywanie w to miejsce innej hipoteki;

- zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W razie nieuwzględnienia przez Sąd roszczeń głównych, J. P. wniosła ewentualnie o ustalenie, że jest właścicielką budynku, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomości położoną na działce przy Al. (...), a także o ustalenie, że brak jest podstaw do nabycia z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...) Przedsiębiorstwo (...) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...), a także prawa własności budynków znajdujących się na gruncie. Powódka wniosła ponadto o ustalenie, że nie powstały ustanowione w drodze oświadczenia Hotelu (...) sp. z o.o. z 18 marca 2003 r. i ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wskazane wyżej hipoteki kaucyjne.

Hotele (...) sp. z o.o. oraz banki wniosły o oddalenie tak sformułowanego powództwa w całości. (...) W. wniosło o uwzględnienie żądania w zakresie roszczenia ewentualnego dotyczącego wykreślenia prawa użytkowania wieczystego z działu II oraz hipotek z działu IV księgi wieczystej Nr (...), w pozostałym zakresie żądało zaś oddalenia powództwa.

Wyrokiem z 7 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, stwierdzając jednocześnie swoją niewłaściwość rzeczową w zakresie roszczeń ewentualnych o wydanie nieruchomości i ustalenie. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 10 czerwca 2015 r. oddalił apelację wniesioną przez stronę powodową od wyroku Sądu Rejonowego.

W związku z tym sprawę w zakresie żądania wydania nieruchomości i ustalenia przekazano Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Pismem z 24 listopada 2017 r. strona powodowa:

1. wniosła o ustalenie, iż nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej KW Nr (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) (przekształconego w Hotele (...) sp. z o.o.) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...) położonego w W. przy Al. (...) (dawniej 39) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego (...) bud (...), posiadającego 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną, z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej;

2. cofnęła bez zrzeczenia się roszczenia żądanie ustalenia, iż J. P. oraz jej poprzednicy prawni od dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, spełniającej warunki art. 5 dekretu (...) posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy Al. (...) (dawniej 39) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...);

3. wniosła o odłączenie do oddzielnego rozpoznania sprawy o wydanie przez Hotele (...) sp. z o.o. na rzecz J. P. odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, spełniającej warunki art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębem (...), położonej w W. przy Al. (...) (dawniej (...)) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...);

4. cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., iż nie zostały skutecznie ustanowione na podstawie oświadczenia z dnia 18 marca 2003 r. (Rep A (...) Asesor Notarialny J. F., zastępca notariusza B. Ł.) złożonego przez Hotele (...) sp. z o.o. (użytkownika wieczystego) i ujawnione w dziale IV księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej;

5. wniosła także o wydanie postanowienia o umorzeniu postępowania w stosunku do pozwanych (...) (...) z siedzibą w W. (Austria), (...) (...) A.G. z siedzibą w W. (Austria) i (...) (...) – (...) A.G. z siedzibą w W. (Austria) ze względu na brak interesu prawnego do udziału w sprawie;

6. w związku z cofnięciem powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia oraz cofnięciem powództwa bez zrzeczenia się roszczenia wniosła o nieobciążanie J. P. kosztami postępowania na rzecz Banków.

Pismem z 15 grudnia 2017 r. powódka podtrzymała twierdzenia, wnioski oraz dowody złożone w pozwie oraz kolejnych pismach procesowych, jak również w trakcie rozpraw na okoliczności w nich wskazanych; podtrzymała żądanie ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., iż nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Pismem z 3 stycznia 2018 r. Hotele (...) sp. z o.o. zażądały zajęcia jednoznacznego stanowiska co do oświadczenia zawartego w piśmie z 24 listopada 2017 r. o cofnięciu powództwa bez zrzeczenia się roszczenia, a także wniosły o odrzucenie pozwu z powodu czasowej niedopuszczalności drogi sądowej oraz odrzucenie pozwu z powodu powagi rzeczy osądzonej; w razie nieuwzględnienia zarzutów procesowych pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. (k. 498-502).

Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę 10 stycznia 2018 r. powódka podtrzymała wniosek o cofnięcie powództwa; jednocześnie pełnomocnik powódki doprecyzował na posiedzeniu, że zrzeczenie się zawarte w pkt 4 pisma z dnia 24 listopada 2017 r. dotyczy jedynie roszczenia ustalającego. W czasie posiedzenia sąd oddalił również wniosek o wyłączenie do odrębnego postępowania sprawy o wydanie przez pozwaną Hotele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. nieruchomości budynkowej oraz umorzył postępowanie w stosunku do (...) C. A.G. z siedzibą w W., (...) (...) A.G. z siedzibą w W. oraz (...) (...) – (...) A.G. z siedzibą w W. (k. 576). Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 10 października 2018 r. (k. 1168) oddalił zażalenie strony powodowej (k. 893 i n. oraz 953 i n.) na postanowienie z dnia 10 stycznia 2018 r. umarzające postępowanie w stosunku do Banków. Wniesiona od przedmiotowego postanowienia skarga kasacyjna została odrzucona (k. 1286).

Pismem procesowym z 8 marca 2018 r. powódka częściowo zmodyfikowała roszczenia i wniosła o:

1. ustalenie, iż nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej KW Nr (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) (przekształconego w Hotele (...) sp. z o.o.) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębem (...) położonego w W. przy Al. (...) (dawniej (...)) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego (...) bud (...), posiadającego 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną, z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej;

2. ustalenie, iż J. P. oraz jej poprzednicy prawni od dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, spełniającej warunki art. 5 dekretu (...) posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy Al. (...) (dawniej 39) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...);

3. wydanie przez Hotele (...) sp. z o.o. na rzecz J. P. odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej spełniającej warunki art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, spełniającej warunki art. 5 dekretu (...) posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy Al. (...) (dawniej 39) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...);

4. zasądzenie od (...) W., Hoteli (...) sp. z o.o., (...) C. A.G., (...) Bank (...), (...) (...) (...) A.G. kosztów procesu;

5. wydanie wyroku częściowego w stosunku do żądania określonego w pkt 1;

6. zawieszenie postępowania w odniesieniu do żądań wskazanych w pkt 2 i 3 do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) Nr (...) z dnia 26 czerwca 1991 r. (k. 826-828).

W piśmie procesowym z 29 marca 2018 r. Hotele (...) sp. z o.o. wniosły o oddalenie wniosków o wydanie wyroku częściowego oraz zawieszenie postępowania (k. 871-872).

Pismem z 23 października 2019 r. powódka dokonała sprecyzowania powództwa wskazując, że:

a) podtrzymuje w stosunku do (...) W. oraz Hoteli (...) sp. z o.o. powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie, iż nigdy nie doszło do podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, a także podtrzymuje powództwo o ustalenie, iż J. P. oraz jej poprzednicy prawni od dnia wejścia w życie dekretu (...) są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej położonej w W. przy Al. (...);

b) w stosunku do Spółki Hotele (...) sp. z o.o. na podstawie art. 222 k.c. powództwo o wydanie na rzecz powódki J. P. odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej spełniającej warunki art. 5 dekretu (...), posadowionej na nieruchomości gruntowej posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy Al. (...) (dawniej (...)) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...), wolnego od osób i rzeczy oraz opróżnienie i opuszczenie zajmowanego budynku przez Hotele (...) sp. z o.o. wraz ze wszystkimi osobami wywodzącymi prawa od Hoteli (...) sp. z o.o. oraz osobami przebywającymi w budynku oraz rzeczami do nich należącymi;

c) zasądzenie od (...) W. i Spółki Hotele (...) sp. z o.o., każdego z osobna na rzecz J. P. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 1323-1324).

Na terminie rozprawy wyznaczonym na 24 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wnioski o odrzucenie pozwu z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej oraz powagę rzeczy osądzonej (k. 1345). Złożone przez Hotele (...) sp. z o.o. (k. 1372-1379) zażalenie na przedmiotowe postanowienie zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 27 lutego 2020 r. (k. 1550).

Pismem procesowym z 4 listopada 2019 r. Hotele (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie wniosku o wydanie wyroku częściowego i zawieszenie postępowania oraz oddalenie powództwa w całości (k. 1349). Pismem z dnia 25 maja 2020 r. powódka podtrzymała dotychczasowe żądania, w tym również wnioski o zawieszenie postępowania, wydanie wyroku częściowego oraz zażądała zwrotu kosztów procesu od każdego z pozwanych z osobna oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 1569-1571).

Pismem z 28 maja 2020 r. powódka uszczegółowiła i sprecyzowała żądanie o ustalenie w ten sposób, że wniosła o:

- ustalenie, że nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej KW Nr (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) (przekształconego w Hotele (...) sp. z o.o.) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...) położonego w W. przy Al. (...) (dawniej (...)) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczanego (...) bud (...), na skutek braku podstaw prawnych do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku stanowiącego odrębną własność użytkownika wieczystego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej;

lub

- ustalenie, że Spółce Hotele (...) sp. z o.o. (przekształconej z (...) Przedsiębiorstwa (...)) nie przysługuje ani nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...) położonego w W. przy Al. (...) (dawniej (...)) oraz związane z nim prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczanego (...) bud (...), nabyte z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., ujawnione w księdze wieczystej (...) z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez Zarząd Związku Dzielnic Gminy W. Nr (...) z dnia 29 czerwca 1993 r., ani też inną ostateczną decyzją administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

W pozostałym zakresie podtrzymała żądanie zawarte w piśmie procesowym z dnia 25 maja 2020 r. (k. 1624-1625).

W piśmie procesowym z 31 sierpnia 2020 r. Hotele (...) sp. z o.o. podtrzymały dotychczasowe stanowisko i wniosły o oddalenie powództwa w całości, w tym części powództwa objętej pismem z 28 maja 2020 r. (k. 1638-1639).

Pismem procesowym z 1 września 2020 r. z kolei (...) W. podtrzymało dotychczasowe stanowisko i wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tej kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 1632).

Na rozprawie, na której doszło do zamknięcia postępowania dowodowego powódka podtrzymała w stosunku do (...) W. oraz Hotelu (...) sp. z o.o. swoje żądania. Ostatecznie w niniejszym postępowaniu zażądała:

1. a) ustalenia, że nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze wieczystej KW Nr (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w W. przy Al. (...) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na skutek braku podstaw prawnych do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku stanowiącego odrębną własność użytkownika wieczystego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej

lub

b) ustalenia, że Spółce Hotele (...) sp. z o.o. w W. nie przysługuje ani nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy Al. (...) oraz związane z nim prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez Zarząd Związku Dzielnicy W. Nr (...) z dnia 29 czerwca 1993 r. ani też inną ostateczną decyzją administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości;

2. ustalenia, iż J. P. oraz jej poprzednicy prawni od dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej stanowiącej działkę Nr (...) położonej w W. przy Al. (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...) posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...);

3. wydania przez Hotele (...) na rzecz powódki J. P. odrębnej od gruntu nieruchomości, spełniającej warunki art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) położonej w W. przy Al. (...), posiadającej 8 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...), wolnego od osób i rzeczy oraz opróżnienie i opuszczenie zajmowanego budynku przez Hotele (...) sp. z o.o., osobami przebywającymi w budynku oraz rzeczami do nich należącymi (k. 1980-1981).

Również stanowisko Hotelu (...) sp. z o.o. nie uległo zmianie na ostatniej rozprawie i pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu (k. 1958).

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość gruntowa, dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) położona w W. przy Al. (...) (dawniej(...)) o powierzchni 4.163 m⁽²⁾, powstała z połączenia z nieruchomości objętych księgami hipotecznymi nr H. (...) o powierzchni 2052 m⁽²⁾, części działki H. nr (...) o powierzchni 818 m⁽²⁾, części działki H. nr (...) o powierzchni 755 m⁽²⁾ oraz części działki H. nr (...) o powierzchni 558 m⁽²⁾. Nieruchomość jest zabudowana trzema budynkami: Hotelem (...) położonym przy Al. (...), Hotelem (...) usytuowanym przy ul. (...) oraz budynkiem posiadającym 3 kondygnacje naziemne i 2 podziemne.

W księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków na niej posadowionych wpisana jest Spółka Hotele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., która powstała z przekształcenia (...) Przedsiębiorstwa (...).

Umową z 18 grudnia 2002 r. Hotele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła z (...) C. A.G. z siedzibą w W. umowę kredytu, na mocy której banki (...), (...) (...) A.G. oraz (...) (...) – (...) A.G. udzieliły kredytu w kwocie 31 000 000 euro. Kredyt został zabezpieczony ustanowieniem hipotek umownych odpowiednio do kwoty 20 000 000 euro na rzecz (...) (...), do kwoty 22 000 000 na rzecz (...) (...) A.G. oraz do kwoty 20 000 000 euro na rzecz (...) (...) – (...) A.G.

dowód: odpis z księgi wieczystej – k. 31-42; wypis z rejestru budynków – k. 380, k. 90

Budynek Hotelu (...), który został wybudowany w latach 1909-1913 nie uległ zniszczeniu w czasie II wojny światowej. Znalazł w związku z tym do niego zastosowanie dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze (...) W. (Dz. Nr 50 poz. 99 ze zm.) – dalej dekret (...). Przedwojennym właścicielem nieruchomości był poprzednik prawny J. P. - K. P..

Podaniem z 22 marca 1947 r. dawny właściciel K. P. złożył do Sądu Grodzkiego w Warszawie podanie o przywrócenie posiadania nieruchomości położonej przy Al. (...) (obecnie 45). Sąd Grodzki w W. postanowieniem z 13 września 1947 r., sygn. akt VII Co 163/47 postanowił przywrócić poprzedniemu właścicielowi posiadanie nieruchomości położonej

w W. przy Al. (...) (numer hip. (...)). Na powyższe postanowienie zażalenie złożyła 22 października 1947 r. gmina (...) W. oraz 24 października 1947 r. Skarb Państwa. Postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 22 kwietnia 1948 r., sygn. akt VII Cz 889/17 Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie, które zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 5 czerwca 1950 r., sygn. akt VII Cz 889/47. Postanowienie o przywróceniu posiadania nie stało się nigdy prawomocne.

Dnia 26 kwietnia 1948 r. K. P. złożył wniosek o przyznanie na jego rzecz prawa własności czasowej do nieruchomości gruntowej położonej przy Al. (...) (obecnie 45). Prezydium Rady Narodowej (...) W. orzeczeniem z dnia 7 maja 1951 r. odmówiło jednak ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu objętego księgą hipoteczną o Nr (...).

dowód: wydruk ze strony internetowej – k. 1619-1622; podanie K. P. – k. 1897-1898; podanie – k. 1899-1900; postanowienie Sądu Grodzkiego z 13 września 1947 r. z uzasadnieniem – k. 1909, k. 703-706; zażalenia – k. 1915; postanowienia Sądu Okręgowego z 22 kwietnia 1948 r. i 5 czerwca 1950 r. – k. 1917,1919-1920; wniosek K. P. – k. 806; orzeczenie Prezydium Rady Narodowej – k. 808

Rada Narodowa (...) W. 12 maja 1947 r. zatwierdziła uchwałę Prezydium Stołecznej Rady Narodowej z 9 kwietnia 1947 r. i wystąpiła do Komitetu przy Centralnym Urzędzie Planowania o przejęcie na własność Państwa i następnie przekazanie na własność przedsiębiorstwa Hotelu (...) wraz z nieruchomością przy Al. (...). W wykazie nr 7 zarządzenia Przewodniczącego Wojewódzkiej Komisji do spraw upaństwowienia z 10 października 1947 r. wskazano, że Hotel (...) stanowiący własność K. P. przechodzi na własność Państwa w całości wraz z ruchomym i nieruchomym majątkiem oraz wszelkimi prawami.

Orzeczeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 28 sierpnia 1948 r. na własność Państwa na podstawie ustawy z 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. RP Nr 3 poz. 17) zostało przejęte z dniem ogłoszenia orzeczenia przedsiębiorstwo Hotelu (...) usytuowanego w W. przy Al. (...) (obecnie 45). W aktach sprawy brak jest jednak protokołu zdawczo-odbiorczego wymieniającego szczegółowo składniki majątku podlegające nacjonalizacji. O sporządzeniu i przejściu w posiadanie Hotelu (...) wraz z gruntem, na którym jest posadowiony przez gminę (...) W. wzmiankują jednak pośrednio inne dokumenty.

dowód: orzeczenie nr 54 Ministra Przemysłu i Handlu z 28 sierpnia 1948 r. – k. 1837-1841; zarządzenia Przewodniczącego Wojewódzkiej Komisji do spraw upaństwowienia z 10 października 1947 r. – k. 1844; pisma i zarządzenia – k. 1846-1895; uchwała Rady Narodowej (...) W. – k. 679; pismo Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego – k. 791; pismo Prokuraturii Generalnej – k. 802

Decyzją Wojewody (...) Nr (...) z dnia 26 czerwca 1991 r. (inaczej decyzja komunalizacyjna) stwierdzono nieodpłatne nabycie na własność 27 maja 1990 r. mienia (...) Przedsiębiorstwa (...).

Postanowieniem z 15 września 2014 r. Minister Administracji i Cyfryzacji nr (...) zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie o stwierdzenie nieważności decyzji z 26 czerwca 1991 r. Nr (...) w części dotyczącej budynku Hotelu (...) wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości do czasu ostatecznego zakończenia postępowania dotyczącego ustanowienia użytkowania wieczystego. Po złożeniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy postanowieniem z 23 marca 2018 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Od niniejszej decyzji powódka wniosła skargę, w wyniku rozpoznania której Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z 14 grudnia 2018 r. uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 15 września 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 12 maja 2020 r., sygn. akt I OSK 1179/19 oddalił skargę kasacyjną złożoną przez Hotele (...) sp. z o.o.

Zarząd Związku Dzielnic -Gmin (...) decyzją z 29 czerwca 1993 r. nr (...) stwierdził nabycie z 5 grudnia 1990 r. przez (...) Przedsiębiorstwo (...) – poprzednika prawnego Hotelu (...) sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy Al. (...), o powierzchni 4.163 m⁽²⁾ na okres 99 lat od dnia 5 grudnia 1990 r. do 5 grudnia 2089 r.

Decyzją z 10 grudnia 2003 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność decyzji z 29 czerwca 1993 r. nr (...). Decyzja ta została zaskarżona przez Hotele (...) sp. z o.o. w W.. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 19 października 2010 r. w sprawie I OSK 303/10 oddalił skargę kasacyjną Spółki od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 10 listopada 2009 r., który także oddalił skargę użytkownika wieczystego.

dowód: wyrok WSA w Warszawie z 14 grudnia 2018 r. – k. 1339-1343; skarga kasacyjna Hoteli (...) sp. z o.o. – k. 1360-1364; wyrok NSA z 12 maja 2020 r. – k. 1655-1662; postanowienie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji – k. 934-941; decyzja SKO z 10 grudnia 2003 r. – k. 47-51; odpis z księgi wieczystej – k. 31-42 ; wyrok NSA z 19 października 2010 r. – k. 354-367; decyzja Zarządu Związku (...) – k. 43-46; wyrok NSA z 19 października 2010 r. – k. 59-84

Na mocy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie KOC (...) stwierdzono nieważność orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 7 maja 1951 r. nr (...), na podstawie której odmówiono K. P. ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w W. przy Al. (...).

W stosunku do tego rozstrzygnięcia z 24 lipca 2018 r. złożono wniosek o stwierdzenie jego nieważności. Jego rozpoznanie ma zostać dokonane po zwrocie akt sprawy, które 24 maja 2018 r. zostały przekazane do tzw. Komisji repywatyzacyjnej na jej wezwanie z 16 maja 2018 r.

Wnioskami z 22 czerwca 2015 r. Hotele (...) sp. z o.o. wystąpiły o wznowienie postępowań na podstawie art. 145a § 1 k.p.a. zakończonych decyzjami Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 23 kwietnia 2008 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia 7 maja 1951 r. Postanowieniem z 16 lutego 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze odmówiło wznowienia postępowań przyjmując, że Spółka nie dochowała miesięcznego terminu. Wyrokami z dnia 2 lutego 2019 r. sygn. akt I SA/Wa 1834/16, I SA/Wa 1835/16 i I SA/Wa 1836/16 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu skarg pozwanej Spółki uchylił jednak postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokami z 21 marca 2019 r., sygn. akt I OSK 1368/17, I OSK 1476/17, I OSK 1477/17 oddalił skargi kasacyjne Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie odmowy wznowienia postępowania. Samorządowe Kolegium Odwoławcze jest zobowiązane w związku z tym do ponownego rozpoznania wniosków o wznowienie.

dowód: wniosek o wznowienie postępowania – k. 1804-1807; wyroki NSA z uzasadnieniem z 21 marca 2019 r. w sprawach o sygn. akt I OSK 1477/17, I OSK 1368/17, I OSK 1476/17 – k. 1811-1824, 1828-1835; pismo SKO z 24 września 2018 r. – k. 1826; decyzja z 17 sierpnia 2007 r. – k. 330-331; decyzja SKO z 23 kwietnia 2008 r. – k. 333-334; wyroki WSA z uzasadnieniami z 2 lutego 2017 r. – k. 533-542

Na mocy decyzji Prezydenta (...) W. z 24 grudnia 2012 r. nr (...) po rozpoznaniu wniosku K. P. z dnia 26 kwietnia 1948 r. o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy Al. (...) ustanowiono na rzecz J. P. prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 2617 m⁽²⁾ położonego w W. przy Al. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), który to grunt stanowi projektowaną działkę nr (...) z obrębu (...) ustalając czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego na sumę 2617 zł netto rocznie.

Od decyzji Prezydenta (...) W. z 24 grudnia 2012 r. Banki oraz Hotele (...) sp. z o.o. w W. wniosły odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Decyzją z 9 września 2013 r. Nr (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. umorzyło postępowanie odwoławcze. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 21 września 2015 r., sygn. akt I SA/Wa 2816/13 uchylił zaskarżoną decyzję w zakresie umorzenia postępowania odwoławczego w stosunku do Spółki Hotele (...) sp. z o.o. Sąd nie znalazł natomiast podstaw do uwzględnienia skargi wniesionej przez Banki.

Wyrokiem z 12 grudnia 2017 r., sygn. akt I OSK 235/16 Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu skargi kasacyjnej od wyroku z 21 września 2015 r. uchylił punkt 2 zaskarżonego wyroku oraz decyzję w zakresie umorzenia

postępowania odwoławczego wobec Banków podkreślając w uzasadnieniu, że odmowa uznania Banków za stronę postępowania nastąpiła z naruszeniem przepisów.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 14 listopada 2018 r. Nr (...) uchyliło decyzję z dnia 24 grudnia 2012 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania Prezydentowi (...) W.. Od decyzji tej powódka wniosła sprzeciw, który został oddalony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 12 lutego 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 2315/18.

Przedmiotowy wyrok WSA został zaskarżony skargą kasacyjną. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 12 września 2019 r., sygn. akt I OSK 2011/19, oddalił skargę kasacyjną wskazując, że uchylenie decyzji pierwszoinstancyjnej w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji było uzasadnione z uwagi na konieczność dokonania oceny przesłanek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w zmienionym stanie prawnym (uwzględniającym art. 214a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Decyzją z 25 kwietnia 2012 r. nr (...) Prezydent (...) W. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy Al. (...) na działki o numerach (...). Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. postanowieniem z dnia 24 września 2012 r. zawiesiło postępowanie odwoławcze. Rozpoznając ponownie sprawę SKO w W. postanowieniem z grudnia 2012 r. uchyliło w całości własne postanowienie z 24 września 2012 r. i zawiesiło postępowanie odwoławcze.

Na skutek skargi wniesionej przez J. P. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z 19 września 2013 r., I SA/Wa 410/13 uchylił postanowienie SKO z 14 grudnia 2012 r. oraz postanowienie z 24 września 2012 r. w przedmiocie zawieszenia postępowania. Wyrokiem z 27 sierpnia 2015 r., sygn. akt I OSK 199/14 Naczelny Sąd Administracyjny uchylił wyrok WSA z 19 września 2013 r. i oddalił skargę.

Postanowieniem z 30 lipca 2020 r., nr KOC (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. podjęło zawieszone na mocy postanowienia z 14 grudnia 2012 r. postępowanie w związku z zakończeniem postępowania z powództwa o usunięcie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Postanowieniem z 2 września 2020 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. zawiesiło jednak kolejny raz postępowanie odwoławcze w odniesieniu do decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) z 25 kwietnia 2012 r., tym razem do czasu zakończenia prawomocnym wyrokiem niniejszego postępowania.

dowód: decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego – k. 1321-1322; wyrok NSA z 12 września 2019 r. – k. 1316-1320; postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 30 lipca 2020 r. – k. 1650-1653; postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 2 września 2020 r. – k. 1949-1954; wyrok NSA z 12 grudnia 2017 r. – k. 1085-1095; wyrok WSA z 21 września 2015 r. – k. 1096-1106; wyrok NSA z 27 sierpnia 2015 r. – k. 205-217; wyrok NSA z 27 sierpnia 2015 r. – k. 457-481

W stanie faktycznym sprawy toczyły się już także postępowania przed sądami powszechnymi i Sądem Najwyższym. 19 lutego 2010 r. J. P. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej położonej przy Al. (...) w W., w której mieści się Hotel (...) oraz ujawnienie w dziale I księgi własności nieruchomości budynkowej spełniającej warunki przewidziane w art. 5 dekretu (...) oraz ujawnienie w dziale II księgi wieczystej wnioskodawczyni jako właścicielki budynku. Referendarz Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie uwzględnił wniosek, orzeczenie referendarza zostało utrzymane na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy –Mokotowa. Na skutek wniesionej przez Spółkę Hotele (...) sp. z o.o. apelacji Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił jednak postanowienie w ten sposób, że uchylił wpisy dokonane na wniosek J. P. i wniosek oddalił, wskazując, że wnioskodawczyni nie posiadała legitymacji czynnej do złożenia wniosku.

18 sierpnia 2011 r. J. P. wystąpiła kolejny raz z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W., tym razem wnioskuje o wykreślenie z działu II księgi wieczystej o nr (...) prawa użytkowania wieczystego wpisanego na rzecz pozwanej Spółki, w także wykreślenia hipotek kaucyjnych ustanowionych na rzecz Banków. Wniosek powódki został

oddalony postanowieniem referendarza, utrzymanym postanowieniem z 30 grudnia 2011 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie. Apelacja od tego orzeczenia została oddalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 26 czerwca 2012 r.

Od powyższego postanowienia J. P. złożyła skargę kasacyjną. Sąd Najwyższy na mocy postanowienia z dnia 17 maja 2013 r., I CSK 25/13, oddalił środek zaskarżenia od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 26 czerwca 2012 r.

dowód: postanowienie Sądu Najwyższego z 17 maja 2013 r. – k. 427-432

Wyrokiem z 7 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI C 457/11 oddalił powództwo w zakresie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 10 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca 3258/13 oddalił apelację powódki od wymienionego wyżej wyroku Sądu Rejonowego. Od wyroku sądu drugiej instancji z dnia 10 czerwca 2015 r. J. P. wniosła skargę kasacyjną.

Wyrokiem z 18 listopada 2016 r., sygn. akt I CSK 783/15 skarga kasacyjna została oddalona. Sąd Najwyższy potwierdził prawidłowość stanowiska sądów powszechnych o braku legitymacji czynnej powódki do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej z uwagi na nieprzysługiwanie jej prawa użytkownika wieczystego do spornego gruntu w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym oraz nie zawarciem umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego z 7 czerwca 2013 z uzasadnieniem – k. 183-204; wyrok Sądu Okręgowego z 10 czerwca 2015 r. – k. 126-141; wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 2016 r. – k. 143-150

Przedwojenny właściciel nieruchomości położonych przy Al. (...) K. P. zmarł dnia 21 kwietnia 1966 r. Jego spadkobierczynią została córka G. L. (1) z domu P.. Po niej spadek nabyła w całości na podstawie testamentu własnoręcznego J. P.. Następcy prawni przedwojennego właściciela poczynszy od 1991 r. dochodzą zwrotu nieruchomości położonej przy Al. (...).

dowód: wniosek G. L. z 31 maja 1991 r. – k. 294; wniosek z 15 kwietnia 1991 r. – k. 296; pismo z 22 sierpnia 1991 r. – k. 302; pismo G. L. – k. 304; pismo z 22 lipca 1991 r. – k. 306; pismo z 11 lipca 1996 r. – k. 308-309; pismo z 10 marca 1997 r. – k. 311; pismo z 1 kwietnia 1997 r. – k. 313; pismo z 23 kwietnia 1997 r. – k. 315-317; pismo z 2 kwietnia 1997 r. – k. 319-320; postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia – k. 85; postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza – k. 86

Powyższy stan faktyczny w znacznym zakresie mający charakter niesporny między stronami Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych, w przeważającej mierze decyzji administracyjnych oraz orzeczeń sądów powszechnych i administracyjnych. Zważywszy, że dokumenty te korzystają z domniemania zgodności treści z prawdą, Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Także w pozostałym zakresie dowody z dokumentów nie budziły wątpliwości Sądu, dlatego na ich podstawie skonstruował podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu co do wszystkich zgłoszonych przez J. P. roszczeń. Żądanie powódki dotyczące ustalenia - niezależnie od sposobu jego sformułowania, tj. zarówno negatywne odnoszące się do braku podstawy do ujawnienia w księdze wieczystej wpisu prawa użytkownika wieczystego czy też nieprzysługiwanie Hotelom (...) sp. z o.o. prawa użytkownika wieczystego, jak również pozytywne dotyczące ustalenia, że J. P. jest właścicielką nieruchomości budynkowej usytuowanej przy Al. (...) nie zasługiwało na uwzględnienie ze względu na brak interesu prawnego powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c. w uzyskaniu wyroku ustalającego.

Powództwo windykacyjne podlegało natomiast oddaleniu ze względu na wyjątkowy charakter regulacji przewidzianej w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., prowizoryczny stan kształtowany na mocy wskazanej regulacji oraz skomplikowane okoliczności sprawy uniemożliwiającej obecnie

rozstrzygnięcie o podmiocie, któremu przysługuje prawo własności do nieruchomości budynkowej położonej w W. przy Al. (...).

Każde z roszczeń powódki ze względu na ich odmienny charakter wymaga odrębnych rozważań. W pierwszej kolejności należy odnieść się do żądania:

- ustalenia, że nigdy nie doszło do powstania podstawy uprawniającej do ujawnienia w księdze KW Nr (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) (przekształconego w Hotele (...) sp. z o.o.) wpisu prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębem z obrębem (...), położonego w W. przy Al. (...) (dawniej 39) oraz związanego z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczanego (...) bud (...), na skutek braku podstaw prawnych do stwierdzenia nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku stanowiącego odrębną własność użytkownika wieczystego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie przepisów ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79 poz. 464) z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej

lub

- ustalenia, że Spółce Hotele (...) sp. z o.o. (przekształconej z (...) Przedsiębiorstwa (...)) nie przysługuje ani nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębem (...), położonego w W. przy ul. (...). (...) (dawniej 39) oraz związane z nim prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczanego (...) bud (...) z uwagi na brak stwierdzenia tego prawa ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez Zarząd Związku Dzielnic Gmin W. Nr (...) z dnia 29 czerwca 1993 r., ani też inną ostateczną decyzją administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79 poz. 464)

a ponadto

- ustalenia, iż J. P. oraz jej poprzednicy prawni od dnia wejścia w życie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (Dz.U. Nr 50 poz. 279) są właścicielami odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, spełniającej warunki art. 5 dekretu (...), posadowionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę Nr (...) z obrębem (...), położonego w W. przy ul. (...). (...) (dawniej(...)) objętej księgą wieczystą KW Nr (...), oznaczonej (...) bud (...), posiadającej 8 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnację podziemną oraz na podstawie opisu i inwentaryzacji budynku (karta ewidencyjna obiektu) z dnia 9 listopada 1994 r., znajdującego się na karcie 35 zbioru dokumentów dołączonych do akt księgi wieczystej KW Nr (...).

Żądanie ustalenia, z którym wystąpiła powódka J. P. należało poddać ocenie mając na uwadze brzmienie art. 189 k.p.c. Zgodnie ze wskazanym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny, o którym mowa w cytowanym przepisie jest rozumiany jako swoisty warunek wstępny powództwa o ustalenie warunkujący potrzebę dalszego procedowania i szczegółowej weryfikacji okoliczności wpływających na zasadność zgłoszonego roszczenia.

W piśmiennictwie interes prawny jest postrzegany jako materialnoprawna przesłanka powództwa o ustalenie, warunkującą możliwość badania jego zasadności. Uważa się go za obiektywną potrzebę prawną wynikającą z określonej sytuacji prawnej, która występuje, w razie zaistnienia sytuacji grożącej naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź też powstania wątpliwości co do jego istnienia (T. Szanciło, w: Kodeks postępowania cywilnego. Tom I–II. Komentarz, red. T. Szanciło, Legalis 2019, art. 189, nb. 6).

Brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia uniemożliwia uwzględnienie powództwa, jednocześnie czyni zbędnym dalszą merytoryczną ocenę zasadności powództwa. W takim bowiem przypadku powództwa podlega oddaleniu

niezależnie od tego, czy należy je uważać za merytorycznie zasadne. Wystąpienie interesu prawnego należy oceniać przy tym na chwilę zamknięcia rozprawy. Jeżeli przesłanka nie zostanie zrealizowana do tej chwili, powództwo nie może odnieść zamierzonego skutku i podlega oddaleniu.

Ocena interesu prawnego na gruncie art. 189 k.p.c. wymaga uwzględnienia zindywidualizowanych i elastycznych kryteriów. Jedną z okoliczności badanych przy rozważaniu wystąpienia interesu prawnego w powództwie o ustalenie jest znaczenie, jakie wyrok ustalający wywrze na sytuację prawną powoda. O występowaniu interesu prawnego świadczy możliwość stanowczego zakończenia w tej drodze sporu, natomiast przeciwko jego istnieniu - możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003, Nr 1, poz. 13; z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00; z dnia 30 listopada 2005 r. III CK 277/05; z dnia 2 lutego 2006 r. II CK 395/05; z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11; z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 589/11; z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. wyłączył możliwość dalszego badania istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. W związku z tym, że przesłanka interesu prawnego nie została w stanie faktycznym sprawy spełniona, powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu, bez konieczności badania innych okoliczności szczegółowych wpływających na jego zasadność. Za przyjęciem stanowiska o braku interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia przemawiało szereg okoliczności.

Po pierwsze, należy przypomnieć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz doktrynie panuje zgodny pogląd, że interes prawny nie zachodzi, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r. II CKN 750/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43). Doprecyzowania wymaga, że bez znaczenia dla oceny przesłanki interesu prawnego w takim przypadku pozostaje, czy „inna droga” to droga postępowania sądowego, czy też droga administracyjna. Sama bowiem możliwość uzyskania odpowiedniego rozstrzygnięcia, niezależnie od organu procesowego, który tej ochrony udziela wyklucza realizację przesłanki interesu prawnego i tym samym wyłącza możliwość uwzględnienia powództwa o ustalenie.

Także w literaturze przyjmuje się, że „powództwo o ustalenie powinno być ostatecznym i jedynym środkiem, z jakiego powinien móc skorzystać powód, a więc nie powinien mu – co do zasady – służyć żaden inny instrument prawny służący ochronie omawianego interesu” (T. Szanciło, Kodeks postępowania cywilnego. Tom I–II. Komentarz, red. T. Szanciło, Legalis 2019, art. 189, nb. 7).

W stanie faktycznym sprawy niewątpliwie powództwo o ustalenie nie jest właściwym instrumentem prawnym do zapewnienia ochrony J. P.. Powódka może bowiem ochrony swoich praw poszukiwać w postępowaniu dekretowym. Zważywszy, że przed organem administracji toczy się postępowanie o ustanowienie na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego, a w przekonaniu Sądu jest to właściwy ze względu na charakter sprawy środek procesowy, w żądaniu ustalenia, z którym wystąpiła J. P. nie sposób było dopatrzeć się interesu prawnego.

Strona powodowa występując z żądaniem ustalenia, z uwagi na konkurencyjność środków, musiała mieć świadomość, że nie będzie w stanie wykazać interesu prawnego na gruncie art. 189 k.p.c. Skoro istnieje bowiem alternatywny względem powództwa o ustalenie sposób poszukiwania ochrony, to nie powinna budzić wątpliwości konstatacja o braku interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego. Zdaniem Sądu, mając na względzie, że postępowanie z wniosku dekretowego toczyło się w chwili wszczęcia niniejszego postępowania cywilnego od kilkunastu lat, J. P. posiadała bez wątpienia wiedzę, że to postępowanie administracyjne jest adekwatnym w okolicznościach sprawy sposobem rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, a nie powództwo o ustalenie.

W przekonaniu Sądu nie można zgodzić się także z poglądem strony powodowej, że interes prawny w niniejszej sprawie wynika z niemożności obalenia w postępowaniu administracyjnym domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 poz. 2204) – dalej jako u.k.w.h. Zdaniem

Sądu, który zdaje sobie sprawę, że w orzecznictwie sądów administracyjnych występuje w tym zakresie odmienne stanowisko, prawidłowe jest zapatrywanie, że domniemania wynikające z art. 3 u.k.w.h. mogą być, o ile od tego zależy rozstrzygnięcie sprawy wznieszone również w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym (arg. *lege non distinguente*).

Pogląd prezentowany przez Sąd jest powszechnie aprobowany w piśmiennictwie. W literaturze wskazuje się trafnie, że przy zachowaniu wszelkich rygorów dowodowych obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. jest możliwe również w postępowaniu administracyjnym, niezależnie od tego czy wpis ma charakter deklaratoryjny czy też konstytuowany. Obalenie domniemania zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w toku postępowania sądowego lub administracyjnego rodzi bowiem skutki prawne jedynie w zakresie osądzonej (rozstrzygniętej) sprawy, sam wpis w księdze wieczystej utrzymuje się nadal i w dalszym ciągu, wyłączwszy osądzoną sprawę (por. J. Kuropatwiński, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 179; E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz, Legalis 2018, art. 3, nb. 43-44).

Podjęcie próby obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. nie oznacza w związku z tym podważania prawomocnego orzeczenia sądu wieczystoksięgowego o dokonany wpis; nie podważa się tutaj bowiem orzeczenia jako przesłanki domniemania a wniosek domniemania (o zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym), który w określonym stanie faktycznym może być uznany za nieuzasadniony (por. K. Gołębiowski, O domniemaniach, cz. 2, s. 63 i n.).

Także w najnowszym orzecznictwie sądów powszechnych wskazuje się, że domniemanie ustanowione w art. 3 u.k.w.h. ma charakter wzruszalny i może być obalone także w postępowaniu administracyjnym. Warto w tym kontekście przytoczyć w szczególności pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 25 marca 2020 r., I ACa 729/19 (Legalis), który przyjął, że domniemania, o których mowa w art. 3 u.k.w.h., mogą zostać podważone w każdym postępowaniu (cywilnym, administracyjnym, podatkowym, sądownoadministracyjnym i innym). Sąd ten wskazał także słusznie, że w postępowaniu administracyjnym prowadzi się postępowanie dowodowe, a zatem trudno znaleźć względy, które wykluczałyby możliwość obalenia domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ramach postępowania administracyjnego (zob. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 4 listopada 2020 r., I ACa 587/19, Legalis).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela zapatrywanie wyrażone w cytowanym wyroku. Odnosząc to stanu faktycznego sprawy wskazać należy, że skoro powódka J. P. wywodzi interes prawny ze związania sądów i organów administracji domniemaniem wynikającym z art. 3 u.k.w.h. oraz niemożnością jego obalenia w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, a zdaniem Sądu rozpoznającego sprawę takie ograniczenie nie istnieje, co poparł stosownymi wypowiedziami doktryny i orzecznictwa, logiczną konsekwencją zajętogo stanowiska jest konkluzja o konieczności oddalenia powództwa także z tego powodu.

Nie powinno ulegać wątpliwości, że twierdzenie strony powodowej, że droga niniejszego postępowania stanowi jedyną możliwość uzyskania przez nią ochrony w postępowaniu cywilnym z uwagi na inne toczące się postępowania, które nie doprowadziły do korzystanego dla niej rozstrzygnięcia, nie uzasadnia poglądu o zaistnieniu z tej przyczyny interesu prawnego w żądaniu ustalenia. Zważywszy, że domniemanie ustanowione w art. 3 ust. 1 u.k.w.h. może zostać obalone w świetle przyjętego przez Sąd poglądu w postępowaniu administracyjnym, nie było konieczności wszczynania niniejszego postępowania cywilnego w celu obalenia domniemania. Przyjęcie przez sądy administracyjne kontrolujące decyzje zapadające w postępowaniu administracyjnym odmiennego poglądu nie wpływa na stanowisko Sądu w niniejszym postępowaniu.

Należy podkreślić, że wyczerpanie przez powódkę innych postępowań cywilnych, w tym postępowania opartego na 10 u.k.w.h. nie uzasadnia automatycznie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, o którym stanowi art. 189 k.p.c. Z samego bowiem faktu oddalenia innych powództw nie sposób wyprowadzać wniosku o istnieniu interesu prawnego w żądaniu ustalenia, tak jak to czyni strona powodowa. Takie rozumowanie jest błędne i w związku z tym nie zasługuje na aprobatę. W przekonaniu Sądu w niniejszym postępowaniu przesłankę interesu prawnego należało oceniać na

zasadach ogólnych, ukształtowanych na gruncie art. 189 k.p.c. Skoro strona powodowa nie była w stanie wykazać owej przesłanki, to musi ponosić tego konsekwencje w postaci oddalenia powództwa.

Biorąc pod uwagę powyższe uwagi, jak również to, że powódka ma możliwość żądania ochrony prawnej w ramach postępowania administracyjnego, nieuzasadniony jest zarzut naruszenia prawa do sądu zagwarantowanego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP wskutek oddalenia niniejszego powództwa. Jeżeli ustawodawca przewidział dla rozstrzygnięcia danej sprawy jako właściwą drogę postępowania administracyjnego, to oczywiste jest, że w ramach postępowania przewidzianego ustawą, w tym przypadku postępowania dekretoowego, należy poszukiwać ochrony, a nie w postępowaniu przed sądem powszechnym.

Chociaż nie ulega wątpliwości, że ze względu na sposób sformułowania żądania, w niniejszej sprawie nie zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej, to jednak dla konieczności merytorycznego rozstrzygnięcia powództwa niezbędne byłoby ustalenie, czy pozwanej Spółce Hotele (...) sp. z o.o. przysługuje prawo użytkowania wieczystego i własność budynków nań posadowionych, kwestie te niewątpliwie jednak należą do drogi administracyjnej. Co prawda sąd powszechny mógłby dokonać samodzielnej ich oceny przesłankowo, ale w niniejszym postępowaniu nie było takiej konieczności, bowiem ze względu na specyfikę powództwa o ustalenie i konieczność badania w pierwszej kolejności interesu prawnego, jego brak spowodował, że nie zachodziła potrzeba szczegółowej oceny okoliczności wpływających na zasadność powództwa.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa do sądu przypomnieć wypada, że składa się ono z trzech podstawowych elementów: prawa dostępu do sądu (w znaczeniu wszczęcia procedury sądowej), prawa do ukształtowania procedury sądowej w sposób respektujący zasady sprawiedliwości proceduralnej oraz prawa do wyroku sądowego, tj. do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd w rozsądnym terminie (zob. przykładowo wyr. TK z 9 stycznia 2006 r., SK 55/04, OTK-A 2006, Nr 1, poz. 1; z 28 lutego 2006 r., P 13/05, OTK-A 2006, Nr 2, poz. 20; z 7 marca 2006 r., SK 11/05, OTK-A 2006, Nr 3, poz. 27; z 14 marca 2006 r., SK 4/05, OTK-A 2006, Nr 3, poz. 29; z 8 maja 2006 r., SK 32/05, OTK-A 2006, Nr 5, poz. 54; z 10 lipca 2007 r., K 37/04, OTK-A 2006, Nr 7, poz. 79). Nie powinno być wątpliwości, że prawo do sądu w okolicznościach sprawy nie zostało pogwałcone. Wadliwe jest stanowisko strony powodowej utożsamiające prawo do sądu z uzyskaniem korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Takiej treści prawo ustanowione w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP nie zawiera.

Przesłanka interesu prawnego w wydaniu wyroku ustalającego nie mogła zostać uznana za zrealizowaną w stanie faktycznym sprawy także z tej przyczyny, że zapadłe orzeczenie nie doprowadziłoby do ostatecznego usunięcia istniejących wątpliwości i niejasności we wszystkich płaszczyznach łączącego strony stosunku prawnego. Jak natomiast przyjmuje się w orzecznictwie „ocena istnienia interesu musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a więc czy sytuacja powoda zostanie jednoznacznie określona” (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, z 5 czerwca 2019 r., I ACa 185/18, Legalis).

Zważyć należy, że wyrok korzystny dla strony powodowej nie rozstrzygnie definitywnie istniejącego pomiędzy stronami stanu niepewności, gdyż po pierwsze, nadal toczy się postępowanie dekretoowe mające kluczowe znaczenie z punktu widzenia przedmiotu niniejszego postępowania, po drugie zostały wszczęte w trybie nadzwyczajnym postępowania wznowieniowe i o stwierdzenie nieważności decyzji nadzorczej z 23 kwietnia 2008 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z 7 maja 1951 r. odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, po trzecie wreszcie, nierozstrzygnięta pozostaje kwestia nacjonalizacji przedsiębiorstwa Hotelu (...) i jej wpływu na prawa J. P. oraz Hotelu (...) sp. z o.o.

Każde z tych zagadnień podlegające rozstrzygnięciu w postępowaniu administracyjnym powoduje, że korzystny dla powódki wyrok w niniejszym postępowaniu nie odniesie definitywnego skutku, który powinien być celem wyroku ustalającego. Rozstrzygnięcia zapadłe w postępowaniu administracyjnym mogłyby bowiem zniweczyć skutki zapadłego w niniejszym postępowaniu wyroku ustalającego.

Sama powódka jest tego świadoma, dlatego przyjmuje, że wyrok uwzględniający powództwo, który zapadłby w niniejszym postępowaniu doprowadziłby do usunięcia niepewności w zakresie wystarczającym jedynie przed rozpoznaniem wniosków dekretowych. J. P. przyznaje tym samym, że takie orzeczenie nie rozstrzygnęłoby ostatecznie o sytuacji prawnej stron.

Nie można upatrywać interesu prawnego, tak jak to czyni powódka w tym, że wyrok zapewni jej ochronę ograniczoną na czas trwania postępowania administracyjnego, tj. do chwili rozpoznania wniosku dekretowego i usunie na ten czas istniejące niejasności i niepewność. Powołane przez stronę powodową orzecznictwo opowiadające się za poglądem o zaistnieniu interesu prawnego także na czas trwania innego postępowania i na jego użytek jest o tyle nietrafne, że cytowane judykaty dotyczą sytuacji, gdy niedopuszczalne było w ramach toczącego się postępowania rozstrzygnięcie pewnej kwestii przesłankowo. Sytuacja taka nie ma natomiast miejsca w stanie faktycznym sprawy, gdyż jak przyjął Sąd rozpoznający sprawę obalenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone w każdym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym również w toczącym się postępowaniu administracyjnym w przedmiocie wniosku dekretowego. Także powyższa okoliczność przemawiała zatem za brakiem interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia.

Analizując przesłankę interesu prawnego należy wreszcie zwrócić uwagę, że nie można występować z żądaniem ustalenia w postępowaniu cywilnym w celu uzyskania wyroku, który służyłby jako prejudykat w postępowaniu administracyjnym. Trafnie wskazuje się w orzecznictwie, że art. 189 k.p.c. ma służyć ochronie powoda, nie zaś tworzeniu wiążących inne sądy „prejudycjalnych” dowodów na potrzeby innych postępowań (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 marca 2020 r., I ACa 729/19, Legalis). Rola orzeczeń ustalających nie może zatem polegać jedynie na przesądzeniu zasady na potrzeby innych postępowań. Powództwo o ustalenie jest bowiem samodzielnym środkiem procesowym nastawionym na zapewnienie definitywnej ochrony prawnej. W związku z tym, że z mocy art. 365 § 1 k.p.c. wyrok ustalający istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego lub prawa wiąże inne organy administracji publicznej rozstrzyganie przez sąd o kwestiach, które powinny być załatwione w innym postępowaniu stanowiłoby nieuzasadnioną ingerencję w sferę kompetencji wyznaczonych ustawowo dla innych organów, co należy uznać za niedopuszczalne.

Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego sprawy trzeba podnieść, że celem powódki w niniejszym postępowaniu było uzyskanie rozstrzygnięcia, które jak wprost przyznawała, miało wpłynąć na toczące się postępowanie dekretowe. Niemniej jednak jak wskazano wyżej postępowanie cywilne nie może, służyć celowemu uzyskiwaniu orzeczeń na potrzeby innych postępowań, w tym postępowania administracyjnego. Taka potrzeba nie jest bowiem uznawana za interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Z uwagi na wszystkie wskazane powyżej okoliczności oba żądania ustalenia, z którymi wystąpiła J. P., niezależnie od przyjętego wariantu, nie zasługiwały na uwzględnienie. Strona powodowa nie była w stanie wykazać interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia, dlatego powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu. W związku z tym zbędne było czynienie bardziej szczegółowych uwag, tj. odnoszenie się do przesłanki posiadania w kontekście jej znaczenia dla możliwości uwzględnienia wniosku dekretowego, czy wpływu braku protokołu zdawczo-odbiorczego w ramach postępowania nacjonalizacyjnego na prawa Spółki Hotele (...) sp. z o.o. do nieruchomości gruntowej i związanego z nim prawa do nieruchomości budynkowych położonych w W. przy Al. (...).

Zdaniem Sądu należy przyjąć, że właściwym postępowaniem do rozstrzygnięcia o nieprzysługiwaniu pozwanej Spółce prawa użytkownika wieczystego, którego powódka żąda jest postępowanie administracyjne. To organ administracji a nie sąd w postępowaniu cywilnym powinien ostatecznie rozstrzygnąć, czy na mocy art. 5 dekretu (...) J. P. przysługuje prawo żądania ustanowienia użytkownika wieczystego z uwagi na spełnienie wszystkich przesłanek dekretowych, jak również organ ten będzie zobowiązany odnieść się do przysługiwania pozwanej Spółce owego prawa. Rozważanie tej kwestii przesłankowo w ramach powództwa o ustalenie było bezprzedmiotowe z uwagi na brak interesu prawnego powódki w uzyskaniu wyroku ustalającego. Zasadność żądania ustalenia ze nie podlegała w związku z tym ocenie w niniejszym postępowaniu.

Na uwzględnienie nie zasługiwało również **roszczenie o wydanie** przez Hotele (...) na rzecz powódki J. P. odrębnej od gruntu nieruchomości, spełniającej warunki art. 5 dekretu (...) położonej na nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...). Zdaniem Sądu za powyższym stanowiskiem przemawiało przede wszystkim to, że w okolicznościach sprawy nie można na chwilę obecną jednoznacznie i definitywnie przesądzić, czy powódce, tak jak twierdzi, przysługuje prawo własności budynku, którego wydania się domaga.

Jakkolwiek Sąd jest świadomy, że odnośnie do skutków stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej występują w orzecznictwie kontrowersje, to opowiada się za poglądem, że stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej byłym właścicielom gruntów (...) przyznania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy, wywołuje tylko ten skutek prawny, że przywraca uprawnionym prawo do ubiegania się o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania jako „surogatu” nieistniejących obecnie praw majątkowych przewidzianych w art. 7 ust. 1 dekretu (...). Nie wywołuje natomiast skutku prawno-rzeczowego w postaci restytucji prawa własności budynków znajdujących się na gruncie (art. 5 dekretu (...)).

Sąd aprobuje w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10 (Legalis), zgodnie z którym stwierdzenie nieważności decyzji odmownej nie może prowadzić do sytuacji prawnorzeczowej w postaci jakby „restytucji” prawa własności budynku po stronie byłego właściciela gruntów lub jego spadkobierców.

W stanie faktycznym sprawy oznacza to, że unieważnienie orzeczenia Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 7 maja 1951 r. przywróciło powódce jedynie możliwość ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego jako prawnego „surogatu” nieistniejących de lege lata praw majątkowych przewidzianych w art. 7 pkt 1 dekretu (...), z którego to uprawnienia powódka korzystała w ramach postępowania dekretowego.

Należy przyjąć, że do czasu rozpoznania wniosku dekretowego budynek Hotelu (...) nie stanowi odrębnej nieruchomości, której własność przysługuje następczyni prawnej dawnego właściciela, a powinien być traktowany jako część składowa gruntu, na którym jest posadowiony. Zważywszy że obecnie powódce J. P. nie przysługuje niewątpliwie prawo użytkowania wieczystego, gdyż nie zostało jeszcze zakończone postępowanie dekretowe i toczą się inne funkcjonalnie związane z postępowaniem dekretowym postępowania administracyjne (o stwierdzenie nieważności czy postępowanie wznowieniowe dotyczące decyzji nadzorczej z 23 kwietnia 2008 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z 7 maja 1951 r.), żądanie od Spółki Hotele (...) sp. z o.o. wydania budynku należało uznać co najmniej za przedwczesne.

Nieuregulowana sytuacja prawna gruntu, na którym wzniesiony jest Hotel, jak i samej nieruchomości budynkowej uniemożliwiła uwzględnienie powództwa. Skoro bowiem nie przesądzono ostatecznie o uprawnieniu J. P. do przedmiotowej nieruchomości budynkowej, jak i gruntu, na którym posadowiony jest Hotel (...), roszczenie windykacyjne, z którym wystąpiła powódka nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na poparcie stanowiska o konieczności oddalenia powództwa w odniesieniu do żądania wydania nieruchomości należy także wskazać, że przyjmując nawet pogląd odmienny, który zakłada, że z chwilą stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej nastąpiło przejście własności budynku Hotelu (...) na powódkę, to nawet to zapatrywanie nie uzasadnia uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, z którym wystąpiła J. P..

Trzeba mieć bowiem na względzie, że okoliczności niniejszej sprawy wywołują bardzo daleko idące wątpliwości z uwagi na to, prawo Hotelu (...) sp. z o.o. do gmachu hotelu może wynikać także z orzeczenia nacjonalizacyjnego Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 28 sierpnia 1948 r, które zapadło w stosunku do przedsiębiorstwa hotelarskiego „(...)”. Mając zatem na uwadze, że tytuł własności powódki obecnie jest wątpliwy nie tylko z uwagi na toczące się postępowanie dekretowe, ale także przysługiwanie prawa pozwanej Spółce na podstawie orzeczenia nacjonalizacyjnego, żądanie wydania budynku Hotelu (...) nie mogło zostać uwzględnione.

Rozstrzygając o żądaniu powódki Sąd miał również na względzie wyjątkowy charakter regulacji przewidzianej w art. 5 dekretu (...). Szczególna konstrukcja uregulowana we wskazanym przepisie musi w sposób kompleksowy wpływać na ocenę zasadności roszczenia o wydanie budynku, którego własność została oderwana od gruntu. Mając na względzie z natury prowizoryczny charakter instytucji przewidzianej w art. 5 dekretu (...), niezwykle skomplikowane okoliczności sprawy oraz pozostające ze sobą w kolizji interesy obu stron, zdaniem Sądu przed ustaniem czasowego stanu wywołanego koniecznością ponownego rozpoznania wniosku dekretowego, roszczenie o wydanie budynku musiało być z tej przyczyny oddalone. Uwzględnienie żądania powodowałoby bowiem nie tylko trudności w wykonaniu świadczenia, ale przede wszystkim mogłoby doprowadzić do nieakceptowalnych społecznie skutków.

Konstrukcja oderwania własności budynku od gruntu przyjęta w art. 5 dekretu (...) została z założenia wprowadzona jako sytuacja przejściowa. Kwestia własności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego do gruntu musi zostać najpierw rozstrzygnięta w postępowaniu administracyjnym, aby mogła stanowić podstawę rozstrzygnięcia o wydaniu w postępowaniu cywilnym. Dopiero doprowadzenie do zgodności stanu prawnego w zakresie gruntu i budynku, będzie uzasadniało roszczenie windykacyjne powódki. Brak klarowności w stanie faktycznym sprawy na obecnym etapie przemawia za zapatrywaniem o braku zasadności żądania opartego na art. 222 § 1 k.c. (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 czerwca 2016 r., I ACa 1157/15, Legalis).

Oddalenie roszczenia windykacyjnego było podyktowane także tym, że uwzględnienie żądania powódki zaspokajałoby wyłącznie jej interes jako spadkobierczyni byłego właściciela, zaś jak wskazał Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną dotyczącą uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które to zdanie Sąd meriti podziela, obecnie rozstrzyganie spraw podlegających dekretowi (...) musi uwzględniać nie tylko interesy spadkobierców byłych właścicieli, ale i sprzeczne z nimi inne interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2016 r., I CSK 783/15, Legalis).

Należy w pełni zgodzić się z zapatrywaniem, że uprawnienie, które przyznaje art. 7 dekretu (...) nie ma bezwzględnego priorytetu. Jego urzeczywistnieniu mogą bowiem stać na przeszkodzie inne doniosłe interesy. Taka sytuacja wystąpiła w stanie faktycznym sprawy. Zdaniem Sądu interes spadkobierczyni dawnego właściciela nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) – powódki J. P. - przynajmniej na obecnym etapie sporu, kiedy występuje niepewność w zakresie prawa własności do budynku Hotelu (...), musi ustąpić interesowi Hotelu (...) sp. z o.o., który także podlega ochronie konstytucyjnej. Ze względu na szczególnie stopień skomplikowania stanu faktycznego sprawy przejawiający się posiadaniem przez stronę pozwaną drugiego tytułu prawnego do nieruchomości, jakim jest orzeczenie nacjonalizacyjne, uwzględnienie żądania byłoby ze strony Sądu działaniem niewłaściwym i nieostrożnym.

Ze względu zaś na specyfikę spraw dotyczących dekretu (...) i przenikania się w nich przeciwstawnych interesów, każdorazowe rozstrzygnięcie Sądu wymaga zachowania szczególnej ostrożności i rozważenia przewidywanych skutków podejmowanych rozstrzygnięć. Zważywszy na powyższe trzeba stwierdzić, że w sytuacji braku pewności co do przysługiwania powódce tytułu własności do budynku Hotelu (...), wydanie nieruchomości budynkowej mogłoby narazić stronę pozwaną na nieuzasadnioną szkodę o znacznych rozmiarach. Gdyby bowiem następczo okazało się, że uprawnionym do Hotelu jest pozwana Spółka a nie powódka, wyrok Sądu mógłby doprowadzić z jednej strony do dalszego skomplikowania i tak już zawilego stanu prawnego nieruchomości położonej przy Al. (...), a dodatkowo także zakłócić prawidłowe funkcjonowanie przedsiębiorstwa hotelowego, co z kolei mogłoby wywołać doniosłe społecznie skutki.

Wskazać należy, że jeżeli organ administracji ostatecznie rozstrzygnie w postępowaniu dekretowym o przysługiwaniu powódce praw do nieruchomości położonej przy Al. (...), to będzie ona mogła wówczas skutecznie zażądać jej wydania. Obecny etap sporu uniemożliwia natomiast uwzględnienia powództwa. Ze względu na możliwość żądania w przyszłości wydania nieruchomości nie ma uzasadnionych podstaw do twierdzenia, że poprzez rozstrzygnięcie Sądu w niniejszym postępowaniu interesy powódki zostaną naruszone.

Podobnie jak w odniesieniu do żądania ustalenia, z uwagi na to, że okoliczności wskazane powyżej przemawiały za oddaleniem powództwa windykacyjnego, nie było konieczności odnoszenia się przez Sąd do kwestii szczegółowych,

takich jak przykładowo konieczność spełnienia przesłanki posiadania dla możliwości uwzględnienia wniosku dekretoowego. Powyższe okoliczności będą rozstrzygane w postępowaniu administracyjnym i za bezcelowe należy uznać prowadzenie rozważań w tym zakresie w tym miejscu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zważywszy, że niniejsze postępowanie wymagało od pełnomocników pozwanych znacznego nakładu pracy, co wynikało z zawilego charakteru sprawy, jak również konieczności sporządzenia w toku postępowania w celu odniesienia się do argumentacji strony przeciwnej dużej ilości pism przygotowawczych, Sąd uznał za celowe przyznanie każdemu z pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w potrójnej stawce minimalnej za prowadzenie sprawy w pierwszej instancji obliczonych zgodnie z § 12 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd postanowił pozostawić referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, ustalając, że każdy z pozwanych wygrał proces w całości.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.