

Sygn. akt **V Ca 512/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

| | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Anna Strączyńska (spr.) |
| Sędziowie: | SSO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz SSR del. Wiesława Śmich |
| Protokolant: | sekr. sądowy Przemysław Sulich |

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K., K. K. (1), M. K. (1) i M. K. (2)

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W., Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę (...) i Wojskowej Akademii Technicznej w W.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej i ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 8 sierpnia 2014 r., sygn. akt II C 452/12

1. oddala zażalenia powodów zawarte w apelacji;

2. oddala apelację;

3. zasądza od E. K., K. K. (1), M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Wojewody (...), Skarbu Państwa –Prezydenta (...) W. i Wojskowej Akademii Technicznej w W. koszty postępowań odwoławczych, postępowania zażaleniowego i postępowania przed Sądem Najwyższym, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz SSO Anna Strączyńska SSR del. Wiesława Śmich

Sygn. akt V Ca 512/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 lipca 2010 r. E. K., M. K. (2), J. K. i K. K. (1) wystąpili przeciwko Wojskowej Akademii Technicznej (...)w W. oraz Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r., ustanawiającej użytkowanie wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności budynków na działce o nr ewidencyjnym

(...), z obrębu(...)położonej w W.. Powodowie wskazywali, że umowa zawarta była pomiędzy Skarbem Państwa a Wojskową Akademią Techniczną. Ponadto powodowie wnosili też o ustalenie, że nie zaistniało prawo własności do przedmiotowej nieruchomości po stronie pozwanej Wojskowej Akademii Technicznej w trybie art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. prawo o szkolnictwie wyższym.

Wojskowa Akademia Techniczna w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych. Strona pozwana wskazywała, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej posiada prawo własności nieruchomości, której dotyczy pozew. Doszło do przedawnienia roszczenia, bowiem umowa pochodzi z 1998 r. , a pozew z 2010 r. Ponadto powodowie nie zgłaszali nigdy roszczeń do gruntu, choć były obwieszczenia o bezprzetargowym trybie nabycia, wreszcie też, że byli posiadaczami zależnymi.

Strona pozwana - Skarb Państwa - Prezydent (...) W. wniósł o ustalenie, że właściwym statio fisci pozwanego Skarbu Państwa jest Wojewoda (...) oraz z ostrożności procesowej o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu. Wskazano, że WAT miał osobowość prawną, wbrew zarzutom powodów, ponadto nie wykazali oni, że spełnili przesłanki z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postanowieniem z dnia 08 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie ustalił, że organem właściwym do reprezentowania w niniejszej sprawie występującego w charakterze pozwanego Skarbu Państwa jest Wojewoda (...).

W odpowiedzi na pozew Wojewoda (...) wniósł o zwolnienie od udziału w sprawie z uwagi na brak legitymacji biernej po stronie pozwanego do reprezentowania Skarbu Państwa, jednocześnie z ostrożności procesowej wniósł o oddalenie powództwa wobec Skarbu Państwa - Wojewody (...) w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

W związku ze śmiercią powoda J. K., postanowieniem z dnia 19 stycznia 2012 r., Sąd pierwszej instancji zawiesił postępowanie w sprawie na mocy art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. i podjął je z udziałem M. K. (1) - następcy prawnego zmarłego powoda.

Postanowieniem z dnia 08 października 2012 r. Sąd odrzucił pozew w zakresie żądania ustalenia, że nie zaistniało prawo własności do przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej Wojskowej Akademii Technicznej. Postanowieniem z dnia 18 lutego 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt V Cz 134/14 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił zażalenie powodów na powyższe rozstrzygnięcie.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. powodowie rozszerzyli powództwo, żądając dodatkowo ustalenia, że nie zaistniała na rzecz Wojskowej Akademii Technicznej przesłanka wymieniona w art. 256 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...), niezbędna do uzyskania prawa własności oraz że pozwana Akademia nie miała prawa żądać opuszczenia przez powodów nieruchomości.

Wojskowa Akademia Techniczna pismem z dnia 23 maja 2014 r. wniosła o odrzucenie pozwu w zakresie rozszerzonego powództwa lub w przypadku uznania, że nie zachodzą przesłanki pozwalające na takie rozstrzygnięcie o oddalenie powództwa. Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. pismem z dnia 28 maja 2014 r. również wniósł o odrzucenie pozwu w zakresie o jaki zostało rozszerzone, względnie o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 08 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie odrzucił pozew w zakresie ustalenia, że nie zaistniała na rzecz pozwanej Wojskowej Akademii Technicznej (...) w W. przesłanka wymieniona w art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005r. prawo o szkolnictwie wyższym w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej obecnie działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...)o pow. 345 m ⁽²⁾ niezbędna do uzyskania prawa własności oraz odrzucił pozew w zakresie ustalenia, że nie zaistniało prawo do żądania przez pozwaną Wojskową Akademię Techniczną (...) w W. opuszczenia przez powodów nieruchomości

stanowiącej obecnie działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem (...) o pow. 345 m², a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o zasadzie ponoszenia kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem spornej działki od 01 września 2005 r. była WAT. Wcześniej od 1921 r. nieruchomości ta stanowiła własność Skarbu Państwa.

Sąd przypomniał, że przedmiotowa działka znajduje się od kilkadziesiąt lat we władaniu rodziny K.. Od dnia 15 czerwca 1966 r. M. i J. K. byli użytkownikami wieczystymi sąsiedniej działki, na której wybudowali dom, a przedmiotowy teren oznaczony obecnie nr ewid. (...) o pow. 345 m² kilka lat później przyłączyli do niej i zagospodarowali na ogród. J. K. korzystał ze spornej działki na podstawie umów dzierżawy. Pomiędzy J. K. a WAT-em od 2003 r. prowadzone były negocjacje w sprawie wykupienia ww. działki. Pismem z dnia 20 stycznia 2009 r. J. K. oświadczył, że uchyła się od skutków prawych oświadczenia woli złożonych pod wpływem błędu w zakresie umowy dzierżawy i pod wpływem groźby co do wniosku o wykup tej działki. Obecnie działka znajduje się we władaniu E. K., M. K. (2), M. K. (1) i K. K. (1).

Pismem z dnia 02 września 1995 r. Minister Obrony Narodowej na podstawie przepisów art. 35 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w związku z art. 22 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym i art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o szkolnictwie wyższym wojskowym wniósł o wygaśnięcie zarządu nieruchomościami zabudowanymi położonymi w W., z jednoczesnym oddaniem Wojskowej Akademii Technicznej w W. gruntów w użytkowanie wieczyste, a budynków na własność, z zachowaniem kryterium przeznaczenia tej nieruchomości na cele obronności Państwa w oparciu o postanowienia § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie określenia rodzajów gruntów, które uważa się za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. W dniu 25 września 1995 r. sporządzono protokół przyjęcia - przekazania nieruchomości położonej w W. w ramach uwłaszczenia na rzecz Wojskowej Akademii Technicznej od Szefostwa Służby Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego. Przekazaniu podlegał kompleks ewidencyjny (...) - plac ćwiczeń.

Obwieszczeniem z dnia 16 października 1997 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w W. podał do publicznej wiadomości, że na wniosek WAT przeznaczył do oddania jej w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości składające się z trzech kompleksów: nr ewid. (...) - szkoleniowy, przy ul. (...) i (...), ulicy (...) i (...), nr ewid. (...) przy ul. (...), oznaczony w ewidencji gruntów - obręb (...) dz. ewid. nr (...) o pow. 5189 m⁽²⁾, nr ewid. (...) - koszarowy przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił też, że w dniu 27 marca 1998 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W., a WAT-em zawarto w formie aktu notarialnego umowę wieczystego użytkowania gruntu oraz przeniesienia własności budynków. Na mocy postanowień tej umowy WAT otrzymała nieodpłatnie na własność budynki opisane w umowie oraz nieodpłatnie grunty wskazane w umowie w użytkowanie wieczyste (m.in. kompleks nr ewid. (...) przy ul. (...), oznaczony w ewidencji gruntów jako obręb (...), składający się z następujących działek: dz. ewid. nr (...) o pow. 5189 m⁽²⁾, dz. ewid. nr (...) o pow. 3014 m⁽²⁾). W dacie zawarcia ww. umowy właścicielem nieruchomości stanowiących przedmiot umowy był Skarb Państwa, a władającym Szefostwo Służby Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego w W..

W dniu 06 kwietnia 2000 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał obwieszczenia m.in., że zostało wszczęte postępowanie o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, której księga zaginęła, a oznaczona była jako księga hipoteczna „(...)” stanowiąca działkę nr ewid. (...) cz. z obrębem (...) o pow. 2152 m⁽²⁾ przy ul. (...) oraz dla działek niehipotekowanych o nr ewid.: (...) cz. z obrębem (...) o pow. 3.037 m⁽²⁾ przy ul. (...), do których przypisuje sobie prawo własności WAT. Obwieszczeniem tym wezwano wszystkich, którzy by rościli sobie prawo własności lub prawa rzeczowe ograniczone albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością, ażeby w terminie 3 miesięcy od daty ukazania się tego ogłoszenia zgłosili w Sądzie Rejonowym dla

Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych swoje prawa i złożyli potrzebne do ich wykazania dokumenty pod rygorem pominięcia ich praw w założonej księdze wieczystej.

Prezydent (...) W. decyzją nr (...), z dnia 11 lipca 2005 r., zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w sąsiedztwie ulic (...), uregulowanej w księdze wieczystej KW (...), znajdującej się w użytkowaniu wieczystym WAT, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: nr (...), w obrębie ewidencyjnym (...). W wyniku podziału powstała m.in. działka nr (...) o pow. 345 m⁽²⁾.

Sąd Rejonowy ustalił także, że pismem z dnia 07 grudnia 2005 r. (...) Urząd Wojewódzki w W. - Wydział Skarbu Państwa i Przekształceń Własnościowych, w związku z wnioskiem WAT z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie stwierdzenia w drodze decyzji nabycia z mocy prawa na podstawie art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. prawo o szkolnictwie wyższym własności nieruchomości gruntowych położonych w W. rejon ulic (...) (m.in. dz. nr (...) z obrębu (...)) pozostających w użytkowaniu wieczystym Uczelni, zwrócił się do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W.o informację czy do ww. nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia osób trzecich. Odpowiadając na powyższe, Urząd (...) W. - Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, pismem z dnia 27 grudnia 2005 r. poinformował, że na dzień sporządzenia pisma w rejestrach prowadzonych przez Wydział Nieruchomości nie było zarejestrowanych wniosków byłych właścicieli lub ich spadkobierców o zwrot nieruchomości i w Wydziale nie toczy się postępowanie administracyjne w stosunku do ww. terenu. Jednocześnie Wydział poinformował, że nie posiada bieżących informacji czy w (...) Urzędzie Wojewódzkim w W., w Ministerstwie Infrastruktury lub Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. nie są prowadzone postępowania administracyjne w tej sprawie.

Wojewoda (...) decyzją nr (...)dnia 13 stycznia 2006 r., na podstawie art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym oraz art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku Wojskowej Akademii Technicznej w W., stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 01 września 2005 r. przez Wojskową Akademię Techniczną w W. nieodpłatnie prawa własności gruntu Skarbu Państwa pozostającego w użytkowaniu wieczystym Uczelni o pow. 766.841 m⁽²⁾ położonego w W. w rejonie ulic: (...) stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) oraz nr(...) i (...)

(obecnie działki ewid. nr (...)i (...)) z obrębu (...) oraz stwierdził, że decyzja ta stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności gruntu. Decyzja stała się ostateczna z dniem 31 stycznia 2006 r.

Postanowieniem z dnia 21 października 2009 r., sygn. akt I Ns 482/09, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie oddalił wniosek E. K., M. K. (2), J. K. i K. K. (1) o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Apelacja wnioskodawców została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2010 r. W kolejnym postępowaniu w sprawie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie skarga kasacyjna wnioskodawców, kończąca postępowanie w sprawie została oddalona postanowieniem Sądu Najwyższego, sygn. akt I CSK 706/12 z dnia 19 września 2013 r.

Wyrokiem z dnia 05 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie, sygn. akt I C 247/10, w sprawie z powództwa Wojskowej Akademii Technicznej przeciwko E. K., M. K. (2), K. K. (1) nakazał pozwanym, aby wydali powodowi nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o zgromadzony w aktach materiał dowodowy, w szczególności dokumenty, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

W swych rozważaniach Sąd I instancji, odnosząc się do kwestii reprezentacji Skarbu Państwa w niniejszej sprawie podtrzymał stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 08 listopada 2010 r., w którym ustalił, że właściwym organem jest Wojewoda (...). W tym zakresie Sąd Rejonowy uwzględnił okoliczność, że jedną ze stron umowy z dnia 27 marca 1998 r. był Skarb Państwa w imieniu i na rzecz którego działał Kierownik Urzędu Rejonowego w W.. Nadto decyzja z dnia 13 stycznia 2006 r. została wydana przez Wojewodę (...). Sąd I instancji wskazał, że zgodnie

z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej w postępowaniach administracyjnych i sądowych, w których stroną jest Skarb Państwa, wynikających z działalności państwowych jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, które: przed dniem 1 stycznia 1999 r. uzyskały osobowość prawną lub zostały zlikwidowane albo z dniem 1 stycznia 1999 zostały przejęte przez jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda właściwy ze względu na siedzibę jednostki. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zobowiązania zlikwidowanego kierownika urzędu rejonowego przejęte zostały przez Skarb Państwa reprezentowany przez wojewodę właściwego ze względu na siedzibę tego kierownika urzędu rejonowego, zatem organem statio fisci właściwym do reprezentowania w niniejszej sprawie występującego w charakterze pozwanego Skarbu Państwa jest Wojewoda (...).

Odrzucając pozew w zakresie roszczenia, którym strona powodowa domagała się ustalenia, że nie zaistniała na rzecz pozwanej Uczelni przesłanka niezbędna do uzyskania przez nią prawa własności do spornej nieruchomości, Sąd I instancji oparł się o przepis art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. Sąd stwierdził, że skoro przepis art. 256 ust. 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym przewiduje dla żądania powodów właściwość organu administracyjnego, bowiem przekazuje kompetencje do rozstrzygania o nabyciu własności nieruchomości pozostającej uprzednio w użytkowaniu wieczystym uczelni wyższej wojewodzie, uznać należało, że w niniejszej sprawie droga sądowa była niedopuszczalna, a zatem pozew w tym zakresie podlegał odrzuceniu.

Z kolei pozew w zakresie ustalenia, że nie istniało prawo do żądania przez pozwaną Akademię opuszczenia przez powodów spornej nieruchomości, Sąd Rejonowy odrzucił na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. wskazując, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny, pod sygn. akt I C 247/10, toczyła się sprawa z powództwa Wojskowej Akademii Technicznej przeciwko E. K., M. K. (2), K. K. (1), dotycząca wydania tej samej nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe postępowanie, a więc zachodziła tożsamość zarówno stron, jak i przedmiotu postępowania.

Przechodząc do uzasadnienia oddalenia powództwa w zakresie stwierdzenia nieważności umowy dnia 27 marca 1998 r. w zakresie nieruchomości stanowiącej obecnie działkę o nr. ew. (...) z obrębu (...) o pow. 345 m⁽²⁾ Sąd Rejonowy wskazał, że tego typu pozew powinien dotyczyć całej nieruchomości objętej umową. Umowa z dnia 27 marca 1998 r. nie mogłaby bowiem zostać uznana za nieważną jedynie w zakresie działki, w której posiadaniu jest strona powodowa (która została wydzielona po zawarciu ww. umowy). Sąd Rejonowy uznał, iż już z uwagi na powyższe powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu. Niemniej jednak postanowił rozważyć również, czy sporną umowę można było uznać za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej, że w dacie zawarcia przedmiotowej umowy WAT nie posiadała osobowości prawnej, Sąd stwierdził, iż Uczelnia miała osobowość prawną w zakresie działalności nie wynikającej z jej zadań jako jednostki wojskowej, co wynika z treści art. 3 ust 3 ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym, a co za tym idzie była uprawniona do zawarcia umowy z dnia 27 marca 1998 r. o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności budynków.

Ponadto wskazano, iż z dniem 01 stycznia 1998 r. na podstawie art. 54a ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym, z mocy prawa grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, pozostające w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej i zajęte na siedziby akademii wojskowych, stały się przedmiotem użytkowania wieczystego tych akademii, natomiast budynki, inne urządzenia trwale z gruntem związane i lokale znajdujące się na tych gruntach, stały się własnością akademii wojskowych. Przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste musiało jednak zostać poprzedzone wygaśnięciem prawa zarządu przysługującego Ministerstwu Obrony Narodowej (co miało nastąpić w trybie art. 35 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości).

Zdaniem Sądu Rejonowego przekazanie nieruchomości na rzecz Wojskowej Akademii Technicznej bezspornie zostało poprzedzone wygaszeniem trwałego zarządu, co przyznała pozwana Uczelnia w odpowiedzi na pozew z dnia 25

października 2010 r. Zdjęcie klauzuli terenów zamkniętych nastąpiło decyzją Nr (...) Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 kwietnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy MON z dnia 27 maja 2008 r. Nr 9).

W ocenie Sądu Rejonowego spełniona została również przesłanka nienaruszania praw osób trzecich konieczna do skutecznego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności budynków na podstawie art. 54a ustawy o wyższym szkolnictwie wojskowym. W tym zakresie Sąd I instancji stwierdził, że procedura dotycząca oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie Wojskowej Akademii Technicznej zaczęła się jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w dniu 1 stycznia 1998 r. W zakresie powiadomienia o zamiarze oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste zastosowanie miał zatem art. 23 ust 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którym rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem. Wykaz ten wywiesza się na okres 6 tygodni w siedzibie organu rejonowego lub zarządu gminy. Obwieszczeniem z dnia 16 października 1997 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w W. podał do publicznej wiadomości o przeznaczeniu do oddania w Wojskowej Akademii Technicznej w użytkowanie wieczyste nieruchomości w nim wymienionych. W ocenie Sądu I instancji powyższe wymagania zostały spełnione.

Ustosunkowując się do podniesionego przez powodów zarzutu, że umowa z dnia 27 marca 1998 r. naruszyła przysługujące powodom uprawnienie z art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez, niezastosowanie tego przepisu, Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z przepisem art. 207 ust. 1 w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy - posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 05 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanymi w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1. W ocenie Sądu Rejonowego w odniesieniu do osób spełniających ww. wymogi przysługiwało roszczenie o użytkowanie wieczyste zajmowanych gruntów. Można tu zatem mówić o nabyciu ekspektatywy prawa majątkowego o ile złożyli oni wnioski o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, co nie miało jednak miejsca w przypadku powodów, a skoro tak to zdaniem Sądu I instancji nie doszło do naruszenia art. 207 u.g.n. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy przepis ma zastosowanie jedynie do posiadaczy samoistnych, tymczasem powodowie byli posiadaczami zależnymi (mieli bowiem świadomość że tytuł prawny przysługiwał WAM, a ich prawa i obowiązki regulowała umowa dzierżawy).

W ocenie Sądu Rejonowego nie zostały również naruszone przepisy art. 34 i art. 35 u.g.n. Niemniej jednak nawet przyjmując, że doszło do naruszenia art. 34 ww. ustawy, sankcją nie mogła być nieważność umowy, bowiem zgodnie z art. 36 tej ustawy w przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1-5 Skarb Państwa i gmina ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. Tym samym wykluczono sankcję nieważności (bezwzględnej) czynności obrotu dokonywanych z naruszeniem zasad pierwszeństwa, zastrzegając w to miejsce „odpowiedzialność na zasadach ogólnych” rozumianą jako deliktowa odpowiedzialność odszkodowawcza.

Uwzględniając powyższe, Sąd pierwszej instancji uznał, że zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Urzędu Rejonowego w W., a Wojskową Akademią Techniczną w W. umowa wieczystego użytkowania gruntu oraz przeniesienia własności budynków z dnia 27 marca 1998 r. była ważna. Podkreślił przy tym, że strona powodowa nie przedstawiła rzeczowych argumentów świadczących o tym by było inaczej, do czego oblił ją przepis art. 232 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 - 3 k.p.c., obciążając nimi solidarnie powodów, pozostawiając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli powodowie zarzucając mu sprzeczność ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym; wybiórcze potraktowanie dowodów i ich błędną interpretację; niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy; istotne dla rozstrzygnięcia naruszenie prawa procesowego tj.: art. 189 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w przedmiotowej sprawie; art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, iż ww. przepis znajduje zastosowanie, tj. że droga sądowa jest niedopuszczalna, co skutkowało błędnym odrzuceniem pozwu w zakresie opisanym w pkt 1 wyroku; art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, iż artykuł ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie pomimo braku tożsamości roszczeń objętych pozwem w niniejszej sprawie z żądaniem zgłoszonych w sprawie sygn. akt I C 247/10; art. 232 k.p.c. poprzez nieustalenie nieważności przedmiotowej umowy oddania w użytkowanie wieczyste jako wydanej z naruszeniem prawa tj. obejściem art. 54a ustawy z 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę dowodów i rozstrzygnięcie sprzeczne z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego (naruszenie zasady swobodnej oceny przez Sąd dowodów i dokonania w efekcie oceny dowolnej); naruszenie prawa materialnego tj.: art. 58 § 1 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie pomimo, iż powództwo o stwierdzenie nieważności umowy wyłącznie w zakresie jej części tj. stwierdzenia nieważności dotyczącej działki (...) znajduje podstawę prawną w ww. przepisie; art. 207 u.g.n. (brzmienie pierwotne) poprzez jego niezastosowanie dla ustalenia, iż po stronie powodów istniało w dacie zawarcia spornej umowy skuteczne roszczenie o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego do gruntu obecnie oznaczonego jako działka (...), z obrębem (...) o pow. 345 m²; art. 34, 35 i 36 u.g.n. poprzez błędne uznanie, iż wymogi ww. przepisów zostały spełnione w przedmiotowej sprawie a naruszenie art. 34 i 35 nie skutkuje nieważnością nabycia użytkowania przez pozwaną Akademię; art. 256 ust. 1 i 2 ustawy z 27.07.2005 r. prawo o szkolnictwie wyższym poprzez uznanie, iż przepis ten wyłącza drogę sądową w zakresie roszczenia opisanego w punkcie 1 wyroku; art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 31.03.1965 o wyższym szkolnictwie wojskowym poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż pozwana Akademia w dacie zawarcia umowy posiadała osobowość prawną uprawniającą ją do nabywania nieruchomości we własnym imieniu i na swoją rzecz; art. 54a ustawy z dnia 31.03.1965 o wyższym szkolnictwie wojskowym poprzez jego niezastosowanie do weryfikacji ważności umowy oddania w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku oraz zawartych w nim postanowień w całości i orzeczenie zgodne z żądaniami pozwu rozszerzonymi pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i postanowień w całości, a następnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany Skarb Państwa – Wojewoda (...) wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powodów kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana Wojskowa Akademia Techniczna również wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Po rozpoznaniu sprawy na rozprawie Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r. oddalił apelację powodów i zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanych kwoty po 450 zł jako koszty zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy nie zmieniał ustaleń stanu faktycznego, podzielił ocenę prawną dokonaną przez organ I instancji i stwierdził, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnośnie roszczeń, w zakresie których Sąd I instancji odrzucił powództwo Sąd Okręgowy wskazał, iż co do ustalenia, że nie zaistniała na rzecz WAT przesłanka z art. 256 ustawy o szkolnictwie wyższym w postaci prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości Sąd I instancji słusznie przyjął, że mamy tu do czynienia z niedopuszczalnością drogi sądowej. Badanie przysługiwania pozwanej WAT prawa na podstawie ww. przepisu może bowiem nastąpić jedynie w drodze postępowania administracyjnego. Taka droga postępowania wynika bowiem wprost z art. 256 ust. 2 ww. ustawy, wskazano tam bowiem, że nabycie własności jest stwierdzane w drodze decyzji wojewody. W tym zatem jedynie postępowaniu można badać, czy wszystkie przesłanki warunkujące stwierdzenie

nabycia własności nieruchomości na rzecz uczelni publicznej (w tym czy była ona użytkownikiem wieczystym gruntu Skarbu Państwa) zostały spełnione. Dlatego też niewątpliwie istniały podstawy do odrzucenia pozwu odnośnie tego żądania na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.

Z kolei żądanie ustalenia, iż nie zaistniało prawo do żądania przez WAT opuszczenia przez powodów przedmiotowej nieruchomości również Sąd I instancji słusznie odrzucił na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. uznając, że o tego typu roszczenie między tymi samymi stronami toczy się już inna sprawa. Sąd Okręgowy podkreślił, iż ww. roszczenie apelujących było badane w sprawie o wydanie nieruchomości, zainicjowanej przez WAT - sygn. akt I C 247/10. Oba roszczenia zmierzają do ustalenia kwestii możliwości opuszczenia nieruchomości przez skarżących na podstawie art. 222 § 1 k.c., z tym, że co rozumiały powodowie negują to uprawnienie wnosząc o ustalenie, że WAT-owi nie przysługuje roszczenie windykacyjne (co w ocenie Sądu Okręgowego powinno być przez apelujących wykazywane w sprawie I C 247/10, a nie w niniejszej sprawie), zaś WAT domaga się wydania tej nieruchomości. W tym zakresie, Sąd Okręgowy uznał, że mamy do czynienia z odwróconymi roszczeniami dotyczącymi w istocie tego samego, czego konsekwencją jest odmienny status stron postępowania w obu sprawach, co nie wyklucza jednak uznania, że została spełniona przesłanka tożsamości stron z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Powyższego również nie zmienia fakt, że w niniejszej sprawie po stronie pozwanej znajdują się jeszcze inne podmioty, które nie biorą udziału w sprawie I C 247/10, w tym zakresie Sąd stwierdził, że Skarb Państwa będący pozwanym w niniejszej sprawie, nie był stroną zainteresowaną rozstrzygnięciem powyższej kwestii. Tym samym, gdyby powyższe żądanie było jedynym zgłoszonym w niniejszym postępowaniu, Skarb Państwa nie miałby legitymacji biernej.

Przechodząc natomiast do żądania stwierdzenia nieważności umowy notarialnej z dnia 27 marca 1998 r. dotyczącej ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a WAT-em, Sąd II instancji uznał, że nie zasługiwało ono na uwzględnienie. Wystarczający do oddalenia powództwa był fakt, że w ramach postępowania cywilnego niedopuszczalna jest kontrola prawidłowości zastosowania prawa materialnego stanowiącego podstawę wydania decyzji administracyjnej (przywołano w tym miejscu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., I CSK 175/09). Sąd Najwyższy niejednokrotnie podkreślał, że w postępowaniu cywilnym sądy nie są władne badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, a w szczególności, czy istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowiły podstawę jej podjęcia. Dzieje się tak niezależnie od treści uzasadnienia decyzji, decyzja bowiem w zakresie objętym jej treścią jest - bez względu na motywy jej podjęcia wyrażone w uzasadnieniu - wyrazem stanowiska organu administracji publicznej wiążącym sądy w postępowaniu cywilnym (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04 czerwca 2009 r., III CZP 28/09, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 06 lutego 2004 r., II CK 433/02, nie publ., z dnia 05 czerwca 2009 r., I CSK 504/08, nie publ. oraz z dnia 26 sierpnia 2009 r., I CSK 26/09, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 22).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, iż w ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 13 stycznia 2006 r. wydanej w sprawie (...) stwierdzono, że WAT nabył z mocy prawa z dniem 01 września 2005 r. prawo własności m.in. spornego gruntu, którego był użytkownikiem wieczystym. Nie można zatem obecnie podważać tego rozstrzygnięcia poprzez zanegowanie skuteczności ustanowienia użytkownika wieczystego, bowiem okoliczność ta była przedmiotem badania organu administracyjnego. Podstawą stwierdzenia, że doszło do nabycia nieruchomości z mocy prawa przez WAT w trybie art. 256 ust. 1 ustawy o szkolnictwie wyższym konieczne było bowiem zbadanie, czy uczelnia była użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa, w tym czy spełniała materialne przesłanki z art. 54a ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym. Dlatego też obecnie w postępowaniu cywilnym nie jest możliwe ponowne badanie, czy pozwana Akademia mogła skutecznie stać się użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości, skoro przesłanka materialna wynikająca z art. 54 a ww. ustawy i połączone z nią przepisy art. 207 u.g.n. i art. 34-36 u.g.n. (mówiące o procedurze skorzystania przez posiadaczy gruntu z prawa pierwszeństwa do uzyskania użytkownika wieczystego gruntu Skarbu Państwa) stanowiły pośrednio podstawę materialną wydania decyzji z 13 stycznia 2006 r.

W tym stanie rzeczy domaganie się ustalenia nieważności umowy dotyczącej ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków w zakresie gruntu, w którego władaniu znajdują się powodowie zmierzało w istocie do skontrolowania decyzji Wojewody (...) nr (...)i miało na celu doprowadzenie do jej

usunięcia z obrotu prawnego. Wynik niniejszego postępowania miał być swoistym prawnym prejudykatem, który miał doprowadzić w postępowaniu administracyjnym do wzruszenia tej decyzji. Sad II instancji miał na uwadze, że elementy wskazane przez apelujących, rzutujące na możliwość ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz WAT-u podlegały badaniu w postępowaniu administracyjnym, tym samym były wyłączone od badania w niniejszym postępowaniu, co w konsekwencji musiało doprowadzić do oddalenia powództwa.

Sąd zaznaczył też, iż w zakresie powyższego roszczenia przysługiwała droga sądowa, bowiem odnosiło się ono do skontrolowania ważności umowy cywilnoprawnej, niemniej jednak sąd powszechny nie mógł jej merytorycznie badać w zakresie przesłanek materialnych branych pod uwagę w ramach postępowania administracyjnego.

Powodowie nie wykazali też, by z innych przyczyn doszło do nieważności postępowania na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c., tym samym w ocenie Sądu Okręgowego nie doszło w tym zakresie do naruszenia ww. przepisu. Zbędne natomiast było odnoszenie się do poszczególnych zarzutów podnoszonych przez apelujących, które odnosiły się do konkretnych przepisów materialnych, mających wpływ na wydanie ww. decyzji administracyjnej, te bowiem jak wyżej wskazano nie podlegały badaniu choćby przesłankowo przez sąd cywilny.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 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.

Od powyższego wyroku powodowie wywiedli skargę kasacyjną, w której wskazali na naruszenie przepisów art. 189 kpc przez jego niezastosowanie, art. 199 § 1 pkt 1 kpc przez błędne uznanie, że w sprawie zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie żądania opisanego w punkcie 1 wyroku i w/w przepisu co do przyjęcia tożsamości roszczeń objętych niniejszym pozwem i pozwem w sprawie I C 247/10, art. 232 kpc poprzez nieustalenie nieważności umowy jako wydanej z naruszeniem prawa, tj. art. 54 a ustawy z 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym, naruszenie art. 233 § 1 kpc przez ocenę dowodów i rozstrzygnięcie sprzeczne z logiką i doświadczeniem życiowym. Zarzucono też naruszenie prawa materialnego: art. 58 § 1 i 3 kc przez jego niezastosowanie, art. 207 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu pierwotnym przez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że po stronie powodów zaistniało roszczenie o ustanowienie użytkownika wieczystego obecnej działki (...), art. 34, 35 i 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne uznanie, że spełniono wymogi tam określone i naruszenie art. 34 i 35 nie skutkuje nieważnością nabycia użytkownika przez WAT, art. 256 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że WAT miała osobowość prawną w dacie zawarcia umowy w zakresie nabywania nieruchomości, art. 54 a ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym przez jego niezastosowanie do weryfikacji umowy oddania w użytkowanie wieczyste i stwierdzenie spełnienia przesłanek do nabycia tego prawa przez uczelnię. W związku z zarzutami powodowie domagali się uchylecia obu wyroków i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Pozwani wnosili o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2016 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok (punkty 1 i 2) w zakresie w jakim dotyczy ustalenia nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków (Rep. A Nr (...)) i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego oraz odrzucił skargę w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Rejonowy powinien rozstrzygnięcia o odrzuceniu pozwu zamieścić w odrębnych postanowieniach. To jednak nie wpłynęło na prawidłowość złożenia środków zaskarżenia, ponieważ powodowie złożyli i apelację i zażalenia. Jednak Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu sprawy nie rozstrzygnął o zażaleniach w sentencji, a jedynie odniósł się do nich w uzasadnieniu, co nie czyni z tego orzeczenia i

w tym przedmiocie Sąd Najwyższy skargę kasacyjną musiał odrzucić. Zatem zarzuty naruszenia art. 199 § 1 pkt 1 i 2 były poza oceną Sądu Najwyższego.

Za niezrozumiały uznano zarzut naruszenia przepisu art. 232 kpc, bowiem Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć tego przepisu, skoro przewiduje on obowiązki stron, a nie Sądu i gdy nigdy powodowie nie twierdzili o konieczność działania przez Sąd z urzędu.

Za niezasadny uznano zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc, bowiem Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi i podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Niezależnie od tego, skarżący nie wskazali też jakich ustaleń Sąd miałby dokonać z naruszeniem reguły wynikającej z tego przepisu.

Odnosnie prawa materialnego, w tym i przepisu art. 189 kpc, który wskazano jako prawo procesowe, Sąd Najwyższy zgodził się z powodami, że Sąd Okręgowy uchylił się od badania ważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. , powołując się na związanie decyzją administracyjną. Przez powyższe doszło do naruszenia przepisów art. 189 kpc, art. 58 § 1 i 3 kc przez ich niezastosowanie i art. 256 przez błędną wykładnię. Sąd Najwyższy wskazał jednak, że Sąd musi uwzględniać stan prawny wynikający z decyzji Wojewody (...), a zatem to, że WAT jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Okoliczność ta jednak nie przeszkadza w ustaleniu dotyczącym nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy podkreślił też, że sądy mogą dokonywać ustaleń odmiennych niż ustalenia organów administracyjnych, niemniej jednak w tym postępowaniu fakt będący przesłanką wydania decyzji – wykazanie przez uczelnię prawa użytkowania wieczystego, nie był podważany (k. 721 akt, str. 11 uzasadnienia Sądu Najwyższego). Podważana była natomiast ważność czynności prawnej kreującej prawo użytkowania wieczystego. Badanie ważności umowy cywilnoprawnej pozostaje poza kompetencją organów administracyjnych i może być podstawą do wznowienia postępowania administracyjnego. Sąd Najwyższy wskazał, że ustalenie ważności/nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nie oznacza więc, że sąd miałby prowadzić postępowanie zmierzające do badania prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, ale że w ramach przysługującej mu wyłącznej kompetencji rozstrzyga kwestię materialnoprawną jaką jest spór o prawo. Sąd Okręgowy tym samym uchylił się od badania czy zarzuty podnoszone w apelacji i skardze kasacyjnej są zasadne.

Uznając zatem, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał meritum sprawy ani w aspekcie uregulowania wynikającego z art. 54 a ustawy o wyższym szkolnictwie wojskowym ani w aspekcie roszczenia powodów z art. 207 ugn, zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska, przy czym powodowie E. K. i K. K. (1) w piśmie z dnia 09 czerwca 2017 r. zgłosili zarzut zasiedzenia nieruchomości.

Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył co następuje:

Przede wszystkim, zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego, w pierwszej kolejności odnosząc się do zażaleń powodów, Sąd Okręgowy uznał, że ich rozpoznanie nastąpi łącznie z apelacją na posiedzeniu jawnym. I niejako konsekwentnie, za Sądem Rejonowym rozstrzygnięcie w tej materii, włączone zostało w treść wyroku, choć oczywiście nie jest to element wyroku, ale postanowienie, które może znaleźć odzwierciedlenie w orzeczeniu mocniejszym, czyli w wyroku. Rację ma Sąd Najwyższy wskazując na potrzebę wydania odrębnego postanowienia, ponieważ jednak ani Sąd Rejonowy nie rozdzielił postanowienia od wyroku, ani powodowie, którzy oba środki zaskarżenia zawarli w jednym piśmie, również Sąd Okręgowy rozstrzygał w jednym orzeczeniu, zdając sobie w pełni świadomość, że nie jest to do końca prawidłowe.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do orzeczeń zawartych w punktach 1 i 2 wyroku Sądu Rejonowego, wskazać należy, że zażalenia wniesione przez powodów zasługiwały na oddaleniu.

Sąd Rejonowy odrzucił pozew w zakresie roszczenia, w którym powodowie domagali się ustalenia, że nie zaistniała na rzecz pozwanej Uczelni przesłanka niezbędna do uzyskania przez nią prawa własności do spornej nieruchomości - w tej części Sąd I instancji oparł się o przepis art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. Sąd stwierdził, że

skoro przepis art. 256 ust. 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym przewiduje dla żądania powodów właściwość organu administracyjnego, bowiem przekazuje kompetencje do rozstrzygania o nabyciu własności nieruchomości pozostającej uprzednio w użytkowaniu wieczystym uczelni wyższej wojewodzie, uznać należało, że w niniejszej sprawie droga sądowa była niedopuszczalna, a zatem pozew w tym zakresie podlegał odrzuceniu.

Takie rozstrzygnięcie jest trafne, jednak w ocenie Sądu Okręgowego wymaga innego nieco uzasadnienia, a mianowicie takiego, jakie przedstawił Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2016 r. Przesłanka, która była podstawą do domagania się przez uczelnię uzyskania prawa własności nieruchomości to nic innego, jak przysługiwanie uczelni użytkowania wieczystego, a to po pierwsze stanowi fakt, będący przesłanką wydania decyzji przez Wojewodę (...) (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu - str. 11, karta 721 akt), a po drugie jest to okoliczność, która nie była przez powodów kwestionowana, bowiem powodowie wskazywali na nieważność czynności prawnej kreującej prawo użytkowania wieczystego (również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu - str. 11, karta 721 akt). Tym samym ustalenie faktu i to istotnego dla postępowania administracyjnego, a ponadto niekwestionowanego przez stronę, nie może być podstawą do orzekania w trybie art. 189 kpc, zatem odrzucenie pozwu w tej części było prawidłowe. Natomiast wskazać należy, że Sąd Okręgowy orzekający po raz drugi w pełni akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji (co do których Sąd Najwyższy nie miał uwag), zatem również i to, że przyjęto stan faktyczny taki, jak wskazywał Wojewoda (...) w swej decyzji.

Jeżeli natomiast chodzi o odrzucenie pozwu co do żądania ustalenia, że nie istniało prawo do żądania przez WAT opuszczenia przez powodów spornej nieruchomości, co miało miejsce na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na to, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny, pod sygn. akt I C 247/10, toczyła się sprawa z powództwa Wojskowej Akademii Technicznej przeciwko E. K., M. K. (2) i K. K. (1), dotycząca wydania tej samej nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe postępowanie, a więc zachodziła tożsamość zarówno stron, jak i przedmiotu postępowania, to również należy przyznać rację Sądowi Rejonowemu. Co więcej na etapie orzekania w tej sprawie sprawa wydania została zakończona prawomocnym orzeczeniem o nakazaniu powodom wydania nieruchomości. Zatem nawet nie *lis pendens*, ale *res iudicata* jest podstawą do odrzucenia pozwu. Sprawa została definitywnie zakończona we wszystkich możliwych sentencjach i w żądaniu ustalenia, że WAT nie może żądać opuszczenia działki, powodowie nie mają już obecnie nawet interesu prawnego.

W związku z powyższym oba zażalenia zostały oddalone, przy czym merytorycznie co do samego ustanowienia użytkowania wieczystego, a zatem ważności umowy, Sąd Okręgowy wypowie się poniżej.

Należy też wskazać, że powodowie w pismach procesowych, składanych na etapie ponownego postępowania odwoławczego, składali wnioski dowodowe, które w ich przekonaniu nie mogły być złożone wcześniej. Sąd Okręgowy uznaje, iż wnioski te są w rozumieniu przepisu art. 381 kpc spóźnione – jest to mapa ze stanem na 1926 r., mapa z 26 maja 1982 r., wydruk z mapy zasadniczej (...) W. i kopia statutu WAT aktualnego na datę zawarcia umowy z 1998 r. oraz decyzja z dnia 07 stycznia 1959 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. (pismo z dnia 08 maja 2017 r. – data prezentaty wraz z dowodami – karty 746 i nast. akt). W ocenie Sądu nie było przeciwwskazań, by dokumenty te, przy czym wszystkie powstały przed wydaniem orzeczenia w I instancji, mogły być złożone przed wydaniem wyroku do Sądu Rejonowego. Złożenie ich na obecnym etapie powoduje, że Sąd I instancji nie mógł się do nich odnieść. Wreszcie też, nawet gdyby dowody te włączyć w poczet materiału dowodowe, to nie mogą wynikać z nich żadne pewne ustalenia – mapa na k. 752 nie ma daty i zawiera zastrzeżenie, że nie stanowi dokumentu. Nie wiadomo też kto kolorami pozaznaczał granice działek. Mapa z k. 753 również nie jest datowana, jest niewyraźna i także ma zastrzeżenie, że nie jest dokumentem w rozumieniu przepisów prawa. Ponadto mapa z koszulki na k. 754 w ogóle nie obejmuje działki (...), ponadto stanowi kserokopię, z której korzystanie, w świetle przepisów prawa geodezyjnego jest niedozwolone. Żadne więc ustalenia na podstawie tych dowodów nie mogą być czynione. Statut zaś i decyzja są dużo wcześniejsze niż samo wszczęcie postępowania, zatem nie było przeszkód, by powodowie powołali się na nie w odpowiednim czasie.

Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że powodowie nie wykazali swoich twierdzeń o tym, że WAT nie objął w posiadanie spornej działki i że stan prawny granic kompleksu (...) był nieuregulowany. Takie ustalenia, dotyczące przede wszystkim granic nieruchomości w odniesieniu to poszczególnych decyzji, wymagają wiadomości specjalnych i tylko

biegły geodeta mógłby potwierdzić czy działki w takich granicach jak obecnie weszły w skład kompleksu placu ćwiczeń. Z dokumentów przedstawionych przez Skarb Państwa wynikają natomiast fakty wręcz przeciwne, a mianowicie i to, że działka (...) stanowiła część działki nr (...), a ta część działki (...), której dotyczyła decyzja i umowa. Np. zaświadczenie Starostwa Powiatu (...) z 03 marca 1999 r. potwierdza, że teren (...) (załącznik nr 29 do księgi wieczystej (...)) stanowiący (...) – „(...)” ograniczony ulicami (...) z mocy art. XII Traktatu Ryskiego z dnia 18 marca 1921 r. stanowi własność Skarbu Państwa (k. 69), jak i informacja Urzędu (...) W.z dnia 29 lutego 2008 r., że w rejestrach z założenia ewidencji gruntów w 1967 r. została ujawniona działka (...) o powierzchni 84,9657 ha jako grunt niehipotekowany, stanowiący własność Skarbu Państwa (k. 125 akt I Ns 482/09 o zasiedzenie). Sąd Rejonowy trafnie zatem oparł się na dokumentach przedstawionych przez WAT i jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa i przyjął, że sporna działka (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, przez co mogła być przedmiotem, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Kolejny, daleko idący zarzut powodów pojawił się w piśmie z dnia 09 czerwca 2017 r. i jest to zarzut zasiedzenia udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Zarzut ten również nie mógł być uwzględniony. Kwestię zasiedzenia Sąd Rejonowy definitywnie rozstrzygnął w postępowaniu I Ns 482/09, kolejne sprawy, które próbowali wszcząć powodowie jako wnioskodawcy były odrzucane z racji osądzenia sprawy. Nawet i obecnie powodowie powołują się na te same okoliczności i ponownie wywodzą swoje racje i prawa od tych samych osób, co do których sprawę rozstrzygnięto, i które to osoby były posiadaczami zależnymi, co zostało przesądzone.

Podkreślenia wymaga okoliczność, że zdaniem Sądu Okręgowego, powodowie od początku objęcia nieruchomości w posiadanie, wiedzieli, że nie są właścicielami działki o powierzchni 345 m², niezależnie od tego, czy stanowiła ona element większej całości (działki nr (...) czy nr 1). Kiedy zawierali, i co istotne przez wiele lat realizowali umowy dzierżawy z WAT-em, wówczas legitymacja uczelni nie była kwestionowana. O tym, że WAT jest dysponentem gruntu i uprawnionym do władania nim podmiotem i że powodowie to respektowali, świadczą nie tylko umowy, od których to oświadczeń woli, J. K. próbował się nieskutecznie uchylić, ale także wniosek J. K. o zgodę na zajęcie gruntu na ogródek (k. 36 akt sprawy o zasiedzenie), szereg opłat z tytułu czynszu dzierżawnego czy poddanie się kontroli granic, przeprowadzanej przez uczelnię choćby przed 1992 r., na skutek której zawarto pierwszą umowę dzierżawy. Wreszcie także zachowanie samych powodów, którzy umówili się co do sposobu korzystania z działki i realizowali te umowy, nigdy nie dokonując choćby zabudowy 345 m². Umowy dzierżawy były ważne, co przesądził Sąd Rejonowy w sprawie o zasiedzenie – sygn. akt I Ns 482/09, co potwierdza też zależność posiadania powodów, co z kolei determinuje bezskuteczność żądania określonego w przepisie art. 207 ugn. Również apelacja w w/w sprawie zawierała zarzuty nieważności umowy.

Należy zgodzić się z pozwanymi, którzy wielokrotnie podkreślali, że Wojskowa Akademia Techniczna powołana na mocy ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o wyższym szkolnictwie wojskowym pełniła podwójną rolę – z jednej strony była państwową szkołą wyższą, a z drugiej jednostką wojskową. Działała zatem na podstawie wskazanej ustawy, ale i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym. Zgodnie z art. 3 ust. 3 w zw. z art. 54 ustawy o wyższym szkolnictwie wojskowym WAT miała osobowość prawną w zakresie nie wynikającym z jej zadań jako jednostki wojskowej. Nie możnaby na zasadzie wnioskowania a contrario uznać WAT-u za osobę prawną w sytuacji, gdyby miała tylko status jednostki wojskowej. Tym samym Akademia mogła zawierać umowy ze Skarbem Państwa, od którego była odrębnym podmiotem, a zatem WAT mogła zawrzeć umowę użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków.

Dokument urzędowy z k. 125 akt I Ns 482/09 wskazuje na chronologię zdarzeń. W 1967 r. ujawniono działkę nr (...) jako własność Skarbu Państwa, wskazując, że władającym jest Wojskowy Okręg Wojenny. W 1996 r. faktycznie wydzielono z w/w działki pas użytkowany przez właścicieli nieruchomości przyległych – powstała nowa wąska działka o nr (...) o powierzchni 0,5189 ha, właścicielem nadal był Skarb Państwa, a władającym Szefostwo Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego. W dniu 27 marca 1998 r. zawarty został akt notarialny, którego dotyczy sprawa, który dotyczy m.in. działki nr (...) i oddania jej w użytkowanie wieczyste. W dniu 08 listopada 2000 r. założona zostaje księga wieczysta nr (...), w której jako właściciela wpisano Skarb Państwa, a jako użytkownika wieczystego WAT. W

dniu 11 lipca 2005 r. Prezydent (...) W. zatwierdził decyzją (...) projekt podziału m.in. działki (...) na działki (...) do (...). Następnie w dniu 13 stycznia 2006 r. Wojewoda (...) decyzją nr (...) stwierdził nabycie przez WAT prawa własności nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) (m.in. działki (...), która wpisana jest w tej księdze jako nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa).

Jak wspomniał Sąd Najwyższy, sądy powszechne muszą uwzględniać fakt wynikający z tej decyzji, a mianowicie taki, że WAT jest obecnie właścicielem nieruchomości. Tego powodowie nie obalili i nie są w stanie uczynić tego w niniejszym postępowaniu. Bowiem nadal w obrocie pozostaje wzmiankowana decyzja Wojewody i wpisy w księdze wieczystej. Co więcej, można nawet rozważać czy powodowie mają interes prawny w prowadzeniu tej sprawy, skoro nawet uwzględnienie powództwa (o czym nie może być mowy) nie doprowadziłoby ich do oczekiwanego efektu, bo dopiero kwestionowanie decyzji administracyjnej i ustalenie treści księgi wieczystej dałoby wymierny efekt, którego powodowie oczekują. Sąd Najwyższy podkreślił też, o czym już wspomniano, że sądy mogą dokonywać ustaleń odmiennych niż ustalenia organów administracyjnych, niemniej jednak w tym postępowaniu fakt będący przesłanką wydania decyzji – wykazanie przez uczelnię prawa użytkowania wieczystego, nie był podważany (k. 721 akt, str. 11 uzasadnienia Sądu Najwyższego). Skoro zatem własność nieruchomości przypadła Skarbowi Państwa, w jego imieniu działały stosowne *statio fisci* – Ministerstwo Obrony Narodowej, którego zarząd wygasał w dacie przejęcia nieruchomości przez WAT oraz co do działki (...) Szefostwo Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonu Stołecznego (a nie MON, którego dotyczą zarzuty powodów), a WAT miała osobowość prawną, odrębną od Skarbu Państwa, to umowa zawarta pomiędzy tymi podmiotami jest umową ważną i skuteczną. W samym kwestionowanym akcie notarialnym nie ma informacji, że to MON dysponuje nieruchomością, wręcz przeciwnie akt potwierdza okoliczność wskazaną przez Urząd (...) W. w zaświadczeniu, że to Szefostwo Służby Zakwaterowania i Budownictwa Garnizonowego było władającym nieruchomością – strona 12 v aktu). Należy też pamiętać, że samo użytkowanie wieczyste powstało w dacie późniejszej, tj. dacie złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Sąd Rejonowy, który założył księgę nie miał wątpliwości co do prawidłowości czynności prawnych i dokonał stosownych wpisów.

Podkreślenia wymaga także i to, że w 1996 r. Skarb Państwa (właściciel co najmniej od 1921 r., co podkreślało zaświadczenie Starosty z k. 69) wykonywał faktyczne czynności względem swoich gruntów. Wówczas stwierdzono, że pas kompleksu nr (...) sąsiadujący z osiedlem, na którym zamieszkują .in. powodowie jest zajmowany przez nich i przez sąsiadów na ogródki. Wówczas powstała działka nr (...). Takie zachowanie podkreślało prawo własności i władztwo samoistne Skarbu Państwa. Skoro powodowie twierdzą, że wówczas byli posiadaczami samoistnymi, to czemu nie sprzeciwiali się okoliczności, że inny podmiot mierzy ich działkę czy tworzy jakieś dokumenty – protokoły, dotyczące powierzchni 345 m². Ano nie sprzeciwiali się, ponieważ nie byli właścicielami, ani nawet posiadaczami samoistnymi. Twierdzenia powodów co do przysługiwania im któregośkolwiek z tych statusów są gołosłowne i w sytuacji, gdy pozwani przedstawiają niezakwestionowane dokumenty, nie mogą być uznane za wiarygodne.

Kolejna okoliczność, którą także należy mieć na uwadze to fakt, że do 2008 r. kompleks nr (...) to teren zamknięty, niezbędny dla obronności (według rozporządzenia MON z 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Ta klauzula została uchylona decyzją (...) z dnia 15 kwietnia 2008 r. i ogłoszona w Dzienniku Urzędowym MON. Świadczy ona o tym, że nikt poza Skarbem Państwa lub uczelnią wojskową nie mógł władać skutecznie takimi gruntami, oraz, że nieruchomości o takim statusie nie mogły być zasiadywane, stąd też wszelkie zarzuty dotyczące zasiedzenia mogą rozpoczynać swój bieg dopiero od tej daty.

Zasadny jest, w ocenie Sądu Okręgowego zarzut przedawnienia roszczenia, podniesiony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym przez pozwanych. Umowa, którą kwestionują powodowie zawarta została w 1998 r., a powództwo wytoczono w dniu 02 lipca 2010 r., zatem po upływie lat 10. Nie ma też żadnych podstaw, by uznać, że zarzut stanowi naruszenie prawa podmiotowego czy też zasad współżycia społecznego. Z treści aktu notarialnego – umowy Rep. A nr (...) z dnia 27 marca 1998 r. wynika, że Kierownik Urzędu Rejonowego w W. w dniach 17 października 1997 r. do 10 grudnia 1997 r. podał do publicznej wiadomości, że WAT dostanie w trybie bezprzetargowym nieruchomość o powierzchni 76.6841 ha i osoby zainteresowane mogły wówczas zgłosić swoje prawa i roszczenia.

Powodowie nie wykazali po pierwsze, że takich obwieszczeń nie było – okoliczności tej nawet nie kwestionowali, a po drugie, że kiedykolwiek i o cokolwiek się zgłaszali. Do dnia dzisiejszego nie został nawet zgłoszony wniosek z art. 207 ugn, z tytułu którego powodowie domagają się praw do gruntu. Powodowie nie wykazali też w trakcie całego postępowania, że spełnili przesłanki z art. 207 ugn. Wprost z przepisu, ale i z piśmiennictwa i literatury wynika, że aby zrealizować w/w prawa trzeba nieruchomości posiadać jako posiadacz samoistny i nie dysponować tytułem prawnym posiadania. Powodowie tego nie wykazali, bo nie mogli – respektowali zasady, na jakich oddano im działkę w dzierżawę, choćby nie zabudowując jej. Z całokształtu materiału dowodowego wywieść można jednoznaczny wniosek co do braku przesłanki samoistności posiadania, tak też posiadanie powodów ocenił Sąd Rejonowy w sprawie o zasiedzenie, niejako przesądzając zależny charakter posiadania. Tym samym jakiekolwiek indywidualne zawiadomienia powodów o ich prawach i roszczeniach z art. 207 ugn były zbędne, bo ani praw, ani roszczeń po stronie powodów nigdy nie było i być nie mogło. Powodowie posiadali pas gruntu tak, jak pozwolił im na to użytkownik wieczysty, a następnie właściciel. Faktu, że nie został zgłoszony wniosek w trybie art. 207 ugn też nie kwestionowali powodowie, to z kolei determinuje brak naruszenia procedury przewidzianej w art. 34 i 35 ugn. Wreszcie też, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że nawet gdyby tak było, to sankcją za naruszenie nie jest bezwzględna nieważność umowy, ale odpowiedzialność odszkodowawcza, zgodnie z art. 36 ugn. W tym momencie wato przytoczyć orzeczenie Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 22 kwietnia 2004 r. w sprawie II CK 152/03 oraz w wyroku z dnia 3 września 2003 r. w sprawie II CKN 417/01, gdzie Sąd wskazał, że art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami eliminuje stosowanie art. 58 k.c. bowiem jeżeli według tego przepisu sprawcy naruszenia "ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych", to oznacza to odesłanie do ogólnych zasad odpowiedzialności przewidzianych prawem cywilnym. Jeżeli z kolei mieć na uwadze, że przepis adresowany jest wprost do przypadków realizacji ustawowego pierwszeństwa, to należy przyjąć, że w tym względzie ma on być samodzielny i wyłączny. W konsekwencji, naruszenie pierwszeństwa nabycia nieruchomości, o czym mowa w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwala zainteresowanemu skorzystał tylko z roszczenia odszkodowawczego.

Tym samym zarzuty powodów, że stan prawny nieruchomości był nieuregulowany, brak było formalnego tytułu Skarbu Państwa do gruntu i brak było posiadania nieruchomości przez WAT oraz naruszono procedurę ustanowienia użytkownika wieczystego nie potwierdziły się, zatem żaden z zarzutów merytorycznych, stawianych w apelacji nie znalazł odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym i ocenie prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy.

Nie mają też racji E. K., M. K. (2), M. K. (1) i K. K. (1), wskazując na naruszenie art. 54 a ustawy o wyższym szkolnictwie wojskowym. Umowa dotycząca ustanowienia użytkownika wieczystego nie obchodziła tego przepisu, bowiem nie naruszała praw osób trzecich (jak wskazano powodowie nie wykazali, by przysługiwały im jakiekolwiek prawa i roszczenia do gruntu zajmowanego przez WAT), ani też zasad współżycia społecznego. W tym drugim zakresie powodowie nie wskazali nawet jakie to zasady miałyby być naruszone działaniem stron umowy. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu Okręgowego, to obecne działanie powodów narusza takie zasady i próbuje doprowadzić do bezpłatnego przyznania praw do działki (...) z pominięciem wszystkich okoliczności i dokumentów dotyczących Skarbu Państwa i Wojskowej Akademii Technicznej. Należy też mieć na uwadze, że uwzględnienie zarzutów stawianych przez powodów – bezzasadnych, nieprzekonujących i nieopartych żadnymi dokumentami, w przeciwieństwie do stanowiska pozwanych, wprowadzi chaos w obowiązującym stanie prawnym i właśnie wówczas dojdzie do naruszenia prawa osób trzecich, których sytuacja jest ustabilizowana, m.in. WAT-u.

Na marginesie warto tylko wspomnieć, że rację mają oba orzekające sądy, że żądanie powodów jest źle sformułowane, ponieważ chcą oni ustalenia nieważności umowy co do działki (...), której w dacie sporządzania aktu nie było, co również powinno w efekcie prowadzić do nieuwzględnienia żądania.

Wskazując na powyższe, Sąd Okręgowy oddalił oba zażalenia na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc oraz apelację, działając w oparciu o przepis art. 385 kpc.

Kosztami postępowań – odwoławczych (obu – V Ca 3387/14 oraz V Ca 512/17), zażaleniowego i przed Sadem najwyższym obciążono powodów, którzy przegrali sprawę, zgodnie z przepisem art. 98 § 1 kpc i art. 108 § 1 kpc.

Wyliczenie kosztów w odniesieniu do dat wpłynięcia środków zaskarżenia (opłaty i wynagrodzenia pełnomocników) pozostawiono referendarzowi sądowemu.

SSR (del) Wiesława Śmich SSO Anna Strączyńska SSO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz