



Sygn. akt I CSKP 59/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. Z. S. i M. S.
przeciwko Skarbowi Państwa - Komendantowi Policji i Prezydentowi m. W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 kwietnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 17 października 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powodów – D.S. i M.S. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 lutego 2017 r., oddalającego ich powództwo o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od Skarbu Państwa - Komendanta (...) Policji i Prezydenta W. łącznie kwoty 6.794.580 zł, na którą składały się kwoty: 3.277.354 zł z tytułu odszkodowania stanowiącego wartość utraconego czynszu, który mogliby uzyskać wynajmując - w okresie od 15 grudnia 1999 r. do 25 września 2015 r. - przysługujący im udział o wielkości 543/793 w prawie użytkowania wieczystego gruntu złożonego z działek (...) /8 (o pow. 156 m²) i nr (...) /9 (o pow. 310 m²) położonego przy ul. (...) w W. (dalej - „Sporny grunt”) oraz w prawie własności budynku (części budynku) posadowionego na działce nr (...) /9 przy ul. (...) / (...), oraz 3.517.226 zł z tytułu odszkodowania stanowiącego równowartość tych udziałów według cen na dzień 2 lutego 2011 r. (ewentualnie 3.287.802 zł według cen na dzień sporządzania opinii i wydania wyroku).

W sprawie ustalono m.in., że nieruchomość położona pomiędzy parzystą stroną ul. (...) (obecnie (...)) a nieparzystą stroną ul. (...) (obecnie (...)) o pow. 793 m², stanowiąca - jako fragment większej nieruchomości oznaczonej hipotecznie jako „O. hip. Nr (...) cz. dz. Nr (...)” - własność małżonków F. i J. P., została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze W. (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej - „Dekret”) i przeszła na własność gminy W., a następnie - na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130 ze zm.) - na własność Skarbu Państwa.

W dniu 9 stycznia 1953 r. Dyrektor Biura Urbanistycznego W. wydał wytyczne do lokalizacji szczegółowej (wstępnej) Nr (...) („Wytyczne do lokalizacji z 1953 r.”), w których wskazano, że teren przy ul. (...) i (...) oznaczony na załączonym szkicu Nr (...) lit. A-B-C-D-E-F-A („Szkic”) przeznaczony został w planie zagospodarowania przestrzennego pod użyteczność publiczną - Komenda dzielnicowa Milicji Obywatelskiej, a w zaświadczeniu lokalizacyjnym nr (...) (wstępnym) z dnia 29 stycznia 1953 r. Prezydium Rady Narodowej W. Urząd

Budownictwa Oddział Planu Miasta wydał zgodę na wstępną lokalizację szczegółową budynku Komendy na tym terenie, pokrywającym się częściowo ze Spornym gruntem. Szkic zawierał informacje, że realizacja inwestycji zostanie rozpoczęta w 1953 r.

Decyzją z dnia 25 marca 1953 r. Prezydium Rady Narodowej W. wyraziło zgodę na przekazanie w zarząd i użytkowanie Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego nieruchomości położonej przy ul. (...), w granicach Szkicu, z zastrzeżeniem nielikwidowania istniejącej zabudowy do końca 1956 r.

Na przekazanej nieruchomości w latach pięćdziesiątych XX w. Skarb Państwa wybudował budynek Komendy Milicji Obywatelskiej („Budynek komendy”). W dniu 28 września 1964 r. sporządzono dokument w przedmiocie wymiaru opłat kominiarskich dotyczących budynku przy ul. (...), zajmowanego przez Komendę Milicji Obywatelskiej, wskazując, że budynek ma 6 kondygnacji i 3 piętra.

Ze względu na to, że były właściciel gruntu warszawskiego złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej po terminie przewidzianym w art. 1 Dekretu, w dniu 18 stycznia 1955 r. Prezydium Rady Narodowej W. orzekło o przejęciu na własność Skarbu Państwa posadowionego na nim budynku mieszkalnego, jednakże decyzja ta została uchylona orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej (...) Zarząd Budynków Mieszkalnych i Terenów z dnia 30 kwietnia 1955 r. ze wskazaniem, iż nieruchomość nie jest obecnie przejmowana na cele użyteczności publicznej i w związku z tym nie zachodzi konieczność przejmowania budynków na rzecz Skarbu Państwa.

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. z dnia 27 listopada 1970 r. na podstawie ustawy z dnia 14 sierpnia 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz.U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159; dalej - „u.g.t.m.o.”) oraz Uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze W. w użytkowanie wieczyste (M.P. Nr 6, poz. 18; dalej - „Uchwała nr 11”), ustanowiono na rzecz B. N. i K.P.(który zmienił następnie nazwisko na D.) w częściach równych, niepodzielnie użytkowanie wieczyste działki gruntu przy ul. (...) o obszarze 793 m², objętego księgą wieczystą „O. (...) dz. (...)” na lat 40, na której znajdował się czteroizbowy budynek mieszkalny i zobowiązano

się zawrzeć umowę użytkowania wieczystego tego gruntu („Decyzja z 1970 r.”). W uzasadnieniu wskazano m.in., że ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest zgodne z celami ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego terenu.

W wykonaniu tej Decyzji aktem notarialnym z dnia 2 lutego 1971 r. („Umowa z 1971 r.”) Skarb Państwa - Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz w związku z art. 7 Dekretu oddał B. N. i K. D. działkę o pow. 793 m², położoną w W., w dzielnicy O., przy ul. (...), pochodzącej z nieruchomości objętej księgą wieczystą „O. hip. Nr (...)”, w użytkowanie wieczyste po połowie na okres 40 lat, tj. do dnia 2 lutego 2011 r. Stawający w § 5 zawarli oświadczenie, że na przedmiotowej działce gruntu znajduje się pięcioizbowy budynek mieszkalny o kubaturze 508 m³. W § 10 umowy wskazali, że budynek ten składa się z dwóch samodzielnych lokali, a mianowicie lokalu od strony wschodniej o pow. 49,90 m² oraz lokalu od strony zachodniej o pow. 61,15 m². W § 11 umowy B. N. i K. D. ustanowili odrębną własność tych dwóch lokali w budynku mieszkalnym, w ten sposób, że na wyłączną własność B. N. przeszedł lokal od strony zachodniej („Lokal zachodni”), na wyłączną zaś własność K. D. przeszedł lokal od strony wschodniej. Prawo użytkowania wieczystego gruntu i części wspólne budynku stanowić miały wspólną własność B. N. (w części o wielkości 543/793) i K. D. (250/793). Po podpisaniu aktu notarialnego dla przedmiotowej nieruchomości założono księgę wieczystą KW (...), z której następnie wydzielono lokal od strony zachodniej do KW (...) i lokal od strony wschodniej do KW (...).

W inwentaryzacji Budynku komendy przeprowadzonej w marcu 1976 r. wskazano m.in., że budynek jest w dobrym stanie technicznym, posiada 4 kondygnacje, powierzchnię zabudowy 463 m² i został zbudowany w latach 50-tych.

W latach dziewięćdziesiątych przedmiotowa nieruchomość o pow. 793 m² została przekształcona na dwie działki ewidencyjne: nr (...) i (...) z obrębu (...).

Na podstawie umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym z dnia 15 stycznia 1997 r. Rep. Nr (...) współwłasność stanowiącego odrębną nieruchomość

Lokalu zachodniego, z którego prawem własności związany był udział (543/793) we współużytkowaniu wieczystym działek gruntu, na którym wzniesiony został budynek mieszkalny, oraz we współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń części wspólnej, nabyli: W.G. i jego żona M. G. na zasadach wspólności ustawowej w 1/2 części oraz W.W. w 1/2 części („Umowa z 1997 r.”).

Decyzją z dnia 23 września 2002 r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości przy ul. (...), uregulowanej w KW Nr (...), na działki nr: (...)/1 o pow. 335 m², (...)/8 o pow. 155 m² i (...)/9 o pow. 313 m². W uzasadnieniu wskazano m.in., że podział następuje w celu wydzielenia działki, na której usytuowany jest budynek znajdujący się w użytkowaniu Komendy (...) Policji. Na mapie sytuacyjnej zaś zawarto uwagę, że powierzchnia nieruchomości KW (...) wynosi 803 m², a nie 793 m², a rozbieżność ta wynika z powodu przyjęcia granic w trybie rozgraniczenia nieruchomości.

Na podstawie notarialnej umowy sprzedaży z dnia 23 stycznia 2008 r. własność Lokalu zachodniego wraz udziałem o wielkości 543/793 w prawie użytkowania wieczystego działek o nr ew. (...)/1, stanowiącej własność W., oraz działek o nr ew. (...)/8 i (...)/9, stanowiących własność Skarbu Państwa, dla których Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), nabyli powodowie: D.Z. i M.S. („Umowa z 2008 r.”). W § 10 tego aktu strony ustaliły, że z dniem podpisania umowy przechodzą na kupujących wszelkie prawa i obowiązki związane z Lokalem, w szczególności prawa i obowiązki związane ze złożonymi do chwili obecnej przez sprzedających wnioskami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości oraz prawo odszkodowania wynikające z bezumownego korzystania z tejże nieruchomości.

W dacie zawierania Umowy z 2008 r. powodom znany był stan faktyczny i prawny Gruntu. Wiedzieli, że właścicielem nieruchomości złożonej z działek ewidencyjnych nr (...)/8 i (...)/9 jest Skarb Państwa, użytkowanie wieczyste tego gruntu jest ograniczone czasowo i że na gruncie znajduje się Budynek komendy, do którego nie nabywają żadnego tytułu. Wiedzieli również, że działka nr (...)/8 była drogą dojazdową do Budynku komendy.

W odpisie księgi wieczystej z dnia 17 stycznia 2011 r. KW (...), prowadzonej dla działek ew. nr (...)/1, (...)/8 i (...)/9 w dziale II jako właściciel widniało W., w

dziale III wpisane było ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji z 27 września 2004 r. o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej w części dotyczącej nieodpłatnego nabycia przez Dzielnice W. O. działki ew. nr (...) z obrębu (...).

Pismem z dnia 26 stycznia 2011 r. powodowie wniesli o przedłużenie na dalszy okres 99 lat prawa użytkowania wieczystego m.in. odnośnie do działek nr (...) /8 i (...) /9 z obrębu (...). W odpowiedzi z dnia 15 lutego 2011 r. Naczelnik Wydziału Nieruchomości Skarbu Państwa Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu W. poinformował o negatywnym rozpoznaniu wniosku, ze względu na zakwestionowanie przez Skarb Państwa - Prezydenta W. tytułu prawnego powodów do nieruchomości przy ul. (...) / (...) przysługującego im do 2 lutego 2011 r., przez złożenie wniosku o wszczęcie z urzędu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej 27 listopada 1970 r.

W dniu 2 lutego 2011 r. prawo użytkowania wieczystego powodów dotyczące działek gruntu nr (...) /8 i (...) /9 z obrębu (...) wygasło.

W dniu 6 listopada 2013 r. W. zawarło z H.K. oraz powodami notarialną umowę o przedłużenie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ew. nr (...) /1 o obszarze 355 m² przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), do dnia 2 lutego 2010 r.

Powodowie nie zawierali umowy przedłużenia użytkowania wieczystego w zakresie dotyczącym działek ew. nr (...) /9 i (...) /8.

Obecnie działki (...) /8 i (...) /9 są nadal użytkowane przez Komendę (...) Policji, przy czym działka nr (...) /8 o powierzchni 155 m² zlokalizowana jest pod adresem (...) i stanowi drogę dojazdową do budynku znajdującego się na działce nr (...) /9, a działka nr (...) /9 o powierzchni 313 m², zlokalizowana jest przy ul. (...) i znajduje się na niej połowa czterokondygnacyjnego budynku Komendy (...) Policji posadowionego w około połowie również na sąsiedniej działce ewidencyjnej nr (...) 1, która z działkami (...) /8 i (...) /9 tworzy funkcjonalną całość. Budynek zajmowanego przez Policję nie można podzielić na dwie odrębne części, a część budynku posadowiona na działce (...) /9 nie może oddzielnie funkcjonować. Obecnie dla

nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne (...) /8 i (...) /9 (Sporny grunt) prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) przez Sąd Rejonowy w W. W dziale II księgi jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta W. Księga nie zawiera wpisów dotyczących użytkowników wieczystych nieruchomości.

W toku niniejszego postępowania między stronami przed Sądem Okręgowym w W. toczyło się postępowanie z powództwa H. K., D.S. i M. S. przeciwko Skarbowi Państwa - Komendantowi (...) Policji o wydanie zabudowanej działki gruntu nr (...) /9 i działki niezabudowanej (...) /8 (sygn. akt IV C (...)). Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa, a na wypadek nieuwzględnienia powyższego zgłosił powództwo wzajemne o zobowiązanie powodów do zwrotu nakładów poniesionych na wybudowanie i wyposażenie budynku na działce ew. nr (...) /9, będącego w posiadaniu Komendy Rejonowej Policji Dzielnicy O., oraz na wybudowanie parkingu na działce nr (...) /8. Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo główne i powództwo wzajemne, a wyrokiem z dnia 15 marca 2013 r. Sąd Apelacyjny w (...) w sprawie o sygn. akt VI ACa (...) oddalił apelację powodów.

Oceniając powództwo w świetle art. 225 w związku z art. 224 § 2 i art. 230 k.c. (stosowanych analogicznie do użytkowników wieczystych), Sądy obu instancji uznały zgodnie, że powodowie - podobnie jak ich poprzednicy prawni - nie nabyli prawa użytkowania wieczystego Spornego gruntu ani prawa własności Budynku komendy posadowionego w części na działce (...) /9, gdyż Umowa z 1971 r., zawarta na podstawie Decyzji z 1970 r., była nieważna (częściowo nieważna).

Przede wszystkim dlatego, że w obu tych aktach - podobnie zresztą jak w późniejszej Umowie z 2008 r. - pominięto własność Budynku komendy, choć jego część znajduje się na działce nr (...) /9 i powstał w latach 50-tych XX w., a nie - jak twierdzili powodowie - dopiero po oddaniu Spornego gruntu w użytkowanie wieczyste, o czym świadczą dokumenty dotyczące szczegółowej lokalizacji z lat 50-tych (w tym w szczególności Szkic), dokument z dnia 28 września 1964 r. dotyczący wymiaru opłat kominiarskich budynku przy ul. (...) w W. (potwierdzający

„fakt istnienia Budynku w dacie sporządzenia pisma”) oraz zeznania powodów, którzy przyznali, że Budynek komendy powstał w latach 50-tych XX i został wybudowany przez Skarb Państwa, a czego nie podważyło pominięcie rzeczoności Budynku w Decyzji z 1970 r. i Umowie z 1971 r., które świadczy jedynie o tym, że nieruchomości, na której Budynek był posadowiony, jak również droga dojazdowa do niego - jako tworzące funkcjonalną całość - nie miały być oddane w użytkowanie wieczyste. Zważywszy zaś, że zgodnie z art. 235 k.c., art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.; dalej – „u.g.n”) i obowiązującym w dacie zawarcia Umowy z 1971 r. art. 12 ust 1 u.g.t.m.o. prawo użytkowania wieczystego nie może być przedmiotem obrotu bez związanego z nim prawa własności budynków i urządzeń, umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego niezawierająca wyraźnego postanowienia o przeniesieniu wraz z wieczystym użytkowaniem prawa własności budynków byłaby sprzeczna z prawem i nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny zauważył też, że skoro Budynek komendy nie należał do żadnej z kategorii budynków, które zgodnie z art. 12 ust 1 u.g.t.m.o. mogły i powinny być (przy ustanawianiu użytkowania wieczystego) przeniesione na użytkownika wieczystego, i nie został objęty Decyzją z 1970 r. ani Umową z 1971 r., „umowa w części obejmującej działkę nr (...)/9, zabudowaną w części budynkiem KSP i co do działki nr (...)/8, która pozostawała w posiadaniu SP i służyła zapewnieniu prawidłowego korzystania z budynku Komendy MO, była umową nieważną, naruszającą art. 12 powołanej ustawy w zw. z art. 235 k.c., na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z § 3 tego przepisu”. Zarazem Sady zwróciły uwagę, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wniósł ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym, lecz zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* stanowią część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości.

W zgodnej ocenie Sądów obu instancji, Umowa z 1971 r. była nieważna w części, w jakiej dotyczyła Spornego gruntu, także z tego względu, że wskazana w

Decyzji z 1970 r. (jako jej podstawa) Uchwała nr 11 nie pozwalała na oddawanie w użytkowanie wieczyste osobom, które nie złożyły w terminie wniosków dekretowych, terenów lub położonych na nich budynków i urządzeń, które są potrzebne na cele użyteczności publicznej, na cele obrony Państwa lub do wykonania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych albo na inne potrzeby publiczne (§ 2 ust. 2). Tymczasem Sporny grunt był zabudowany połową budynku zajmowanego przez Komendę Milicji Obywatelskiej, co oznacza, że były one (Sporny grunt i Budynek komendy) - w tym działka nr (...)/8 stanowiąca drogę dojazdową do Budynku komendy, wraz z którą (i działką nr (...)/1) stanowiły funkcjonalną całość - wykorzystane na potrzeby publiczne. Ponadto z § 3 ust. 2 Uchwały 11 wynika, że jednocześnie z ustanowieniem wieczystego użytkowania terenu następuje „przywrócenie” własności budynków i urządzeń położonych na tym terenie, co wskazuje, iż odnosiła się ona do zabudowań i urządzeń, które uprzednio należały do właścicieli przeddekretowych. *In casu* przesłanka ta nie została spełniona, gdyż dawni właściciele Spornego gruntu nie mogli być uprzednio właścicielami Budynku komendy, który powstał w latach 50.

Sądy uznały za istotne również to, że Budynek komendy znajduje się obecnie na działkach o nr ewid. (...)/9 i (...)/1, a z opinii biegłego wynika, iż nie można go podzielić na dwie odrębne części (część posadowiona na działce nr (...)/9 nie mogłaby funkcjonować oddzielnie) i mimo dokonanego podziału ewidencyjnego działek nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 93 pkt 3 b u.g.n. Zgodnie bowiem z orzecnictwem Sądu Najwyższego, w razie gdy budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy), umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna - jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. (art. 58 § 1 k.c.) - jeżeli budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego (zgodny z prawem podział pionowy w linii granicy między nieruchomościami). Skoro zatem Budynek komendy istniał od lat 50-tych XX w., to w 1971 r. nie było podstaw do oddania Spornego gruntu w użytkowanie wieczyste i to w odniesieniu do części działki, na której stał ów Budynek. Również z tych względów umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do obecnej działki ew. (...)/9 była nieważna.

Sądy oceniły też zgodnie, że do odmiennych wniosków nie prowadzi zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), gdyż zapewnia ona ochronę w razie nabycia własności lub innego prawa rzeczowego, w tym użytkowania wieczystego, od nieuprawnionego tylko wtedy, gdy jest ono ważne, a Umowy z 1971 r. i z 2008 r., które nie zawierały postanowień w przedmiocie przeniesienia własności Budynku komendy, są w tej części nieważne. Sąd Okręgowy zauważył też - a Sąd Apelacyjny zaakceptował ogólnie jego ustalenia - że z zeznań powodów wynika, iż nabywając prawo własności lokalu i użytkowania wieczystego znali stan faktyczny jak i prawny nieruchomości, a zatem wiedzieli, że Budynek komendy nie był ujawniony w księdze wieczystej i że zgodnie z treścią umowy nie nabywają praw do niego ani do drogi dojazdowej. Wiedzieli też, że powierzchnia faktyczna nieruchomości gruntowej, na której był posadowiony budynek mieszkalny (zajmujący teren obecnej działki (...)/1 o pow. 330 m²), w którym wyodrębniony był kupowany przez nich lokal, jest zdecydowanie mniejsza niż powierzchnia 803 m² (opisana w akcie notarialnym). W Umowie z 2008 r. wskazano m.in., że w 2003 r. małżonkowie G. złożyli wniosek o odłączenie z księgi wieczystej działek gruntu o nr ewid. (...)/1 i (...)/8, który został oddalony z powodu niezłożenia przez wnioskodawców potrzebnych dokumentów z ewidencji gruntów i budynków. Z przedłożonych przez powodów dokumentów wynika, że w 2002 r. zostało dokonane rozgraniczenie i podział nieruchomości - w celu wyodrębnienia działki, na której usytuowany był Budynek komendy. Także powód zeznał, że nie miał z żoną tytułu prawnego do Budynku komendy. Okoliczności te świadczą jednoznacznie o tym, że powodowie, nabywając prawo własności lokalu, wiedzieli, iż prawo związane z tym lokalem nie obejmuje działek (...)/9 i (...)/8.

Zdaniem Sądów, w sytuacji, w której powodowie nie nabyli skutecznie prawa użytkowania wieczystego Spornego gruntu (zbywcom tego prawa - małżonkom G. nie przysługiwał żaden tytuł do działek (...)/8 i (...)/9), nie mogli też nabyć (na podstawie § 10) prawa do odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego za okres sprzed zawarcia Umowy z 2008 r. Nie będąc uprawnionymi rzeczowo do Spornego gruntu i Budynku komendy, powodowie nie mogli też żądać skutecznie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nich.

Sąd Okręgowy przyjął też, a Sąd Apelacyjny ogólnie zaaprobował jego oceny prawne, że powodowie nie mogli domagać się na podstawie art. 417 k.c. odszkodowania stanowiącego równowartość udziału przysługującego im w prawie użytkowania wieczystego Spornego gruntu oraz równowartość utraconych korzyści z powodu niemożliwości korzystania z nich. W szczególności dlatego, że wobec nieważności oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zakresie obejmującym Sporny grunt, nie można przyjąć, iż bezprawne i wywołujące szkodę były wskazane przez powodów działania pozwanego dotyczące tego Gruntu.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 235 w związku z art. 237 k.c., art. 235 § 1 k.c. w związku z art. 12 ust. 1 i 2 u.g.t.m.o., art. 12 ust. 2 i 3 u.g.t.m.o. w związku z § 3 i § 5 Uchwały nr 11 oraz art. 235 § 2 w związku z art. 237 i art. 65 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 w związku z art. 227, art. 233 i art. 244 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i - w przypadku uwzględnienia zarzutu naruszenia prawa materialnego - orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji powodów i wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucane w skardze kasacyjnej, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy naruszenie art. 328 w związku z art. 227, art. 233 i art. 244 k.p.c. miało polegać na oparciu ustaleń w zakresie odrębnej własności Budynku komendy (czy też struktury budowlanej), jego przeznaczenia i daty wybudowania na dokumencie o charakterze prywatnym, tj. wymiarze opłat kominiarskich, bez dokonania oceny dokumentów o urzędowym charakterze - tj. Decyzji z 1970 r. i Umowy z 1971 r. - nie zawierających potwierdzenia faktu ani dokładnej daty wybudowania na działce oddanej w użytkowanie wieczyste Budynku komendy czy jego części. Tymczasem, w ocenie powodów, moc prawna tych dokumentów urzędowych rodzi domniemanie prawdziwości oświadczenia Skarbu Państwa (właściciela działki) w zakresie sposobu zabudowania działki gruntu oraz przeznaczenia jedyne, posadowionego

na niej budynku mieszkalnego. Natomiast dokument - decyzja „lokalizacji szczegółowej” z 1953 r., który sądy uznały jako podstawę przyjęcia, że Budynek komendy został wybudowany, nie potwierdza ani rozpoczęcia prac budowlanych, ani czasu ich trwania, ani zakończenia. Wprawdzie po przejęciu przedmiotowej nieruchomości warszawskiej (zabudowanej budynkiem mieszkalnym) Skarb Państwa rzeczywiście planował przeznaczyć ją pod użyteczność publiczną - Komendę Dzielnicową Milicji Obywatelskiej, jednakże w decyzji Prezydium Rady Narodowej z dnia 25 marca 1953 r. zamieszczono warunek: „wyrażam zgodę na przekazanie w zarząd i użytkowanie Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego nieruchomości przy ul. (...) w takim stanie prawnym i faktycznym, w jakim w/w nieruchomość Prezydium ma w swym posiadaniu, z zastrzeżeniem nielikwidowania istniejącej zabudowy do końca 1956 r.”, co wyraźnie wskazuje, że „co najmniej do końca 1956 roku nie było planów realizacji inwestycji, tj. budowy komendy MO”. Sąd Okręgowy miał też pominąć orzeczenie z dnia 30 kwietnia 1955 r. Prezydium Rady Narodowej, które uchyliło decyzję przejmującą budynki na rzecz Skarbu Państwa, wskazujące, że „nieruchomość obecnie nie jest przejmowana na cele użyteczności publicznej i w związku z tym nie zachodzi konieczność przejmowania budynków na rzecz Skarbu Państwa”, choć również ono świadczy o niezrealizowaniu celu, tj. budowy budynku przeznaczonego na komendę MO. Z kolei dokument z dnia 28 października 1964 r. określający „wymiar opłat kominarskich”, wystawiony przez Rzemieślniczą Spółdzielnię (...), która nie jest organem władzy publicznej ani innym organem państwowym upoważnionym do wystawiania dokumentów urzędowych, dotyczy ustalenia wysokości opłaty za czynności czyszczenia przewodów kominowych - nie jest to zatem opinia techniczna dotycząca stanu przewodów kominowych, która mogłaby mieć walor dokumentu urzędowego - i jest jedynie dokumentem prywatnym, który nie potwierdza wykonania jakichkolwiek czynności technicznych w budynku, w którym usługi mają być wykonywane. W ocenie skarżących, przedmiotowy „wymiar opłat kominarskich” nie korzysta - wbrew ocenie Sądów obu instancji - z domniemań wynikających z art. 245 k.p.c. Ponadto zachodzi rozbieżność między treścią tego dokumentu a stanem faktycznym dotyczącym liczby kondygnacji oraz przeznaczenia budynku.

Tak ujęty zarzut nie może być uwzględniony już z tego względu, że w swej istocie stanowi niedopuszczalną w postępowaniu kasacyjnym polemikę z poczynionymi w sprawie i wiążącymi Sąd Najwyższy ustaleniami faktycznymi i oceną dowodów, w tym dokumentu dotyczącego wymiaru opłat kominiarskich i dokumentów dotyczących szczegółowej lokalizacji z lat 50-tych (por. art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Trzeba ponadto zauważyć, że w żadnym miejscu Sądy obu instancji nie twierdziły, iż dokument dotyczący wymiaru opłat kominiarskich ma walor dokumentu urzędowego, lecz przyjęły - korzystając z kompetencji wynikającej z art. 231 i art. 233 § 1 k.p.c. - że świadczy on o istnieniu budynku przy ul. (...) już w 1964 r. Wbrew zarzutom skarżących Sąd Okręgowy nie przeoczył też braku wzmianki o Budynku komendy w Decyzji z 1970 r., lecz - korzystając z rzeczonych kompetencji - wyprowadził z niego wniosek, że w zamierzeniu stron nieruchomości, na której był posadowiony Budynek komendy, jak również droga dojazdowa do niego - jako tworzące funkcjonalną całość - nie miały być oddane w użytkowanie wieczyste. Tezy o istnieniu Budynku komendy najpóźniej w 1964 r. – a więc, co istotne dla Sądów, przed zawarciem Umowy z 1971 r. (ustanowieniem użytkowania wieczystego) - w żaden sposób nie mogą też podważać przywoływane przez powodów decyzje Prezydium Rady Narodowej z 1953 r. i 1955 r. Podobnie rozbieżność między treścią dokumentu dotyczącego wymiaru opłat kominiarskich a stanem faktycznym dotyczącym liczby kondygnacji oraz przeznaczenia budynku.

Z kolei wszystkie podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego zasadzają się na tezie, że w świetle art. 235 k.c. przedmiotem odrębnej od gruntu własności są tylko budynki (i inne urządzenia) wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (wzniesione przez wieczystego użytkownika) i budynki (oraz inne urządzenia), które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Natomiast budynki wzniesione na gruncie przed jego oddaniem w użytkowanie wieczyste, które nie zostały zbyte użytkownikowi (zgodnie z właściwymi przepisami) przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią odrębnego przedmiotu własności, lecz część składową gruntu i wraz z nim są objęte użytkowaniem wieczystym i mogą być przedmiotem obrotu. Zdaniem skarżących, taką częścią składową był właśnie wzniesiony na

Spornym gruncie Budynek komendy, który - jako niemieszkalny - w świetle art. 12 ust. 1 i 2 u.g.t.m.o. nie mógł być sprzedany użytkownikowi przy zawarciu Umowy z 1971 r. To, że budynki takie były objęte użytkowaniem wieczystym, potwierdzał art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o., stanowiąc, że jeżeli w użytkowanie wieczyste zostaje oddany teren zabudowany budynkami, które nie podlegają sprzedaży, wieczysty użytkownik terenu uiszcza oprócz opłaty za użytkowanie wieczyste terenu, opłatę roczną za użytkowanie wieczyste budynków i innych urządzeń znajdujących się na terenie, jak również ciąży na nim obowiązek utrzymania budynków i urządzeń w należytym stanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Przy czym *in casu* należało uwzględnić, że ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz pierwotnych użytkowników wieczystych miało swoisty odszkodowawczy charakter (chodziło o grunt objęty Dekretem), w związku z czym ustalono symboliczną opłatę za użytkowanie wieczyste całego gruntu, w tym zabudowanego budynkami i urządzeniami innymi niż wskazane w art. 12 ust. 1 u.g.t.m.o. Ponadto, w ocenie skarżących, Sądy pominęły przy ustalaniu treści Umowy z 2008 r. wyrażoną w niej wprost wolę stron, że sprzedażą objęte były także roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu użytkowania wieczystego obejmującego grunt oraz posadowione na nim budynki, nie stanowiące przedmiotu odrębnej własności ani w dacie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, ani w dacie jego przeniesienia.

Powodowie zwrócili też uwagę, że żaden z przepisów o użytkowaniu wieczystym nie nakazuje zamieszczenia wyraźnego postanowienia o jednoczesnym rozporządzeniu odrębną nieruchomością budynkową, a skuteczność umowy, która nie wymienia budynków i urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, należy oceniać przez pryzmat wykładni oświadczeń woli lub przez pryzmat skutków *ex lege* takiej umowy. Przewidziane zaś w art. 235 § 2 k.c. związanie przysługującej wieczystemu użytkownikowi, odrębnej własności budynków i urządzeń z użytkowaniem wieczystym, należy postrzegać w tych samych kategoriach co art. 47 § 1 k.c., w myśl którego części składowe nieruchomości nie mogą być przedmiotem odrębnego prawa rzeczowego.

Rozpatrując te zarzuty, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że stanowisko Sądów obu instancji co do statusu Budynku komendy (jego części) jako

przedmiotu odrębnej własności albo części składowej Spornego gruntu nie jest w pełni jednoznaczne. O ile bowiem wywody dotyczące skutków pominięcia - przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste albo sprzedaży tego prawa - prawa własności budynku związanego z użytkowaniem wieczystym sugerują, że Sądy zakładały, iż Budynek komendy powinien stanowić odrębny przedmiot własności, o tyle stwierdzenia, że budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznioł ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym, lecz zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* stanowią część składową nieruchomości (jeżeli są trwale z nią związane) i dzielą jej los prawny, zdają się wskazywać, iż uznawały go za część składową Spornego gruntu. Kwestii tej nie można z góry uznać za obojętną, ponieważ powoływane przez Sądy orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące skutków pominięcia przy ustanowieniu albo zbyciu użytkowania wieczystego znajdujących się na gruncie budynków - relatywizujące zresztą ten skutek stosownie do zgodnego zamiaru stron co do zakresu rozporządzenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61, z dnia 21 października 2011 r., IV CSK 174/11, niepubl. i z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 612/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 73, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 2/08, niepubl. i z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 376/12, niepubl. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119) - odnosiło się do sytuacji, w których budynki te stanowiły albo miały stanowić odrębny przedmiot własności. Tymczasem, co trafnie zauważają powodowie, obowiązujący w dacie zawarcia Umowy z 1971 r. art. 12 ust. 3 u.g.t.m.o. wprost regulował sytuację, w której oddawany w użytkowanie wieczyste grunt był zabudowany budynkiem niepodlegającym sprzedaży (zgodnie z art. 12 ust. 1 u.g.t.m.o.). W takim zaś razie możliwa - i dopuszczalna przez prawo - była sytuacja, w której budynek pozostawał częścią składową gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste i wraz z nim stanowił przedmiot użytkowania wieczystego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211 i z dnia 30 listopada 2016 r., III CZP 70/16, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 81 oraz

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 635/97, niepubl.), co wiązało się z koniecznością uiszczania dodatkowej opłaty za użytkowanie wieczyste budynków i innych urządzeń znajdujących się na terenie (por. art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o.). Trzeba też zauważyć, że art. 20 ust. 1 i 2 u.g.t.m.o. nie wskazywał wprost na obowiązek określenia w decyzji o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste także budynków, które nie były sprzedawane.

In casu szczególna komplikacja polega jednak na tym, że Budynek komendy jest – jak wynika z ustaleń faktycznych – posadowiony na Spornym gruncie (ściślej na działce nr (...)/9) jedynie w ok. połowie, natomiast pozostała jego część znajduje się na działce nr (...)1, która nie była przedmiotem Decyzji z 1970 r., Umowy z 1971 r. ani Umowy z 2008 r. Powstaje bowiem pytanie, czy art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. uzasadnia wniosek, że pod jego rządem w użytkowanie wieczyste mógł być oddany także grunt, na którym znajdowała się jedynie część trwale z nim związanego budynku, w żaden sposób niewyodrębniona i - jak wynika z opinii biegłego - nienadająca się do wyodrębnienia od pozostałej części, trwale związanej z gruntem, który nie miał być oddany w użytkowanie wieczyste. Inaczej rzecz ujmując, czy w świetle tego przepisu mogła być oddana w użytkowanie wieczyste także część gruntu, którego częścią składową był zgodnie z art. 48 k.c. budynek, jeżeli część (tylko część) tego budynku znajduje się na części gruntu, która miałaby być oddana w użytkowanie wieczyste. Z góry należy zaznaczyć, że kwestii tej wprost nie przesądza (negatywnie) orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika, iż jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach, umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste bez podziału budynku w sposób umożliwiający przeniesienie własności jego części na użytkownika wieczystego jest nieważna jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 u.g.n. (art. 58 § 1 k.c.), gdyż także to orzecznictwo dotyczyło wprost jedynie sytuacji, w których budynek miał być (powinien się stać) odrębnym od gruntu przedmiotem prawa własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, niepubl. i z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 264/11, niepubl.; por. też uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62 i z dnia 26 lutego 2014 r., III CZP 109/13, OSNC 2014, nr 12, poz. 120).

Z drugiej jednak strony należy zauważyć, że art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. regulował jedynie sytuację, w której w użytkowanie wieczyste był oddany teren zabudowany „budynkiem” nie podlegającym sprzedaży, a nie częścią budynku, która - bez stosownego wyodrębnienia - stanowi jedynie „strukturę budowlaną” (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2014 r., III CZP 109/13). Nałożenie na użytkownika wieczystego obowiązku uiszczania dodatkowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste budynku oraz obowiązku utrzymania go w należyтым stanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego wskazuje też jednoznacznie, że w założeniu ustawodawcy w art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o. chodziło o budynki, z których miał korzystać użytkownik wieczysty na zasadzie wyłączności (stosownie do treści prawa użytkowania wieczystego określonej w art. 233 k.c.). Tymczasem bez stosownego wyodrębnienia części budynku - co do zasady wzdłuż granicy oddzielającej grunt oddawany w użytkowanie wieczyste i grunt sąsiedni - władztwo użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego częścią budynku oraz władztwo właściciela gruntu zabudowanego pozostałą częścią budynku zachodziłyby na siebie, a granica między gruntami (działkami) nie byłaby wystarczająca do rozgraniczenia zakresów tych władztw, skoro budynek stanowi jednolitą całość. Nie wchodzi tu też w rachubę odwołanie do jakichkolwiek dorozumianych stosunków obligacyjnych, skoro treść i zakres prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, będących prawami rzeczowymi, są co do zasady - ze względu na skuteczność *erga omnes* i potrzebę ochrony bezpieczeństwa obrotu - wyznaczane normami bezwzględnie wiążącymi. Niezależnie od tego trzeba też uznać za wysoce wątpliwą podejmowaną przez skarżących próbę rozciągnięcia reguły dotyczącej opłaty symbolicznej za oddanie gruntu dekretowego w użytkowanie wieczyste (por. art. 7 ust. 1 Dekretu i § 5 Uchwały nr 11) także na opłatę, o której mowa w art. 12 ust. 4 u.g.t.m.o., dotyczącą budynków wzniesionych na gruncie przez Skarb Państwa. Dlatego też, mimo wskazanych uprzednio zastrzeżeń, należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądów obu instancji, że oddanie gruntu położonego pod Budynkiem komendy (obecnie działka nr (...)/9) było prawnie niemożliwe (niedopuszczalne) i w tym zakresie Umowa z 1971 r., jak również następcze, istotne w sprawie rozporządzenia tą częścią Spornego gruntu, muszą być uznane za nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Przedstawiona argumentacja nie dotyczy natomiast w prosty sposób działki nr (...)/8, która - stosownie do ustaleń - stanowi drogę dojazdową do Budynku komendy. Sam bowiem funkcjonalny związek tej działki z przedmiotowym Budynkiem, eksponowany przez Sądy, nie jest *per se* wystarczający do zrównania reżimu prawnego obu działek, które obejmuje Sporny grunt. W szczególności wykorzystanie działki nr (...)/8 jako drogi dojazdowej nie wyklucza jeszcze możliwości oddania jej – wraz z przyległą działką nr (...)/1 (według obecnej numeracji) – w użytkowanie wieczyste i wykorzystywania przez użytkownika wieczystego, skoro nawet gdyby był to jedyny dojazd do Budynku, zapewniający odpowiedni dostęp do drogi publicznej, czego w sprawie nie ustalono, właściciel mógłby żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej zgodnie z art. 145 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 674/08, niepubl.), chyba że następcze długotrwałe korzystanie z tego dostępu doprowadziło do jej zasiedzenia (art. 292 k.c.).

Wbrew założeniu Sądów oddania działki nr (...)/8 w użytkowanie wieczyste nie mogła też skutecznie wykluczyć Uchwała nr 11, choć stosownie do jej § 2 ust. 1 i 2 właścicielom przeddekretowym lub ich następcom prawnym nie mogły być oddane w wieczyste użytkowanie tereny, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub wstępnie ustalone założenia tego planu przewidywały inne przeznaczenie terenu, a także tereny lub położone na nich budynki i urządzenia potrzebne na cele użyteczności publicznej, na cele obrony Państwa lub do wykonania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych albo na inne potrzeby publiczne. Rzecz bowiem w tym, że walor normatywny Uchwały nr 11, będącej tzw. samoistnym aktem normatywnym pozbawionym podstawy w ustawie, został podważony zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie, i że odmowa ustanowienia użytkowania wieczystego oparta (wyłącznie) na przesłankach przewidzianych w tej Uchwale pozbawiona byłaby podstawy prawnej (por. zwłaszcza wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, OTK-A 2016, poz. 66, pkt 2.2.3. uzasadnienia i uchwała pięciu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 1998 r., OPK 11/98, ONSA 1999, nr 1, poz. 14). Tym bardziej nie można kwalifikować sprzeczności czynności prawnej z Uchwałą jako czynności sprzecznej z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

W tym świetle, w odniesieniu do działki nr (...)/8 istotnego znaczenia może nabierać lakoniczne twierdzenie Sądu Okręgowego, że pominięcie Budynku komendy w Decyzji z 1970 r. oraz w Umowie z 1971 r. wskazuje, iż nieruchomości, na której był posadowiony Budynek komendy, jak również droga dojazdowa do niego - jako tworzące funkcjonalną całość - nie miały być oddane w użytkowanie wieczyste (por. s. 30 uzasadnienia SO). Nawet jednak trafność tego stwierdzenia, do którego Sąd Apelacyjny wprost się nie odniósł, a kolidującego z wyraźną treścią rzeczonych aktów, określających powierzchnię gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste (co w świetle art. 65 § 2 k.c. nie jest jeszcze dyskwalifikujące), nie przesądzałoby, że powodowie nie nabyli do nich tytułu prawnego. Wprawdzie Sąd Okręgowy ustalił - a Sąd odwoławczy w całości zaakceptował jego ustalenia (por. s. 41 uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego) - że nabywając w 2008 r. prawo własności Lokalu zachodniego powodowie wiedzieli, iż prawo związane z tym lokalem nie obejmuje działek (...)/9 i (...)/8, co wyłączałoby ochronę z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, jednakże nie można przeoczyć, że już wcześniej Lokal zachodni był przedmiotem obrotu (Umowa z 1997 r.), a w stosunku do ówczesnych nabywców (małżonkowie G. i W. W.) Sądy nie poczyniły żadnych ustaleń co do podważającej domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) wiedzy o rzeczywistym przedmiocie prawa do nieruchomości wspólnej. Poczyniły zaś ustalenie, z którego zdaje się wynikać, że w 2003 r. małżonkowie G. złożyli (bez powodzenia) wnioski o odłączenie z księgi wieczystej działek gruntu o nr ewid. (...)/1 i (...)/8, co może świadczyć o roszczeniu sobie przez nich praw do działki nr (...)/8 (inaczej niż względem działki nr (...)/9). Skuteczne zaś nabycie użytkowania wieczystego działki nr (...)/8 na podstawie Umowy z 1997 r. rzucałoby nowe światło na zakres prawa użytkowania wieczystego nabytego przez powodów mocą Umowy z 2008 r., niezależnie od ich dobrej albo złej wiary.

Okoliczność ta jawi się jako istotna także w razie stwierdzenia, że oddanie obecnej działki nr (...)/8 w użytkowanie wieczyste wykluczał - w związku z ustaleniem, iż w Wytycznych do lokalizacji z 1953 r. wskazano, iż teren przy ul. (...) i D. oznaczony na Szkicu przeznaczony został w planie zagospodarowania przestrzennego pod użyteczność publiczną - Komenda Dzielnicowa Milicji Obywatelskiej - art. 4 ust. 1 u.g.t.m.o., zgodnie z którym „Przewidziane w art. 3

przekazywanie terenów państwowych w użytkowanie lub oddawanie w użytkowanie wieczyste jest dopuszczalne, jeżeli jest zgodne z celami ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku - z wstępnie ustalonymi założeniami tego planu” (por. też art. 6 tej ustawy). Niezależnie bowiem od wątpliwości, czy rzeczony plan dotyczył także obecnej działki nr (...)/8, potęgowanej (innym) ustaleniem, że w uzasadnieniu Decyzji z 1970 r. wskazano, iż ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest zgodne z celami ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego terenu, trzeba zwrócić uwagę, że ograniczenie wynikające z art. 4 ust. 1 u.g.t.m.o. nie obowiązywało już w dacie zawarcia Umowy z 1997 r.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.