



Sygn. akt I CSK 754/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa E. K., K. K., M. K. i N. K.

przeciwko Akademii (...) im. J.

w W. oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) i Wojewodę X.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej i ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 17 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

1. uchyla zaskarżony wyrok (punkty 1. i 2.) i sprawę w zakresie w jakim dotyczy ustalenia nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania pozostawiając

temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego,

2. odrzuca skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się: 1. „stwierdzenia nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. ustanowienia użytkowania wieczystego oraz przeniesienia własności budynków w zakresie działki gruntu obecnie oznaczonej nr 1/13, o powierzchni 345 m², z obrębu (...) w W., zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a Akademią (...) w W.” oraz ustalenia, że 2. „nie zaistniała na rzecz pozwanej Akademii (...) im. J. w W. przesłanka wymieniona w art. 256 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym w postaci prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/13 z obrębu (...) o powierzchni 345 m² niezbędna do uzyskania prawa własności” i 3. „nie zaistniało prawo do żądania przez Akademię (...) im. J. opuszczenia przez powodów ww. nieruchomości”.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w W. odrzucił pozew w zakresie żądań sformułowanych w punktach drugim i trzecim jak wyżej, w odniesieniu zaś do żądania stwierdzenia nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. (punkt pierwszy jak wyżej) oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że kwestionowaną umową Skarb Państwa ustanowił na swoich gruntach na rzecz Akademii (...) w W. prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów położonych w W. w miejscu szczegółowo w umowie wskazanym i prawo to wraz z własnością znajdujących się tam budynków przeniósł na rzecz pozwanej Akademii. W skład tej nieruchomości wchodziła również niezabudowana działka gruntu, obecnie oznaczona nr 1/13, która znajdowała się w posiadaniu rodziny K. N. i J. K. od 15 czerwca 1966 r. byli użytkownikami wieczystymi działki sąsiedniej, na której wybudowali dom, a obecną działkę nr 1/13 o powierzchni 345 m² kilka lat później przyłączyli do niej i zagospodarowali jako całość. Korzystanie ze spornej działki odbywało się na podstawie umów dzierżawy, które J. K. zawierał z Akademią (...) w latach 1976, 1992, 2002 r. Rozmowy dotyczące wykupienia działki J. K. prowadził z Akademią

od 2003 r. J. K. od swoich oświadczeń woli składanych Akademii, jako złożonych pod wpływem błędu albo pod wpływem groźby, kilkakrotnie się uchylał.

Procedura przekazania Akademii gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków rozpoczęła się przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm.; dalej jako u.g.n.). Postępowanie o wygaszenie trwałego zarządu wszczęto na podstawie art. 35 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.; dalej jako u.g.g.n.) i na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 72, poz. 311) w związku z art. 22 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 65, poz. 385 ze zm.; dalej jako ustawa o szk.wyż.) i art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 31 marca 1965 r. o szkolnictwie wyższym wojskowym (Dz. U. z 1992 r. Nr 10, poz. 40, ze zm.; dalej jako ustawa o wyż.szk.woj.). Kierownik Urzędu Rejonowego w W. obwieszczeniem z dnia 16 października 1997 r., z powołaniem jako podstawy prawnej art. 2 ust. 1, art. 4 ust. 1, 6 i 8, art. 7, 19, 26 i art. 88a u.g.g.n. w związku z art. 22 ust. 1, 2, 3 ustawy o szk.wyż. w związku z art. 1 ust. 3, art. 3 ust. 3 i art. 20 ustawy o wyż.szk.woj., podał do publicznej wiadomości, że na wniosek Akademii przeznaczył do oddania jej w trybie bezprzetargowym, w użytkowanie wieczyste kompleks gruntów, wskazując ich położenie. Obwieszczenie było wywieszone w okresie od 17 października do 10 grudnia 1998 r., a w dniu 27 marca 1998 r. zawarto kwestionowaną przez powodów umowę. W związku z wnioskiem Akademii, Wojewoda X. decyzją z dnia 13 stycznia 2006 r. wydaną na podstawie art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2012 r., poz. 572 ze zm.; dalej jako pr.szk.wyż.), stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 1 września 2005 r. przez Akademię (...), nieodpłatnie, prawa własności gruntu Skarbu Państwa pozostającego w użytkowaniu wieczystym Akademii, objętego księgą wieczystą KW Nr (...); decyzja ta stała się ostateczna z dnia 31 stycznia 2006 r.

Wniosek powodów o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie działki gruntu o powierzchni 345 m² objętej wyżej wskazaną księgą wieczystą został prawomocnie oddalony w roku 2010, a ponowny ich wniosek - prawomocnie

odrzucony w roku 2012 r. Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy nakazał powodowi wydanie Akademii (...) nieruchomości o powierzchni 345 m² objętą wskazaną księgą wieczystą.

Analizując dokonane ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy, w odniesieniu do żądania ustalenia nieważności umowy wskazał, że nie ma podstaw dla stwierdzenia niezgodności tej umowy z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Wskazał, że grunt mógł być oddany pozwanej w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o szk.wyż. w związku z art. 20 ust. 1 ustawy o wyż.szk.woj. mimo obowiązywania od 1 stycznia 1998 r. w tej ustawie art. 54a. Nie doszło też do naruszenia art. 34 ust. 4 i art. 35 u.g.n., ponieważ brak było podstaw do uznania, że powodowi przysługiwało roszczenie z art. 207 tej ustawy, istnienie którego uczynili w procesie argumentem na rzecz nieważności umowy. Ponadto, nawet naruszenie art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie czyniłoby umowy nieważną a jedynie rodziłoby odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa lub gminy.

Od wyroku Sądu Rejonowego powodowie złożyli apelację wskazując, że wnoszą również zażalenia na zawarte w tym wyroku postanowienia, mocą których pozew, w odniesieniu do dwóch, żądań został odrzucony. W zakresie zachowania terminu do wniesienia zażaleń powołali uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1995 r. III CZP 138/95 (OSNC 1996 /2/20).

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powodów. Z uzasadnienia tego rozstrzygnięcia wynika, że Sąd odniósł się do postanowień zaskarżonych zażaleniami, oceniając je jako trafne. Za trafne uznał również rozstrzygnięcie oddalające powództwo o ustalenie nieważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. wskazując, że dla rozstrzygnięcia tej treści wystarczająca była konstatacja, iż w ramach postępowania cywilnego niedopuszczalna jest kontrola prawidłowości zastosowania prawa materialnego stanowiącego podstawę wydania decyzji administracyjnej. Sąd powszechny nie jest władny badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, w szczególności czy istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowiły podstawę jej podjęcia. Skoro więc decyzją z dnia 13 stycznia 2006 r. Wojewoda X. stwierdził, że

Akademia (...) nabyła z mocy prawa z dniem 1 września 2005 r. prawo własności m.in. spornego gruntu, to obecnie nie można podważać tego rozstrzygnięcia przez zanegowanie skuteczności ustanowienia użytkowania wieczystego, bowiem ta okoliczność była przedmiotem badania organu administracyjnego. Podstawą stwierdzenia, że doszło do nabycia własności nieruchomości z mocy prawa przez Akademię (...), w trybie art. 256 pr.szk.wyż., konieczne było bowiem zbadanie czy uczelnia była użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa, w tym, czy spełniała przesłanki z art. 54a ustawy o wyż.szk.woj. Dlatego też obecnie, w postępowaniu cywilnym, nie jest możliwe ponowne badanie czy pozwana mogła skutecznie stać się użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości, skoro przesłanka materialna wynikająca z art. 54a i połączone z nią przepisy art. 207 i 34-36 u.g.n. pośrednio stanowiły podstawę materialną wydania decyzji z 13 stycznia 2006 r. W tym stanie rzeczy domaganie się ustalenia nieważności umowy dotyczącej ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynków (w zakresie gruntu, w którego władaniu znajdują się powodowie), zmierzało do skontrolowania decyzji Wojewody X. z dnia 13 stycznia 2006 r. i usunięcia jej z obrotu. Powyższe było wystarczające do oddalenia powództwa we wskazanym zakresie, przy czym powodowie nie wykazali by z innych przyczyn doszło do nieważności umowy na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c. Zbędne było odnoszenie się do poszczególnych zarzutów apelacji, odnosiły się one do konkretnych przepisów prawa materialnego a ponieważ miały wpływ na wydanie decyzji administracyjnej, nie podlegały badaniu, choćby przesłankowo, przez sąd cywilny.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. powodowie w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucili naruszenie: art. 58 § 1 i 3 k.c. przez niezastosowanie w sytuacji gdy umowa z 27 marca 1998 r. w części dotyczącej działki nr 1/13 miała na celu obejście art. 54a ustawy o wyż.szk.woj. i naruszała zasady współżycia społecznego; art. 207 u.g.n. (w brzmieniu pierwotnym) przez niezastosowanie w sytuacji gdy po stronie skarżących istniało skuteczne roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego, art. 34, 35 i 36 u.g.n. przez błędne uznanie, że wymogi wynikające z tych przepisów zostały spełnione, i że naruszenie art. 34 i 35 u.g.n. nie skutkuje nieważnością

umowy; art. 256 pr.szk.wyż. przez uznanie, że decyzja wydana na podstawie tego przepisu uniemożliwia weryfikację skuteczności nabycia użytkowania wieczystego w procesie cywilnym, art. 3 ust.1 i 3 i art. 54a ustawy o wyż.szk.woj. przez uznanie, że pozwana w dacie zawarcia umowy posiadała osobowość prawną oraz art. 54a tej ustawy przez jego niezastosowanie do weryfikacji ważności umowy. W ramach podstawy procesowej skarżący zarzucili naruszenie art. 189 k.p.c. a także art. 199 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., art. 232 przez nieustalenie nieważności umowy jako zawartej z obejściem art. 54a ustawy o wyż. szk. woj., a także naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez ocenę dowodów sprzeczną z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 316 k.p.c. sąd rozstrzygając o istocie sporu, wydaje orzeczenie w formie wyroku, natomiast we wszystkich innych przypadkach wydaje orzeczenie w postaci postanowienia (art. 354 k.p.c.). Kodeks postępowania cywilnego dopuszcza zamieszczanie w sentencji wyroku, w zasadzie, tylko postanowień w przedmiocie kosztów procesu i rygoru natychmiastowej wykonalności i nie przewiduje możliwości zamieszczenia w wyroku innych postanowień. Uwzględniając powyższe, należy przyjąć, że inne postanowienia, a więc m.in. w przedmiocie częściowego odrzucenia pozwu, czy częściowego umorzenia postępowania, choćby wydane w tej samej dacie co wyrok, powinny być wydawane w formie odrębnych postanowień. Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie o częściowym odrzuceniu pozwu zamieścił w tym w wyroku. To - związane z zastosowaniem formy nie odpowiadającej treści rozstrzygnięcia - uchybienie Sądu powodowie dostrzegli. Ponieważ o rodzaju i dopuszczalności środka odwoławczego decyduje przedmiot rozstrzygnięcia, a nie forma, jaką nadano temu rozstrzygnięciu, przy czym przepisy kodeksu cywilnego przewidują zaskarżanie postanowień zażaleniem, powodowie wraz z apelacją kwestionującą oddalenie powództwa o ustalenie nieważności umowy, wnieśli zażalenia na postanowienia o odrzuceniu

pozwu. O tych zażaleniach Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął. Z komparacji wyroku Sądu Okręgowego wynika, że sprawę rozstrzygnął na skutek apelacji powodów i apelację tę oddalił. Okoliczność, że w uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ocenił prawidłowość rozstrzygnięć objętych zażaleniami z oceny tej nie czyni orzeczenia. Zgodnie z art. 398¹ § 1 k.p.c. skarga kasacyjna przysługuje od wyroku sądu drugiej instancji oraz postanowienia w przedmiocie odrzucenia pozwu albo umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie. Oznacza to, że jest ona dopuszczalna tylko od wymienionych w tym przepisie orzeczeń istniejących; przepis nie przewiduje skargi kasacyjnej od uzasadnienia. Powodowie w skardze kasacyjnej kwestionują rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego akceptujące częściowe odrzucenie pozwu, uwzględniając jednak, że w tym zakresie brak jest postanowienia Sądu Okręgowego, skarga kasacyjna w tej części, jako skierowana przeciwko orzeczeniu, które nie istnieje, podlegała odrzuceniu, o czym Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398⁶ § 3 i 2 k.p.c.

Poddając ocenie trafność zarzucanej, w ramach podstaw skargi kasacyjnej, obrazy przepisów prawa procesowego, zauważa się, że wskazywany w ramach tej podstawy jako naruszony art. 189 k.p.c., mimo zamieszczenia go w ustawie procesowej nie jest przepisem prawa procesowego ale przepisem prawa materialnego. Przepis art. 189 k.p.c. ustanawia materialnoprawne przesłanki powództwa o ustalenie. W tym znaczeniu jego naruszenie nie stanowi naruszenia prawa procesowego, jak podnosi się w skardze kasacyjnej, lecz stanowi naruszenie prawa materialnego, co nie tylko w doktrynie ale i w orzecznictwie nie budzi wątpliwości i już było już wielokrotnie wyjaśniane (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r. I CKN 1151/97; z dnia 17 listopada 2000 r. V CKN 221/00; z dnia 13 września 2001 r. IV CKN 432/00; z dnia 5 kwietnia 2012 r. II CSK 473/11; z dnia 22 listopada 2013 r. II CSK 114/13- OSNC-ZD 2014/2/39).

Zarzuty naruszenia art. 199 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. wiążą się z odrzuceniem pozwu, stąd też, wobec odrzucenia skargi kasacyjnej w tej części, muszą pozostać poza oceną Sądu Najwyższego.

Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w kontekście przedstawionego w skardze kasacyjnej jego uzasadnienia, jest niezrozumiały. Przepis wskazuje, że strony są

obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne oraz w zdaniu drugim stanowi, że sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Zdanie pierwsze jest adresowane do stron, nie do sądu. To strony obowiązane są przedstawiać dowody. Sąd nie jest władny tego obowiązku wymusić, ani - poza zupełnie wyjątkowymi sytuacjami - zastępować stron w jego wypełnieniu (na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c.). Tymczasem, podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. naruszenia przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na treść wyroku, odnosi się do uchybień procesowych sądu, a nie stron. Nie może więc stanowić jej uzasadnienia przepis, którego sąd nie może naruszyć. Przy takim rozumieniu tego przepisu wskazywanie przez skarżących, że doszło do jego naruszenia przez nieustalenie nieważności umowy jako wydanej z naruszeniem art. 54a ustawy o wyż. szk.woj. jawi się jako nieporozumienie, przy braku jakichkolwiek twierdzeń skarżących o potrzebie prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego z urzędu.

Wreszcie, przypomnieć należy, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a po myśli art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie jest więc dopuszczalne wysuwanie zarzutów naruszenia przepisów postępowania, które wprost dotyczą reguł związanych z ustaleniem stanu faktycznego. Wyklucza to możliwość oparcia skargi kasacyjnej na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Niezależnie od tego, zauważa się, że w uzasadnieniu tej podstawy kasacyjnej skarżący nie wskazali jakich ustaleń Sąd drugiej instancji dokonał z naruszeniem reguły wynikającej z tego przepisu.

Badając trafność podstawy naruszenia prawa materialnego zgodzić należy się ze skarżącymi, że uchylenie się przez Sąd Okręgowy od oceny ważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. z powołaniem się na związanie sądu cywilnego decyzją Wojewody X. wydaną na podstawie art. 256 pr.szk.wyż. stwierdzającą nabycie przez pozwaną Akademię z dniem 1 września 2005 r. własności nieruchomości pozostającej dotychczas w jej użytkowaniu wieczystym, musi być odczytane jako naruszenie art. 189 k.p.c., art. 58 § 1 i 3 k.c. przez niezastosowanie oraz powołanego art. 256, przez jego błędną wykładnię.

Zgodnie z art. 256 pr.szk.wyż., z dniem wejścia w życie tej ustawy (1 września 2005 r.), grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stają się jej własnością; nabycie prawa własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda. Taką decyzję wydał Wojewoda X. w odniesieniu do gruntów nabytych przez pozwaną na podstawie umowy z dnia 27 marca 1998 r. Niewątpliwie Sąd Okręgowy ma, co do zasady, rację, wskazując na związanie sądu cywilnego decyzją administracyjną. Względ bowiem na zasadę trójpodziału władz oraz spójność systemu ochrony prawnej wymaga respektowania przez sąd cywilny indywidualnych rozstrzygnięć zapadających w innym segmencie władzy publicznej, niezależnie od ich charakteru (konstytutywny, deklaratywny) i bez względu na zapatrywanie sądu co do ich zgodności z prawem, a więc również wówczas, gdy sąd uważa ją za merytorycznie wadliwą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r. V CK 251/04, PS 2006/3/113). Prawdliwość tych rozstrzygnięć nie podlega więc badaniu i ocenie sądu, poza wynikającym z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wyjątku w postaci tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, co w sprawie nie ma miejsca. Związanie sądu cywilnego decyzją administracyjną dotyczy jednak wyłącznie zawartego w decyzji (jej podstawie, sentencji) rozstrzygnięcia w przedmiocie prawa lub stosunku prawnego, z uwzględnieniem granic podmiotowych i przedmiotowych tego rozstrzygnięcia. W odniesieniu więc do decyzji Wojewody X. potwierdzającej nabycie przez Akademię (...), *ex lege*, własności, związanie oznacza, że sąd musi uwzględniać stan prawny wynikający z tej decyzji a więc, iż Akademia (...) jest właścicielem nieruchomości objętej KW nr (...), pozostającej dotychczas w użytkowaniu wieczystym tej uczelni. Tak rozumiane związanie decyzją ostateczną utrzymuje się do czasu uchylecia lub zmiany takiej decyzji, stwierdzenia jej nieważności oraz wznowienia postępowania w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub w ustawach szczególnych (art. 16 k.p.a.). Okoliczność, że Sąd musi respektować wynikający z decyzji administracyjnej stan prawny, w niczym nie przeszkadza w ustaleniu ważności/nieważności umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, mimo że stwierdzenie przez organ administracyjny istnienia po stronie Akademii (...) przymiotu użytkownika wieczystego oznaczonego gruntu było przesłanką

potwierdzenia nabycia przez tę uczelnię prawa własności. Art. 256 pr.szk.wyż. wymaga, aby w postępowaniu administracyjnym, uczelnia jako inicjator tego postępowania, wykazała się prawem użytkowania wieczystego gruntu (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2010 r. I OSK 1074/09; z dnia 26 marca 2008 r. I OSK 465/07). Ustalenie organu administracyjnego, że wnioskodawca wykazał, iż takie prawo mu przysługiwało, miało walor faktu i mieściło się w podstawie faktycznej decyzji. Niezależnie od tego, że dopuszcza się dokonywanie w innych postępowaniach toczonych przed sądem powszechnym odmiennych ustaleń faktycznych niż objęte podstawą decyzji (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1983 r. III CZP 48/93, OSNC 1984/5/71; postanowienie z dnia 21 maja 1999 r. III CKN 244/98, OSNC 1999/12/210; uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 r. III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30; postanowienie z dnia 27 lipca 2010 r. II CSK 155/10), w niniejszym postępowaniu ten fakt, będący przesłanką decyzji, nie był kwestionowany, podważana była natomiast ważność czynności prawnej kreującej prawo użytkowania wieczystego. Badanie ważności umowy cywilnoprawnej nie należy do kompetencji organu administracyjnego, jest to wyłączna kompetencja sądu powszechnego, organ nie ma kompetencji do wypowiedzania się wiążąco o ważności umowy cywilnoprawnej. Jeżeli zatem w postępowaniu administracyjnym toczącym się na podstawie art. 256 pr.szk.wyż. powstałoby zagadnienie ważności umowy, a więc tzw. zagadnienie wstępne, wówczas postępowanie administracyjne mogło być zawieszone do czasu zakończenia postępowania rozstrzygającego ważności umowy (art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a.), w przypadku zaś wydania decyzji, wyrok wydany w procesie o ustalenie, o ile uwzględniałby powództwo, mógłby stanowić podstawę wznowienia (por. uzasadnienie uchwały III CZP 46/07). 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 wykluczając dopuszczalność badania ważności umowy z dnia 27 marca 1998 r. i stwierdzając, że jest to okoliczność wystarczająca

dla oddalenia powództwa uznał się za zwolnionego od badania wszystkich pozostałych zarzutów apelacji, w tym badania czy pozwana w dacie zawarcia umowy posiadała osobowość prawną, czy doszło do naruszenia art. 34-36 i art. 207 u.g.n. a więc tych przepisów, które wskazano jako naruszone w skardze kasacyjnej.

Zważywszy na powyższe oraz uwzględniając, że sąd w ogóle nie dokonał merytorycznej oceny skuteczności nabycia użytkowania wieczystego ani w aspekcie uregulowania wynikającego z art. 54a ustawy o wyż.szk.woj. ani w aspekcie istnienia po stronie powodów roszczenia z art. 207 u.g.n. - Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

jw

r.g.