

Sygn. akt I ACa 79/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak
Sędziowie :	SA Mieczysław Brzdąk (spr.) SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko A. B. (1) i Gminie (...)

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 22 września 2014 r., sygn. akt I C 388/13,

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego A. B. (1) 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) zasądza od powoda na rzecz pozwanej Gminy (...) 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 4) przyznaje od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) na rzecz adwokata D. A. 6 642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote, w tym 1 242 (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote podatku od towarów i usług, z tytułu wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 79/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z 9 marca 2013 roku powód wniósł o unieważnienie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 24 maja 2006 roku w kancelarii notarialnej w T. przed notariuszem T. J. i wpisanego do repertorium A pod numerem (...), mocą którego H. U. działając w imieniu gminy (...) sprzedał A. i A. małżonkom B. nieruchomości objętą księgą wieczystą Kw (...) Sądu Rejonowego w T.. Jako pozwanych oznaczył H. U. i A. B. (1).

Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że akt notarialny dotknięty jest nieważnością, albowiem do chwili obecnej toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, które toczyło się wówczas na wniosek powoda, o czym w chwili zawierania umowy wiedział H. U., reprezentujący Gminę (...).

Pozwany H. U. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, zarzucając, że nie jest biernie legitymowany bowiem przy zawieraniu umowy działał w imieniu Gminy (...).

W toku sprawy powód zmienił żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o ustalenie nieważności umowy sporządzonej w formie wymienionego aktu notarialnego. Ponadto cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do H. U. a w jego miejsce pozwał Gminę (...).

Pozwany A. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, zarzucając błędne określenie żądania pozwu jako unieważnienia aktu notarialnego, wyłączenie możliwości żądania nieważności umowy z uwagi na treść przepisu art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ze względu na treść przepisu art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który zapewnia nabywcy w dobrej wierze, jakim był pozwany ochronę wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego H. U. i wezwał do udziału w sprawie Gminę (...), która wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania zarzucając, że nabyła nieruchomość, której sprawa dotyczy na własność od Skarbu Państwa, na mocy decyzji komunalizacyjnej. Ponadto akt notarialny jest formą prawidłową dla zawarcia umowy i żądanie jego unieważnienia nie może być skuteczne.

Powód nie wykazał też interesu prawnego by móc wystąpić z powództwem o ustalenie opartym na przepisie art. 189 kpc.

Pozwana zarzuciła również, że do czasu zawarcia umowy nie toczyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie nieważności decyzji o przekazaniu nieruchomości rolnej przez R. i L. K. w trybie przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, gdyż zostało wszczęte 3 lipca 2006 roku.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego A. B. (1) kwotę 1.217 zł oraz na rzecz pozwanej Gminy kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa prawnego, odstąpił od obciążenia powoda pozostałą częścią kosztów postępowania i zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach na rzecz pełnomocnika powoda kwotę 8.856 zł za udzielenie powodowi pomocy prawnej z urzędu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozpoznania sprawy jest pomiędzy stronami bezsporny. W szczególności bezsporne jest, iż rodzice powoda R. i L. K. przekazali na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość rolną w zamian za otrzymanie świadczenia emerytalnego. Nieruchomość ta została następnie skomunalizowana i przeszła na własność Gminy (...). Powód należy do spadkobierców R. i L. K.

Umową z dnia 24 maja 2006 roku Gmina (...) sprzedała małżonkom A. i A. B. (2) nieruchomość wyodrębnioną z nieruchomości należącej wcześniej do rodziców powoda w postaci działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 5.182 m<sup>2</sup>, za cenę brutto 385.362,62 zł. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego, przed notariuszem T. J. w Kancelarii Notarialnej w T. i wpisana do repertorium A pod numerem (...). Z treści aktu wynika, iż

nieruchomość została zbyta na skutek przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 16 maja 2006 roku. Po zawarciu umowy A. B. (2) zmarła, a jej jedynym spadkobiercą jest A. B. (1).

Podał Sąd, że oddalił wnioski dowodowe stron w pozostałym zakresie, gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy. Okoliczności prowadzenia przez powoda postępowań administracyjnych dotyczących uchylecia decyzji o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, czy też podziału tej nieruchomości, a także biegu postępowań karnych czy cywilnych dotyczących zarzutów przekroczenia uprawnień lub wpisu prawa własności do księgi wieczystej, dla prawnej oceny roszczeń powoda zgłoszonych w niniejszej sprawie nie mają znaczenia.

Oceniając zasadność żądania wskazał Sąd Okręgowy, że powód sprzeczność umowy sprzedaży z ustawą wywodzi z treści przepisu art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami, który to przepis przewiduje, iż zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Powód w toku postępowania powoływał się na okoliczności dotyczące nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa i wszczął postępowanie administracyjne mające na celu wzruszenie decyzji o przejęciu tej nieruchomości. Jednakże treść dyspozycji art. 34 ust 1 pkt 2 wskazuje, iż pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, która jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, a powód nie należy do kategorii takich osób. Dokonując takiej oceny powołał się Sąd I instancji na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 12 września 2002 r. w sprawie IV CKN 1289/00, zgodnie z którym osoba, która przekazała gospodarstwo rolne na własność państwa w zamian za świadczenia z ubezpieczenia społecznego, nie jest "poprzednim właścicielem" w rozumieniu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

Według Sądu Okręgowego nawet gdyby przyjąć, iż w niniejszym przypadku nastąpiło jednak pozbawienie prawa własności rodziców powoda, to i tak, nawet w przypadku naruszenia przez gminę dyspozycji przepisu art. 34 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie skutkowałoby to nieważnością umowy, a jedynie powstaniem roszczenia odszkodowawczego określonego w przepisie art. 66 (powinno być 36) ustawy, który jednoznacznie wskazuje, że w przypadku naruszenia przez właściwy organ albo ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, przepisów art. 34 ust. 1-5 i 7 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

W ślad za stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym m. in. 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, Sąd I instancji 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 skorzystać tylko z roszczenia odszkodowawczego.

Z wymienionych przyczyn Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda o ustalenie nieważności umowy nie znajduje uzasadnienia w związku z czym podlega oddaleniu.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd Okręgowy uznał, że zachodzą przesłanki do częściowego odstąpienia od obciążenia powoda jego kosztami. Z uwagi na wartość przedmiotu sporu powód powinien zostać obciążony wynagrodzeniem pełnomocników pozwanych w kwotach po 7.200 zł oraz kwotą opłaty od pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanego A. B. (1). Jednakże – zdaniem Sadu I instancji – kwota ta przekracza możliwości finansowe powoda, a ponadto charakter sprawy i nakład pracy wymagany do jej prowadzenia przez pełnomocników pozwanych zezwala na uznanie, iż obciążenie go kwotą po 1.200 zł na rzecz każdego z pozwanych (plus koszt opłaty od

pełnomocnictwa) z jednej strony zapewni pozwanym możliwość sfinansowania kosztów pełnomocników, a z drugiej strony nie obciąży powoda nadmiernymi kosztami, których nie byłby w stanie ponieść.

Mając na względzie powyższe uwagi oraz zacytowane w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą uzasadnione okoliczności do częściowego odstąpienia od obciążenia powoda kosztami procesu wynikające zarówno z istoty sporu i niewielkiego nakładu pracy związanego z brakiem konieczności prowadzenia szczegółowego postępowania dowodowego, jak również z sytuacją majątkową powoda, która nie pozwala na pełne poniesienie tych kosztów.

Wynagrodzenie pełnomocnika powoda z urzędu ustalił Sąd na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wyrok ten, w części oddalającej powództwo i zasądzającej koszty (pkt 1, 2 i 3 sentencji) zaskarżył powód zarzucając :

błąd w ustaleniach faktycznych połączony z naruszeniem art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art 328 § 2 k.p.c., w. zw. z art 232 k.p.c. oraz art 6 k.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych na istotne dla sprawy okoliczności oraz całkowicie dowolną ocenę dowodów, zaniechanie wszechstronnego rozważenia w sposób kompleksowy całego zebranego materiału połączony z naruszeniem prawa materialnego, a w szczególności art. 58 k.c., polegający na przyjęciu, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy z 24 maja 2006 r., podczas gdy uwzględnienie wniosków dowodowych powoda oraz prawidłowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego pozwala na ustalenie, iż przedstawiciele Gminy (...) i małżonkowie A. i A. B. (2) wiedząc, że w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym (w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta T. z 31 marca 1979 r. nr (...)) orzekającej o przejęciu na własność gospodarstwa rolnego położonego w T. w skład którego wchodziła m.in. działka o nr ewidencyjnym (...) jednostka samorządu terytorialnego straci (może stracić) własność działki o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 5.182 m<sup>(2)</sup> celem zniweczenia tego skutku dokonali czynności prawnej by uniemożliwić zgodną z prawem restytucję mienia prawowitym właścicielom, z zatem taka umowa jest nieważna ex lege.

W imieniu powoda apelację sporządził także jego pełnomocnik formułując zarzuty:

1. nierozpoznania istoty sprawy, poprzez niezbadanie stanu faktycznego stanowiącego podstawę roszczenia powoda, a to, czy w dniu 24 maja 2006 r., tj. w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy Gminą (...) a A. i A. małżonkami B. toczyło się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie w drodze błędnego pominięcia dowodów zawnioskowanych przez powoda, które - zwłaszcza w zakresie postępowań administracyjnych dotyczących uchylecia decyzji o przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa - miały dla sprawy istotne znaczenie;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym przyjęciu, iż rodzice powoda R. i L. Małżonkowie K. przekazali na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość rolną w zamian za otrzymanie świadczenia emerytalnego, skoro nadal toczy się w tym zakresie postępowanie administracyjne;

W oparciu o takie zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu;

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Przede wszystkim zauważyć należy, że zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji jest bezzasadny.

Zgodnie z utrwalonym i powszechnie aprobowanym stanowiskiem nierozpoznania istoty sprawy zachodzi wówczas gdy sąd orzekający nie rozpozna meritum sprawy bezzasadnie przyjmując, że występuje przesłanka niwecząca żądanie jak brak legitymacji procesowej, przedawnienie roszczenia itp.

Taka sytuacja nie występuje w sprawie niniejszej bowiem Sąd Okręgowy dokonał merytorycznej oceny żądania zgłoszonego przez powoda i w konsekwencji tej oceny uznał, że – w świetle unormowań art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami – roszczenie powoda w postaci ustalenia nieważności aktu notarialnego nie zasługuje na ochronę. Sąd Apelacyjny ocenę tę aprobuje.

Przystępując do oceny dalszych zarzutów apelacji sporządzonej przez pełnomocnika powoda należy podkreślić, że zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z kolei oceny tego czy powoływane przez stronę fakty (okoliczności faktyczne) mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia należy dokonywać w zależności od normy (norm) prawa materialnego, która ma zastosowanie w sprawie.

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, w kontekście unormowań zawartych w art. 34 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami powód nie może domagać się ustalenia nieważności aktu notarialnego, a to z tej przyczyny, że stosownie do art. 36 ustawy w przypadku naruszenia przez właściwy organ [ ... ] przypisów art. 34 ust. 1 – 5 i 7 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

Jak to wielokrotnie i jednolicie wyjaśniał Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, sankcją za nierespektowanie pierwszeństwa poprzedniego właściciela w nabyciu nieruchomości jest odpowiedzialność odszkodowawcza zbywcy oparta na zasadach ogólnych a nie nieważność dokonanej przeniesienia własności.

Powód nie może więc w niniejszej sprawie skutecznie domagać się ustalenia nieważności aktu notarialnego (umowy sprzedaży objętej wymienionym aktem) z dnia 24 maja 2006 roku.

W takim stanie rzeczy okoliczności związane z prowadzeniem postępowań administracyjnych (jak i innych) dotyczących uchylecia decyzji o przyjęciu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości przekazanej przez rodziców powoda w zamian za rentę (emeryturę) nie miały dla rozpoznania sprawy istotnego znaczenia, bowiem nawet gdyby przyjąć, że w dacie zbycia przedmiotowej nieruchomości toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia tej nieruchomości przez Skarb Państwa, to – jak wyżej wspomniano – naruszenie zakazu zawartego w art. 34 ust. 3 ugn skutkuje tylko roszczeniem odszkodowawczym. Powód nie może natomiast skutecznie domagać się ustalenia nieważności umowy z 24 maja 2006 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem T. J. pomiędzy Gminą (...) a małżonkami B..

Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma też znaczenia i ta okoliczność czy rodzice powoda skutecznie przekazali gospodarstwo rolne w zamian za świadczenia rentowe, skoro powód nie może dochodzić ustalenia nieważności umowy z 26 maja 2006 roku.

Z powołanych przyczyn zawarte w apelacji powoda zarzuty naruszenia art. 217 § 2 kpc i 227 kpc oraz sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału okazały się bezzasadne.

Podobnie ocenić należy zawarte w apelacji sporządzonej (samodzielnie) przez powoda zarzuty naruszenia przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 232 kpc oraz art. 6 kc.

W szczególności – wbrew wywodom zawartym w wymienionym piśmie (k. 913 – 916) – stan faktyczny sprawy, w zakresie zezwalającym na jej merytoryczne rozpoznanie był w istocie bezspornym a sprowadzał się do ustalenia, że w dniu 24 maja 2006 r. Gmina (...) zawarła z A. i A. małż. B. umowę przeniesienia własności nieruchomości bliżej oznaczonej w akcie notarialnym z tego dnia.

Jak już wyżej wskazano nawet gdyby w tym czasie toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości stanowiącej własność rodziców powoda przez Skarb Państwa to i tak zgodnie z art. 36 ugn – powód nie może skutecznie domagać się stwierdzenia nieważności tej umowy bowiem w myśl unormowania zawartego w tym przepisie naruszenie zasady pierwszeństwa w wypadkach wymienionych w art. 34 ugn nie powoduje nieważności umowy zbycia nieruchomości, a rodzi jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą zbywcy. Tym samym przepis ten wyklucza stosowanie art. 58 kc.

Z tej też przyczyny gdy ten ostatni przepis nie miał w sprawie zastosowania, to oczywistym jest, że Sąd Okręgowy nie mógł go naruszyć, w szczególności przez to, że go nie zastosował w taki sposób jak tego domaga się powód.

Z przytoczonych względów apelacja powoda okazała się bezzasadna co sprawia, że na podstawie art. 385 kpc ulegała oddaleniu, a powód, jako strona przegrywająca sprawę w postępowaniu apelacyjnym obowiązany jest zwrócić pozwanym koszty tego postępowania (art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 98 kpc).