

Sygn. akt I ACa 15/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Mieczysław Brzdąk (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko H. U., R. T., E. T. i Gminie (...)

o stwierdzenie nieważności umów

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 22 września 2014 r., sygn. akt I C 323/13

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanych R. T. i E. T. 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) zasądza od powoda na rzecz pozwanego H. U. 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
- 4) zasądza od powoda na rzecz pozwanej Gminy (...) 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
- 5) przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach na rzecz adwokata A. S. 6 642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote, w tym podatek od towarów i usług w wysokości 1 242 (tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złote, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Mieczysław Brzdań
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------

Sygn. akt. I ACa 15/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwa

H. K. przeciwko H. U., R. T., E. T. i Gminie (...) o stwierdzenie nieważności umów i zasądził tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa prawnego od powoda: na rzecz pozwanych R. T. i E. T. kwotę 1.234 zł, na rzecz pozwanego H. U. kwotę 1.217 zł oraz na rzecz pozwanej Gminy (...) kwotę 1.200 zł, odstąpił od obciążenia powoda pozostałą częścią kosztów postępowania i zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach na rzecz adwokata A. S. kwotę 8.856 zł za udzielenie powodowi pomocy prawnej z urzędu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji 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.” (powinno być K.”).

Umową z dnia 21 grudnia 2007 roku Gmina (...) sprzedała małżonkom E. i R. T. nieruchomość wyodrębnioną z nieruchomości należącej wcześniej do rodziców powoda w postaci działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1.362 m⁽²⁾, za cenę brutto w kwocie 134.200 zł. Sprzedaż nastąpiła pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego, przed notariuszem T. J. w Kancelarii Notarialnej w T. i wpisana do repertorium(...) pod numerem (...). Z treści aktu wynika, że nieruchomość została zbyta na skutek przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 7 lipca 2006 roku. W wyniku wykonania powyższej umowy w dniu 7 kwietnia 2008 roku przed notariuszem T. J. w Kancelarii Notarialnej w T. została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości, mocą której Gmina przeniosła na R. i E. T. prawo własności powyższej nieruchomości. Akt notarialny został wpisany do repertorium (...) pod numerem (...).

Wskazał Sąd, że oddalił wnioski dowodowe stron w pozostałym zakresie, gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy.

W ocenie Sądu I instancji roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie z tej przyczyny, że powód sprzeczność umów sprzedaży i przeniesienia własności 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, że 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 – zdaniem Sądu Okręgowego – powód nie należy do kategorii takich osób. Powołał się przy tym Sąd Okręgowy 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.). Podał Sąd Okręgowy, że analogiczne stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie I OSK 1541/07.

Zdaniem Sądu I instancji nawet gdyby przyjąć, że w niniejszym przypadku nastąpiło jednak pozbawienie prawa własności rodziców powoda, to i tak 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 (uwaga: powinno być 36) ustawy, który to przepis 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.

Prezentując takie stanowisko Sąd I instancji powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2004 r. w sprawie II CK 152/03, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że naruszenie przepisu dotyczącego pierwszeństwa nabycia nieruchomości skutkuje powstaniem roszczenia odszkodowawczego, a nie nieważnością umowy. Powołał się też Sąd I instancji na wyrok z dnia 3 września 2003 r. w sprawie II CKN 417/01, w którym Sąd Najwyższy podkreślił, że z art. 36 u.g.n. wynika, iż sankcją za nierespektowanie pierwszeństwa poprzedniego właściciela w nabyciu nieruchomości jest odpowiedzialność odszkodowawcza zbywcy oparta na zasadach ogólnych, a nie nieważność dokonanego przeniesienia własności.

Z powołanych przyczyn roszczenia powoda o ustalenie nieważności umów, zdaniem Sądu Okręgowego, nie znajdują uzasadnienia i podlegają oddaleniu.

Wyjaśnił Sąd I instancji, że orzekając o kosztach postępowania odstąpił od podstawowej zasady wynikającej z treści art. 98 kpc i uznał, że zachodzą przesłanki do częściowego odstąpienia od obciążenia powoda kosztami. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda z urzędu, „ustalono” 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. Jednocześnie w oparciu o przepis § 2 ust. 3 rozporządzenia Sąd powiększył je o podatek od towarów i usług.

Wyrok ten, w części oddalającej powództwo i zasądzającej koszty (pkt 1, 2 i 4 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 21 grudnia 2007 r., podczas gdy uwzględnienie wniosków dowodowych powoda oraz prawidłowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego pozwala na ustalenie, iż przedstawiciele Gminy (...) i małżonkowi E. T. i R. T. 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 1 362 m⁽²⁾ 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 oparciu o tak sformułowany zarzut powód wniósł o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części i uwzględnienie żądania stwierdzenia nieważności oraz o zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję a także o zawieszenie postępowania do czasu 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 (...)).

W imieniu powoda apelację sporządził także jego pełnomocnik zarzucając:

1. Naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda tj. przedłożonych dokumentów oraz wniosku z przesłuchania stron postępowania dotyczącego trwającego postępowania administracyjnego, które aktualnie zostało zakończone, poprzez wydanie wyroku przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu

21 października 2014 roku, sygn. akt I OSK 2429/13 w przedmiocie zagadnienia istotnego w niniejszej sprawie tj. w przedmiocie nieważności nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, a tym samym Gminę (...), która została sprzedana przez Gminę (...) pozwanym E. (...) i R. T. w czasie toczącego się sporu administracyjnego w przedmiocie przysługującego Gminie (...) prawa własności;

2. Błędne ustalenie faktyczne w przedmiocie uznania, że nie jest sporny pomiędzy stronami postępowania, fakt nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, gdyż powód w toku całego postępowania przedstawiał dokumenty – m.in. dokument z dnia 15 maja 2006 roku; dokument z dnia 27 czerwca 2006 roku; dokument z dnia 17 kwietnia 2007 roku - potwierdzające okoliczność sporu administracyjnego między stronami niniejszego postępowania tj. powodem i pozwanym tj. Gminą (...) w przedmiocie nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, a tym samym przez Gminę (...), która została sprzedana pozwanym tj. E. T. i R. T.;

3. Dokonując ustaleń faktycznych nie uwzględniono okoliczności zawarcia przez pozwanego - Gminę (...) - z E. i (...) (R.) T. umowy sprzedaży tj. w dniu 7 lipca 2006 roku pomimo wiedzy Gminy (...) o wszczęciu przez powoda postępowania administracyjnego w przedmiocie nieprawidłowości nabycia własności przez Skarb Państwa i tym samym przez Gminę (...), która została sprzedana w wyniku umowy w dniu 7 kwietnia 2008 roku pomimo trwającego sporu administracyjnego w przedmiocie prawa własności nieruchomości, pomiędzy powodem a Gminą (...);

4. Naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez uznanie, że czynność prawna dokonana przez pozwanym w trakcie trwania postępowania administracyjnego w przedmiocie zweryfikowania faktu nabycia prawa własności przez Gminę (...) „Zawarcie nie stanowi naruszenia zasad współżycia społecznego”.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pełnomocnik powoda wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 1, 2, 3, 4 poprzez stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez pozwanym;

2) zasądzenie od pozwanym solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, gdyż nie zostały one uiszczone w całości, ani w części.

Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie do ponownego rozpoznania sprawy Sądowi I instancji a nadto o zawieszenie niniejszego postępowania „z uwagi na brak możliwości przedstawienia wyroku wraz z uzasadnieniem wydanego przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 21 października 2014 roku, sygn. akt I OSK 2429/13 w przedmiocie poprawności decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 maja 2012 roku nr GZsp-057-624-961/11 w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji dotyczących gospodarstwa rolnego położonego w T., S. i U. składającego się z działek nr (...), która w sposób sprzeczny z prawem doprowadziła do nabycia własności wskazanych powyżej nieruchomości przez gminę (...), która następnie zdecydowała się sprzedać przedmiotową nieruchomość pozwanym tj. (...) (E. T.) i R. (...) (T.) pomimo prowadzenia przez powoda sporu w przedmiocie nabycia własności przez gminę (...) przedmiotowych nieruchomości rodziców powoda”.

Na rozprawie w dniu 22 lipca 2015 roku przed Sądem Apelacyjnym pełnomocnik powoda cofnął wniosek o zawieszenie postępowania (00:08:05).

Podał też pełnomocnik powoda, że powód złożył stosowny wniosek o doręczenie odpisu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2014 roku, „w związku z powyższym nie dysponuje przedmiotowym dokumentem celem dołączenia do apelacji. Powód niezwłocznie przedstawi wskazany powyżej wyrok, jak tylko przedmiotowy dokument zostanie powodowi doręczony”.

W związku z tym ewentualnie pełnomocnik powoda wnosił o zwrócenie się do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie o przekazanie akt sprawy o sygn. akt I OSK 2429/13 względnie o przesłanie kserokopii wyroku z dnia 21 października 2014 roku, I OSK 2429/13 wraz z uzasadnieniem. Powołał się pełnomocnik powoda na to, że powód nie

był w stanie złożyć przedmiotowego wniosku dowodowego we wcześniejszym etapie postępowania cywilnego, gdyż Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wydał wyrok w dniu 21 października 2014 roku.

Pozwani E. i R. T. wnieśli zażalenie na postanowienie o kosztach procesu zawarte w pkt 2 wymienionego wyroku. Zażalenie to rozpoznano postanowieniem z 22 lipca 2015r w sprawie I ACz 13/15.

Rozpoznając apelację powoda Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji.

Przystępując do oceny 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 sprawy należy dokonywać w zależności od normy (norm) prawa materialnego, która ma zastosowanie w sprawie.

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy w świetle unormowań zawartych w art. 34 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami powód nie może skutecznie domagać się ustalenia nieważności aktu notarialnego, a to z tej przyczyny, że stosownie do art. 36 ustawy, w przypadku naruszenia przez właściwy organ [...] przepisów 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 dokonanego przeniesienia własności.

Powód nie może więc w niniejszej sprawie skutecznie domagać się ustalenia „nieważności aktu notarialnego” (w istocie warunkowej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym z 21 grudnia 2007 roku jak i umowy przeniesienia własności nieruchomości objętej aktem notarialnym z 7 kwietnia 2008r) czy też stwierdzenia nieważności (bliżej zresztą nieokreślonej) czynności prawnej dokonanej przez pozwanych.

W takim stanie rzeczy okoliczności związane z prowadzeniem postępowań administracyjnych (jak i innych) dotyczących uchylecia decyzji o przejęciu 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 (nie)prawidłowości nabycia tej nieruchomości przez Skarb Państwa, to – jak wyżej wspomniano – naruszenie zakazu zawartego w art. 34 ust. 3 ugn skutkuje tylko roszczeniem odszkodowawczym. Roszczenie powoda o stwierdzenie (ustalenie) nieważności umowy z 21 grudnia 2007r zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem T. J. pomiędzy Gminą (...) a małżonkami E. i R. T. jest zatem nieuzasadnione.

Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma też znaczenia i ta okoliczność czy rodzice powoda skutecznie przekazali gospodarstwo rolne w zamian za świadczenia rentowe, skoro – z podanych wyżej przyczyn – powód nie może dochodzić ustalenia nieważności umowy z 21 grudnia 2007 roku ani umowy z 7 kwietnia 2008 roku.

Z powołanych przyczyn zawarte w apelacji powoda zarzuty naruszenia art. 227 kpc oraz błędnych ustaleń faktycznych nie mogą skutecznie podważyć rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

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. 1331) – stan faktyczny sprawy, w zakresie zezwalającym na jej merytoryczne rozpoznanie był w istocie bezspornym a sprowadzał się do ustalenia, że w dniu 21

grudnia 2007 r. Gmina (...) zawarła z E. i R. małż. T. warunkową umowę przeniesienia własności nieruchomości bliżej oznaczonej w akcie notarialnym z tego dnia, a w dniu 7 kwietnia 2008 roku pozwany H. U. działając w imieniu Gminy (...) przeniósł na rzecz R. i E. małż. T. własność tej nieruchomości.

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 wymienionych wyżej umów 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).

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Mieczysław Brzdąk
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------