

Sygn. akt I ACa 681/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. Z., H. Z. i R. Z.

przeciwko M. N., D. N. i Gminie (...)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 22 maja 2015 r., sygn. akt I C 357/14,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powodów kosztami procesu;
- 2) nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Ewa Jastrzębska
----------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 681/15

UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o ustalenie, że zawarta dnia 29 grudnia 2004 r. między pozwanymi umowa sprzedaży obejmującego parcelę (...) o powierzchni 728 m² gruntu o oraz jest nieważna z tej przyczyny, że pozwana Gmina zbyła ją bez wymaganego normą art.136 ustawy o gospodarce nieruchomościami powiadomienia ich o możliwości żądania

przez nich zwrotu nabytych od nich uprzednio nieruchomości i że ich interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego wynika stąd, że Starosta (...) zawiesił wszczęte na ich wniosek postępowanie administracyjne o zwrot nieruchomości, wskazując na konieczność wystąpienia do sądu o ustalenie nieważności umowy sprzedaży działki (...); wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a pozwana Gmina wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu.

Pozwana Gmina zarzuciła, że do nabycia przez Skarb Państwa od W. Z. i K. Z. nieruchomości doszło na podstawie umowy, nie zaś na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, nie doszło zatem do wywłaszczenia w rozumieniu tej ustawy, a także w rozumieniu późniejszej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podniosła też, że dokonanie czynności prawnej z ewentualnym naruszeniem powinności zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych może najwyżej rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą, a nie nieważność umowy. Zarzuciła nadto brak swej legitymacji biernej, gdyż nie była ona stroną umowy, a nieruchomość składająca się aktualnie z działki (...) stała się jej własnością na podstawie decyzji komunalizacyjnej, oraz że powodowie nie mają wymaganego normą art. 189 k.p.c. interesu prawnego.

Pozwani D. N. i M. N. zarzucili, że żądanie powodów narusza konstytucyjną zasadę ochrony własności, nieruchomość nabyli bowiem w zaufaniu do treści księgi wieczystej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu w dniu 4 listopada 1987 r. K. Z. i W. Z. sprzedali działającemu przez Wojewódzką (...) w B. Skarbowi Państwa działki nr (...) (co było omyłką pisarską, chodziło bowiem o parcelę (...)) o powierzchni 2ha 69a i 19m². Działający w imieniu Wojewódzkiej (...) oświadczył, że objęte umową parcele są niezbędne w związku z zamiarem budowy osiedla mieszkaniowego, stosownie do decyzji Urzędu Miejskiego z dnia 11 września 1981 r. Zawarcie umowy poprzedzone było złożeniem przez Wojewódzką (...) oferty zakupu opisanej nieruchomości. Przedstawiając tę ofertę wskazano, że działki przeznaczone są na budowę osiedla mieszkaniowego, a brak odpowiedzi będzie traktowany jako odmowa skutkująca wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego. K. Z. wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości, zażądał jednak ceny wyższej od zaproponowanej, a nabywca cenę tę zaakceptował.

Decyzją Wojewody z dnia 4 listopada 1993 r. stwierdzono nabycie (przez pozwaną Gminę) na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, między innymi, nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako parcela gruntowa nr (...). Parcela ta uległa następnie podziałowi na parcele gruntowe nr (...) i (...), a z kolei ta pierwsza podzielona została na parcele gruntowe nr (...), (...), (...) i (...).

Nieruchomość nie została wykorzystana na budowę osiedla mieszkaniowego. Uchwałą z dnia 6 lipca 2004 r. Rada Miejska w B. postanowiła sprzedać niezbudowaną nieruchomość obejmującą parcelę nr (...) (oczywista omyłka, winno być: (...)) w drodze przetargu nieograniczonego. W wyniku przeprowadzony dnia 19 listopada 2004 r. przetargu nabywcami nieruchomości zostali pozwani D. N. i M. N.. W dniu 29 grudnia 2004 r. między pozwaną Gminą a małżonkami N. zawarta zastała umowa sprzedaży tej parceli.

Dnia 22 lutego 2006 r. zmarł W. (winno być: K.) Z., a spadek po nim nabyli powodowie, którzy w dniu 26 marca 2008 r. złożyli do Prezydenta B. wnioski o zwrot nieruchomości, między innymi działki nr (...). Starosta (...) postanowieniem z dnia 15 października 2012 r. postępowanie w tej sprawie zawiesił i zobowiązał pozwaną do wystąpienia do sądu o stwierdzenie nieważności umów przenoszących własność, między innymi, działki nr (...), gdy ta odmówiła wykonania tego zobowiązania, dnia 19 grudnia 2012 r. zobowiązał powodów, by uczynili to w terminie 30 dni.

Zawarcie przez K. Z. i reprezentowany przez Wojewódzką (...) w B. Skarb Państwa umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło w czasie obowiązywania ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U Nr 22, poz., 99, ze zm.). Art. 50 tej ustawy stanowił, że nieruchomość może zostać wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa lub gminy, jeżeli jest niezbędna w celu zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, a nastąpić to mogło tylko wtedy, gdy nieruchomość nie mogła być nabyta w drodze umowy.

K. Z. został wezwany do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na potrzeby budowy osiedla mieszkaniowego i został poinformowany, że w razie odmowy zostanie wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe. Udzielona przezeń dnia 30 czerwca 1987 r. zgoda na zbycie nieruchomości, a następnie zawarcie dnia 4 listopada 1987 r. umowy sprzedaży nastąpiło zatem w trybie art. 50 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, związek między sprzedażą a realizacją celu publicznego jest bowiem oczywisty. Bez znaczenia dla oceny trybu zawarcia umowy było przyjęcie w umowie ceny zaproponowanej przez zbywcę. Ustawa w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nakazywała wszak ustalenie odszkodowanie według cen rynkowych, tym bardziej zatem cena rynkowa mogła być ustalona w umowie przez strony. Istotne jest to, że gdyby K. Z. nie zawarł umowy, to Skarb Państwa miał możliwość przymusowego odjęcia mu prawa własności.

Na podstawie art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 22 września 2004 r., przepisy rozdziału 6 działu III tej ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. Użycie przez ustawodawcę pojęcia nabycia nieruchomości oznacza, że należy nim objąć każdy przypadek odjęcia dotychczasowemu właścicielowi jego prawa.

Stosownie do art. 136 ust. 1 i 2 tej ustawy nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego następca nie złożą wniosku o zwrot nieruchomości; w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu właściwy organ zawiadamia ich o tym, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Pozwana Gmina, nie powiadamiając powodów o możliwości zwrotu nieruchomości, naruszyła przywołane wyżej przepisy.

W myśl art. 58§1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. Każda zatem niezgodność treści czynności prawnej z nakazem lub zakazem zawartym w bezwzględnie obowiązującym przepisie prawnym powoduje nieważność tej czynności, jeżeli właściwy przepis nie przewiduje łagodniejszej sankcji. Czynność prawna jest sprzeczna z ustawą, jeżeli zawiera treść przez ustawę zakazaną albo nie zawiera treści przez prawo nakazanej.

Przepisy art. 136 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami należą do bezwzględnie obowiązujących, a ich naruszenie przez pozwaną skutkowało nieważnością zawartej przez pozwanych dnia 29 grudnia 2004 r. umowy sprzedaży

Art. 136 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza w istocie zakaz dysponowania wywłaszczoną nieruchomością Zakaz ten ma charakter bezwzględny i nieograniczony w czasie, a jego konsekwencją jest przyznanie poprzednim właścicielom lub ich następcom prawnym prawa podmiotowego w postaci żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Przepis ten określa granice dozwolonej ingerencji w prawo własności i pełni funkcję ochronną przed ich przekraczaniem.

Wedle Trybunału Konstytucyjnego zasada zwrotu nieruchomości, nie wykorzystanej zgodnie z określonym w decyzji administracyjnej celem wywłaszczenia, ma rangę konstytucyjną, wynikającą z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Temu obowiązkowi odpowiada uprawnienie poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Brak zastrzeżenia w ustawie o gospodarce nieruchomościami sankcji nieważności za naruszenie jej art. 136 ust 1 i 2 nie oznacza, że umowa zawarta z naruszeniem tych przepisów jest ważna, gdyby tak bowiem było, ustawodawca wyraźnie przewidziałby łagodniejszy od nieważności skutek, jak uczynił to w jej art. 36.

Nieważność umowy sprzedaży wykluczała objęcie pozwanych D. N. i M. N. ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania nieruchomością, ale dobra wiara nabywcy nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy.

Powodowie mieli interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami byli bowiem uprawnieni do żądania zwrotu wywłaszczonej (w istocie – zbytej) nieruchomości, a roszczenia tego mogą skutecznie dochodzić wyłącznie od pozwanej Gminy.

Jako podstawę swego rozstrzygnięcia przywołał Sąd normę art. 189 k.p.c., w zakresie kosztów postępowania zaś – normy art. 98, art. 99 i art.102 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku pozwani zarzucili obrazę art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (łącznie z zarzutem naruszenia art. 233§1 k.p.c. w związku z art. 328§2 k.p.c., a także art. 3 ust. 1 i art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 5 k.c.), art. 58 k.c. w związku z art. 136 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (też łącznie z zarzutem obrazę art. 233§1 k.p.c. w związku z art. 328§2 k.p.c.), art. 216 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także art. 189 k.p.c. w związku z art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w oparciu o te zarzuty wnieśli o zmianę tego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanych na ich rzecz solidarnie kosztów procesu; alternatywnie wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Przywołane jednocześnie z zarzutem obrazę norm konstytucyjnych i norm prawa materialnego zarzuty obrazę wskazanych w apelacji norm proceduralnych, nie pozostających zresztą z Konstytucją i z prawem materialnym w żadnym merytorycznym związku, są chybione. Pomijając już, że art. 328§2 k.p.c. i art. 233§1 k.p.c. także nie pozostają ze sobą w takim związku, by mogły stworzyć jakąś spójną normę (przeciwnie – ewentualna zasadność zarzutu naruszenia 328§2 k.p.c. zarzut obrazę art. 233§1 k.p.c. czyni bezprzedmiotowym), jakiegokolwiek im uchybienia stwierdzić nie sposób. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane procedurą elementy, a to, że skarżącym nie odpowiada jego merytoryczna zawartość, może stanowić podstawę do formułowania zarzutów innego rodzaju, głównie z zakresu prawa materialnego. Co się z kolei tyczy mającej jakoby mieć miejsce obrazę art. 233§1 k.p.c., to skarżący nie wskazują nawet, na czym obraza ta miałaby polegać, a w sprawie nie zachodziła potrzeba oceny dowodów pod kątem ich wiarygodności lub mocy, stan faktyczny był bowiem w istocie niesporny. Z tej zresztą zapewne przyczyny apelujący nie kwestionują poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, spór w sprawie bowiem sprowadzał się nie do faktów, a do prawnej oceny zaistniałych zdarzeń. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny zawarte w motywach zaskarżonego wyroku ustalenia w pełni akceptuje i czyni je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Bezzasadnie zarzucają pozwani obrazę art. 189 k.p.c. Upatrują jej w niemożności uzyskania przez nich na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrotu nieruchomości z tej przyczyny, że nieruchomość ta (parcela nr (...)) nie pozostaje już we władaniu pozwanej Gminy. W tym zakresie w pełni podzielić należy wywody Sądu Okręgowego, że ewentualne stwierdzenie nieważności zawartej przez pozwanych umowy sprzedaży przywróciłoby ex tunc władztwo Gminy nad tą nieruchomością i otworzyłoby powodom drogę do realizacji ich płynącego z art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia. Istnienie po stronie powodów interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 29 grudnia 2004 r. mogło budzić wątpliwości z innych przyczyn, nie została bowiem zweryfikowana prawdziwość ich twierdzenia, że zamierzają rzeczywiście parcelę tę od pozwanej

Gminy odkupić i że dysponują wystarczającymi na ten cel środkami. Okoliczność ta ma jednak w sprawie znaczenie drugorzędne, powództwo bowiem nie zasługiwało na uwzględnienie z przyczyn, o których mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

Za równie bezzasadny uznać przyjdzie zarzut obrazy art. 216 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wbrew wywodom skarżących zakup gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego w ramach zakreślonych przepisami nie obowiązującej już ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości pod względem skutków przejścia przez Skarb Państwa nieruchomości nie różnił się w sposób istotny od wywłaszczenia. Inna (prywatno-, a nie publicznoprawna) forma nabycia przez Skarb Państwa własności gruntów należących uprzednio do K. Z. (i – zapewne – do W. Z.) nie zmienia wszak w niczym tego, że doszło do tego w celu realizacji określonego w ustawie celu publicznego i że na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zbywcy i tak zostaliby pozbawieni własności. Dobrowolność dokonania przez zbywców czynności prawnej była w tych okolicznościach fikcją, nawet jeśli sama sprzedaż poprzedzona była rokowaniami co do ceny, w każdym przypadku bowiem (tyle, że pewnie na gorszych warunkach) własność nieruchomości by utracili. W tym kontekście na pełne podzielenie zasługują wywody Sądu Okręgowego na tle zastosowania art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami (poprzez jej art. 216 ust. 2 pkt 3, mówiący o nabyciu nieruchomości, bez rozróżnienia formy tego nabycia) także do przypadku nabycia nieruchomości na cele publiczne w drodze umowy cywilnoprawnej, zawartej w oparciu o przepisy ustawy z roku 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W konsekwencji trafnie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że na pozwanej Gminie ciążył płynący z art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zaoferowania powodom przed zbyciem osobom trzecim nabytej od K. Z. (i W. Z.) parceli nr (...) jej zwrotu i że pozwana Gmina obowiązkowi temu nie uczyniła zadość. Podkreślić należy, że dla konstatacji tej nie ma żadnego znaczenia ta okoliczność, że procedura zmierzająca do zbycia parceli nr (...) wszczęta została przed dokonaną ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. nowelizacji, która do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła normę art. 216 ust. 2. Wejście noweli w życie obliowało wszak pozwaną Gminę do wstrzymania procedury zmierzającej do sprzedaży i do zaoferowania zbywcom (lub ich następcom prawnym) zwrotu tej parceli.

Wbrew tezie skarżących na przeszkodzie stwierdzeniu nieważności działanej przez pozwanych czynności prawnej (gdyby nieważność taka w ogóle zaistniała) nie mogły stanąć przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w tym przywołane w apelacji normy jej art. 3 ust. 1 i art. 5 z przyczyn wskazanych prawidłowo przez Sąd Okręgowy.

W tej sytuacji decydującego znaczenia nabiera ocena, czy nie doszło do obrazy art. 58 k.c., także w kontekście norm konstytucyjnych. Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było to, jaki skutek prawny rodził brak zawiadomienia przez pozwaną Gminę powodów, że nabyta 4 listopada 1987 r. przez Skarb Państwa nieruchomość nie została wykorzystana zgodnie z deklarowanym celem i poinformowania ich o możliwości domagania się zwrotu tej nieruchomości, a zatem niedopełnienie wynikającego z art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku.

Kwestia skutku takiego zaniechania w orzecznictwie rozstrzygana była rozmaicie, także stanowisko Sądu Najwyższego w tym zakresie nie kształtowało się w sposób jednolity. Między innymi w uzasadnieniu przywoływanego przez Sąd Okręgowy wyroku z dnia 28 maja 2014 r. (I CSK 400/13) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że prawo poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych do odzyskania nieruchomości zbędnie wywłaszczonej (a więc i zbędnie zakupionej) ma charakter bezwzględny i bezterminowy, chroniony przez art. 21 ust. 2 Konstytucji, a zawarta z naruszeniem prawa poprzedniego właściciela do zwrotu nieruchomości umowa jest nieważna stosownie do art. 58§1 k.c. Sankcję nieważności Sąd ów wywiódł ze sprzeczności z zasadami współżycia społecznego treści niezgodnego z rzeczywistym stanem oświadczenia przedstawiciela gminy stwierdzającego, że nieruchomość jest wolna od praw i roszczeń osób trzecich oraz innych wad prawnych, nie wskazywał zatem na wadliwość samej czynności, która przez sprzeczność z ustawą czy zasadami współżycia społecznego dawałaby podstawę do uznania jej za nieważną. Podobny pogląd znaleźć można także we wcześniejszym orzecznictwie. Zapadały jednak w Sądzie Najwyższym orzeczenia prezentujące (i na tle ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, i na tle ustawy o gospodarce nieruchomościami) stanowisko odmienne: że zbycie przez podmiot publiczny osobom trzecim nieruchomości z naruszeniem obowiązku poinformowania o takim zamiarze i o możliwości zażądania jej zwrotu poprzedniego

właściciela (jego następców prawnych) nie rodzi nieważności takiej czynności prawnej. Stanowisko to najpełniej wyeksponowane zostało w uchwale z dnia 30 kwietnia 1987 r. (III CZP 19/87, OSNCP z roku 1988, nr 7-8, poz. 96), powtórzone zostało także w wyroku z dnia 21 czerwca 2007 r. (IV CSK 81/07); nade wszystko jednak potwierdzone zostało ono w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 września 2015 r. (III CZP 107/14). Zawarł w niej Sąd Najwyższy tezę, że umowa sprzedaży wywłaszczonej (a więc i zakupionej w celu określonym w ustawie) nieruchomości oraz umowa ustanowienia użytkowania wieczystego na takiej nieruchomości nie są nieważne z powodu zawarcia ich z naruszeniem art. 69 ust. 1 i art. 47 ust. 4 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz.U. nr 30 z 1991 r., poz. 127, ze zm.). Brak (w dacie sporządzania niniejszego uzasadnienia) opublikowanych motywów tej uchwały nie pozwala skorzystać z mającej się w nich znaleźć argumentacji, możliwa jest jednak próba odtworzenia toku rozumowania Sądu Najwyższego, a przynajmniej przywołania przez podziela jący zawartą w uchwale tezę Sąd Apelacyjny własnych argumentów na jej poparcie.

W pierwszym rzędzie stwierdzić trzeba, że choć przywołana wyżej uchwała zapadła na tle art. 69 ust. 1 i art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, odnosi się ona także do aktualnego stanu prawnego, pomijając bowiem różnice redakcyjne, zawierają one normy identyczne z zawartymi w art. 136 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosowanymi poprzez jej art. 216 ust. 2 pkt 3 do zdarzeń zaistniałych pod rządami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zwrócić należy uwagę na to, że aktualnie obowiązujące normy art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ograniczają praw właścicielskich podmiotu, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie (lub który w celu tożsamym z wywłaszczeniem dokonał zakupu nieruchomości), nie wprowadzają też bezwzględnego zakazu zbycia wywłaszczonej (nabytej) nieruchomości osobom trzecim. Nakładają one jedynie w takim przypadku na aktualnego właściciela nieruchomości (w tym przypadku na pozwaną Gminę) obowiązek informacyjny względem poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych oraz obowiązek uczynienia zadość jego (ich) roszczeniu o zwrot nieruchomości. Rodzi się zatem pytanie, jakie konsekwencje winno pociągnąć za sobą zaniechanie przez beneficjenta wywłaszczenia (przez dokonującego zakupu nieruchomości na wskazany cel publiczny) tych czynności, w szczególności zaś, czy jest to uchybienie tego rodzaju i gatunku, który skutkować winien nieważnością czynności prawnej polegającej na zbyciu nieruchomości osobie trzeciej.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że – odmiennie niż ma to miejsce w przypadku art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami – ustawodawca nie uznał za stosowne, by w art. 136 tej ustawy wyraźnie wskazać łagodniejszą od przewidzianej w art. 58§1 k.c. sankcję. Okoliczność ta nie musi jednak sama przez się przesądzać o tym, że sankcją za naruszenie płynącego z art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązku jest nieważność zdziałanej z osobą trzecią czynności, rodzaj sankcji bowiem nie musi wynikać wprost z normującego jakąś instytucję prawną przepisu, a wynikać może z przepisów ogólnych (na przykład art. 59 k.c.) lub z istoty kwestionowanej czynności prawnej, przy uwzględnieniu zasady ochrony tej strony tej czynności, która żadnego uchybienia się nie dopuściła i działała w dobrej wierze, byłoby to bowiem dla niej zbyt dotkliwe.

Przy określeniu rodzaju sankcji trzeba mieć na względzie, w kontekście art. 2, art. 32 ust. 1 i – nade wszystko – art. 64 ust. 2, a także nie przywołanego w apelacji art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, interes i powodów, i pozwanych małżonków N.. Porównanie tych interesów każe dać ochronę działającym w dobrej wierze nabywcom, którzy wskutek zdziałanej w dniu 29 grudnia 2004 r. czynności prawnej nabyli od prawnego właściciela nieruchomości obejmującą parcelę gruntową nr (...) i którzy wskutek tego stali się jej właścicielami. W przeciwieństwie do nich powodowie (ich poprzednik prawny) własność tej parceli utracili zgodnie z obowiązującym prawem, a ich obecne uprawnienie do niej, choć wynikające bezpośrednio z ustawy, ma charakter jedynie obligacyjny, a więc jeśli nawet nie słabsze od przysługującego pozwanym małżonkom N. uprawnienia o charakterze rzeczowym, to z pewnością nie mocniejsze. Nie ma zatem żadnego racjonalnego uzasadnienia dla przyznawania powodom (nawet przy założeniu, że zmierzają oni rzeczywiście do odzyskania gruntu) ochrony prawnej przez zastosowanie sankcji nieważności kosztem pozwanych małżonków N., tym bardziej, że naruszenie ich prawa przez pozwaną Gminę stwarzało po ich stronie

inne roszczenia, konkretnie zaś roszczenie odszkodowawcze (jeśli wskutek tego naruszenia ponieśli rzeczywiście jakąś szkodę).

Skoro zawarta w dniu 29 grudnia 2004 r. umowa, którą pozwana Gmina przeniosła na pozwanych małżonków N. własność obejmującej parcelę gruntową nr (...) nieruchomości nie była w świetle art. 58§1 k.c. nieważna, powództwo winno być podlec oddaleniu, to zaś czyniło zbędnym roztrząsanie, czy zaskarżony wyrok zapadł z (zarzucaną również) obrazą art. 5 k.c.

Wobec zaistnienia warunków do zmiany wyroku przez oddalenie powództwa stosownej korekty wymagały także rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Odpadła wszak w tej sytuacji podstawa do pobierania od strony pozwanej opłat sądowych, których powodowie nie mieli obowiązku uiścić, a także do orzekania (czy to na podstawie art. 98§1 k.p.c., czy to na podstawie art. 102 k.p.c.) o zwrocie na ich rzecz kosztów procesu przez pozwanych. Formalnie, w świetle wynikającej z art. 98§1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, to powodowie winni obecnie zostać obciążeni poniesionymi przez pozwanych kosztami, Sąd Apelacyjny nie uznał jednak czynienia tego za stosowne. Pozwani małżonkowie N. nie wykazali, by w związku z procesem jakieś koszty ponieśli, a w przypadku pozwanej Gminy zaistniały szczególne, przewidziane w art. 102 k.p.c. okoliczności uzasadniające nieobciążanie powodów kosztami na jej rzecz.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Podobnie jak w przypadku postępowania pierwszoinstancyjnego uznał Sąd Apelacyjny, że i w przypadku postępowania apelacyjnego należy zastosować szczególną normę art. 102 k.p.c. i nie obciążać powodów kosztami tego postępowania. Powodowie wystąpili z roszczeniem opartym na przepisach, których wykładnia nie była w orzecznictwie jednolita i w pierwszej instancji uzyskali korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, a nadto – nade wszystko – przyczyną wytoczenia przez nich powództwa było zignorowanie przez pozwaną Gminę obowiązku poinformowania ich we właściwym czasie, że mogą wystąpić o zwrot zbytej w roku 1987 nieruchomości.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Piotr Wójtowicz SSA Ewa Jastrzębska