

Sygn. akt I ACa 1016/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **B. P.**

przeciwko **M. K. (1) i Gminie S.**

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanej Gminy S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 18 marca 2015 r. sygn. akt I C 3046/14

1. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:

„I. oddala powództwo w całości;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu należnymi Gminie S..”

2. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego należnymi Gminie S..

SSA Zbigniew Ducki SSA Władysław Pawlak SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 1016/15

UZASADNIENIE

--	--

W pozwie skierowanym przeciwko M. K. (1) i Gminie S., powódka B. P. (1) domagała się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 27 kwietnia 2011 r. pomiędzy pozwanymi, na mocy której doszło do zbycia na rzecz M. K. (1) nieruchomości położonych w S. obręb P., składających się z działek o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Domagała się również przyznania kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że do dnia 8 czerwca 1988 r. była właścicielką działki numer (...) o pow. 0,2100 ha, obręb P. ul. (...) w S.. Utraciła własność nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na skutek wywłaszczenia, do którego doszło w drodze umowy sprzedaży zawartej w związku z decyzją Wojewody (...) z dnia 18 grudnia 1986 roku znak (...) II- (...) o ustaleniu lokalizacji inwestycji – osiedla mieszkaniowego (...) w tym mieście.

Argumentowała, iż do zrealizowania wskazanego w akcie notarialnym celu publicznego nie doszło. Wielokrotnie informowała władze miasta o chęci odzyskania nieruchomości.

Gmina umową z dnia 27 kwietnia 2011 r. zbyła nieruchomość na rzecz M. K. (1) nieruchomość uprzednio stanowiącą własność B. P. wraz z nieruchomością sąsiadującą – tj. działki o numerach (...).

Twierdziła iż jakkolwiek jej interes prawny, w stwierdzeniu nieważności dotyczy wyłącznie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), to jednak przedmiotem kwestionowanej umowy były obydwie działki, a to uzasadnia żądanie pozwu w zakresie ustalenia nieważności całej czynności prawnej.

Powódka uzasadniała ten interes tym, iż bez ustalenia nieważności umowy zawartej przez pozwanych nie będzie możliwe wydanie decyzji administracyjnej określającej prawa powódki do objętej sporem realności.

Podnosiła, iż zainicjowane przez nią postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu działki nr (...) zostało zawieszono do czasu prawomocnego orzeczenia przez sąd powszechny w przedmiocie ustalenia ważności umowy sprzedaży jej na podstawie czynności prawnej pozwanych z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Powódka wskazała, iż pozwana Gmina, dokonując jej, naruszyła ustanowiony przepisem art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami bezwzględny zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel inny niż cel wywłaszczenia. Nie zawiadomiła jej jako byłej właścicielki o możliwości zwrotu nieruchomości i rozporządziła realnością na rzecz osoby trzeciej. Nieruchomość została przeznaczona przez nabywcę wyłącznie na cele komercyjne.

W odpowiedzi na pozew Gmina S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami procesu.

W swoim stanowisku argumentowała, iż nieruchomość została sprzedana M. K. (1) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uprzednio, właścicielem jej był Skarb Państwa, nabywając ją od B. P. na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 1988 r. Rep. A nr (...)

Taka podstawa przejścia tytułu własnościowego na poprzednika prawnego pozwanej gminy wyklucza wywłaszczeniową jego podstawę.

W konsekwencji, przed aktem zbycia nieruchomości na rzecz obecnego właściciela nie miała obowiązku zawiadamiania powódki o zamiarze sprzedaży spornej realności. Powódka nie miała, w tych okolicznościach, przymiotu „poprzedniego właściciela”, w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za trafnością jej poglądu miał także dodatkowo przemawiać fakt wydania przez Starostę (...), mającej walor ostateczności, decyzji z dnia 11 września 2006 r. znak (...) (...) (...) o umorzeniu postępowania w sprawie zwrotu tej nieruchomości na rzecz powódki oraz poprzedzającej ją, tożsamą w treści, decyzję Starosty z dnia 7 stycznia 2000 r. znak (...) (...), których B. P. (1) nie kwestionowała. Nie została także stwierdzona ich nieważność. Zdaniem gminy ich

motywy potwierdzały, że powódce nie przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

Z rozważnego punktu widzenia niedoniosłym jest to, że zdecydowała się ponownie, w roku 2012r, złożyć wniosek o zwrot, a Starosta (...) zmienił stanowisko i uznał, że żądanie powódki podlega merytorycznemu rozpoznaniu.

Pozwany M. K. (1) pozostawił rozstrzygnięcie do uznania Sądu.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2015r, Sąd Okręgowy w Kielcach:

- stwierdził nieważność umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego, w dniu 27 kwietnia 2011r, przed notariuszem M. Z., Rep. A Nr (...) pomiędzy Gminą S. i M. K. (1), w części dotyczącej nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), powierzchni o, 21 ha, położonej w S. przy ul (...), objętej księgą wieczystą nr(...) (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w tym mieście [pkt I],

- w pozostałym zakresie powództwo oddalił [pkt II],

- nakazał pobrać od strony pozwanej - Gminy S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kielcach, kwotę 30 300 złotych, tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych [pkt III] oraz

- zasądził od pozwanej Gminy na rzecz B. P. kwotę 7217 złotych, tytułem kosztów procesu. [pkt IV sentencji wyroku].

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

B. P. (1) była właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb P., składającej się z działki numer (...) o pow. o,21 ha, objętej księgą wieczystą o ówczesnym numerze KW (...), obecnie (...).

Na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 8 czerwca 1988 r., Rep. A nr (...) powódka zbyła ją na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji i warunków realizacji inwestycji – budowy osiedla mieszkaniowego (...) w S., wydanej przez Wojewodę (...) z dnia 18 grudnia 1986 roku znak (...) (...) (...), nieruchomość ta została w całości przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego w S.. Wskazana umowa przeniesienia własności była wynikiem wcześniejszych uzgodnień stron czynności prawnej, wobec realizacji na tej realności wskazanego celu publicznego.

Zbycie nieruchomości było wolne od obowiązku podatkowego, w związku z przeznaczeniem jej na cele wyłączenia.

Powódka pozostawała w posiadaniu nieruchomości przez kilka kolejnych lat, ostatecznie jednak opuściła ją. Dom w którym zamieszkiwała został wyburzony.

B. P. (1) czyniła starania o jej odzyskanie.

K. wniosowała do Prezydenta Miasta S. o sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Każdorazowo spotykała się z decyzją odmowną, w której organ administracyjny powoływał się min. uprzednie zbycie przez powódkę nieruchomości w oparciu o przepis art. 46 pkt 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i brak podstaw prawnych do uwzględnienia jej żądania.

W ramach tych starań domagała się także jej zwrotu, kierując stosowne wnioski do Starosty (...).

Inicjowane przez nią dwukrotnie w 1999 r. i w 2006 r. postępowanie administracyjne było prowadzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postępowania były dwukrotnie umarzone: – decyzją Starosty (...) z dnia 7 stycznia 2000 r. znak (...) (...), która stała się ostateczna w dniu 28 stycznia 2000

r. i następnie decyzją tego samego organu z dnia 11 września 2006 r. znak(...) (...)(...) która stała się ostateczna w dniu 3 października 2006 r.

W dniu 27 kwietnia 2011 r. , na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Gmina S. sprzedała M. K. (1) nieruchomości położone w S. przy ulicy (...) , składające się z działek o numerach (...) , o łącznej powierzchni 0,42 ha, w tym działkę nr (...) o pow. 0,21 ha i działkę nr (...) o pow. 0,21 ha. Umowa sprzedaży była wykonaniem uchwały Rady Miasta S. nr (...) (...) z dnia 4 marca 2010 r. w sprawie zbycia tych nieruchomości w drodze przetargu.

Nowy właściciel, został ujawniony w księdze wieczystej nr (...).

Przedmiot nabycia jest przez niego wykorzystywany w celach komercyjnych.

B. P. (1) nie została poinformowana o przeznaczeniu zbytej przez nią nieruchomości na inny cel niż wskazany w umowie , którą zawarła ze Skarbem Państwa ani o przysługującym jej prawie do żądania zwrotu. Nie była także informowana o zamiarze sprzedaży tej nieruchomości przez gminę w drodze przetargu

W piśmie z dnia 25 czerwca 2012 r. powódka ponownie zwróciła się do Starosty (...) z wnioskiem o zwrot nieruchomości, stanowiącej w przeszłości jej własność , podnosząc, iż nie została ona wykorzystana na cel publiczny zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz decyzją Wojewody (...) z dnia 18 grudnia 1986 r. znak (...) ustalającą miejsce i warunki zabudowy osiedla mieszkaniowego (...) w S..

Uzasadniając żądanie argumentowała , że przepisy o zwrocie nieruchomości stosuje się również do nieruchomości nabytych przez Skarb Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Starosta (...) pismem z dnia 5 lipca 2013 r. zwrócił się o wszczęcie z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji Starosty (...) z dnia 11 września 2006 r. znak (...) (...)(...)uzasadniając, iż postępowanie w sprawie zwrotu wskazanej nieruchomości, które powołaną decyzją zostało umorzone powinno, być prowadzone, zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa i przepisami dotyczącymi zwrotu wywłaszczonych nieruchomości interpretowanymi zgodnie z wytycznymi Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartymi w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 r. I OSK (...).

Następnie decyzją z dnia 12 września 2013 r. Starosta odmówił zwrotu, wskazując , że jakkolwiek i nie jest zagospodarowana zgodnie z celem określonym w akcie notarialnym z dnia 8 czerwca 1988 r., a nadto stała się zbędna dla realizacji celu wywłaszczeniowego, to jednak uwzględnieniu żądania B. P. sprzeciwia się fakt uprzedniej sprzedaży tej nieruchomości osobie trzeciej co spowodowało , iż nie jest już ona przedmiotem własności Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego.

Wskazując , że gmina przed zbyciem nie powiadomiła powódki o zamiarze obrotu tą nieruchomością , uznał że byłej właścicielce przysługuje ewentualnie roszczenie odszkodowawcze.

Na skutek złożenia przez gminę odwołania do Wojewody (...), organ II instancji decyzje tę uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W motywach decyzji kasatoryjnej, dzieląc ustalenia faktyczne dokonane przez Starostę oraz jego ocenę w zakresie obowiązku po stronie gminy zawiadomienia byłej właścicielki o zamierzonym obrocie realnością objętą sporem , ocenił jako niezasadny pogląd organu I instancji o wyłącznie odszkodowawczym charakterze roszczenia B. P. , wobec uprzedniego zbycia nieruchomości osobie trzeciej. Odwołując się do dorobku orzecznictwa sądów administracyjnych uznał , iż obrót ten nie jest przeszkodą dla dochodzenia zwrotu.

Skarga złożona przez gminę od tego orzeczenia, została przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. , wyrokiem z dnia 20 marca 2014 r. sygn. IISA/Ke 83/14, oddalona.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 r. , Starosta (...) zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie zwrotu spornej nieruchomości do czasu oceny ważności dokonanej czynności prawnej przez sąd powszechny. Na skutek zażalenia gminy, postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2014 r., Wojewoda (...) uchylił powyższe postanowienie w całości i zawiesił z urzędu postępowanie , zobowiązując B. P. do wystąpienia w określonym terminie do zainicjowania procesu przed sądem powszechnym.

Rozważania prawne rozpoczął Sąd I instancji od oceny czy zawarcie umowy z 8 czerwca 1988r , pomiędzy B. P. i Skarbem Państwa na podstawie której powódka zbyła prawo własności działki nr (...) przy ul (...), mogła być traktowana jako objęta uregulowaniami ówczesnej obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i czy można to przeniesienie wiązać z potrzebą realizacji celu publicznego , a zatem traktować utratę , w tej formie, przez powódkę prawa własności do niej jako wywłaszczenia w rozumieniu ustawy.

Dokonując analizy poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy na to pytanie odpowiedział twierdząco. Odpowiedź ta była podstawą do kolejnego wniosku prawnego , opartego na normie art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami , iż B. P. (1) może skutecznie ubiegać się o zwrot nieruchomości, w sytuacji gdy cel publiczny na jaki dokonano wywłaszczenia nie został zrealizowany.

Odwołując się do przepisu art. 136 ust. 1 i 2 ustawy ocenił , że podejmując decyzję o wykorzystaniu spornej nieruchomości na inny cel niż ten , który decydował o tym, iż powódka wyzbyła się prawa do niej , strona pozwana była zobowiązana przed podjęciem czynności zbycia jej na rzecz osoby trzeciej powiadomić byłą właścicielkę o takim zamiarze, po to, by ta mogła skorzystać z możliwości domagania się jej zwrotu.

Nie podejmując czynności związanych z zawiadomieniem, gmina naruszyła , bezwzględnie obowiązującą normę art. 136 ust. 1 ustawy zakazującą wykorzystania wywłaszczonej uprzednio nieruchomości na cele inne niż wskazane w decyzji o wywłaszczeniu.

Naruszenie to powoduje , że czynność prawna w postaci umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011r , zawartej pomiędzy gminą a M. K. (1), jest nieważna.

Jej zakres jednak jest ograniczony do tej części tej czynności , którą strony objęły działkę ewidencyjną nr (...) , gdyż tylko ona , uprzednio była własnością B. P..

Sąd stanął na stanowisku , że nie legitymowanie się przez nią tytułem własnościowym do działki nr (...) , powoduje , iż nie ma ona interesu prawnego w domaganiu się stwierdzenia nieważności tej części umowy , która dotyczy przeniesienia jej własności na rzecz nowego właściciela. .

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 i 3 kpc i wynikająca z niej, dla wzajemnego rozliczenia ich pomiędzy stronami , zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

O. wynik sporu zdecydował także o obciążeniu pozwanej gminy kosztami sądowymi , których powódka nie miała obowiązku ponosić, jako od nich zwolniona.

Apelację od tego orzeczenia złożyła gmina S. , obejmując jej zakresem tę jego część , którą Sąd uwzględnił roszczenia B. P. i obciążył apelującą kosztami procesu i kosztami sądowymi.

We wniosku środka odwoławczego, skarżąca domagała się, w pierwszej kolejności , zmiany zaskarżanej części orzeczenia i oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania za obydwie instancje.

W ramach wniosku ewentualnego, wносиła o wydanie orzeczenia kasatoryjnego i przekazania sprawy , we wskazanej części , do ponownego rozpoznania.

Apelacja została oparta na następujących zarzutach :

- naruszenia przepisów procesowych , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy - art. 233 i 328 kpc - wobec nie uwzględnienia i nie wyjaśnienia w motywach orzeczenia przyczyn tego pominięcia , iż w obrocie prawnym funkcjonują dwie decyzje Starosty (...) z 2000r i 2006r , w ramach uzasadnienia których organ administracyjny , w sposób nie kwestionowany przez powódkę, nie potwierdził jest statusu osoby , która może skutecznie ubiegać się o zwrot nieruchomości objętej przedmiotem sporu,

- naruszenia prawa materialnego , a to przepisów art. 58 §1 i 3 kc oraz 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami , w następstwie nieprawidłowego zastosowania tych norm , wobec czego doszło do niezasadnego , częściowego uwzględnienia żądania pozwu.

W motywach apelacji strona pozwana , powtarzając w istocie zbieżne z dotąd prezentowanymi , argumenty za niezasadnością roszczenia B. P. akcentowała w szczególności , że :

a/ wobec treści dwóch decyzji Starosty (...) z 2000r i 2006r , którymi umarzone były postępowania wywołane wnioskami powódki o zwrot nieruchomości , gmina miała podstawę by nie traktować jej , przed zawarciem umowy z M. K. jako byłą właścicielkę przedmiotu sprzedaży, rozumieniu tego pojęcia przyjętego przez przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami Wobec tego skarżąca nie miała obowiązku jej zawiadomiać o zamiarze zbycia jej na cele niż realizacja celu publicznego , któremu służyła sprzedaż z 8 czerwca 1988r,

b/ brak takiego zawiadomienia nie rodzi skutku nieważności umowy przenoszącej własność na rzecz osoby trzeciej , a po stronie powódki , w takiej sytuacji faktycznej w której żądanie zwrotu byłoby uwzględnione , powstawałoby jedynie roszczenie natury odszkodowawczej,

c/ przeciwko zasadności żądania B. P., pomawiają okoliczności faktyczne powstałe przez upływ czterech lat od daty zawarcia kwestionowanej umowy, a także to , że odpłatne nabycie nieruchomości przez M. K. (1) osłonięte jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Odpowiadając na apelację B. P. (1) domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw , oraz obciążenia gminy kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył:

Apelacja gminy S. , prowadzi do podzielenia zawartego w niej wniosku o wydania przez Sąd II instancji orzeczenia reformatorskiego , jakkolwiek podstawą oddalenia powództwa B. P. w całości, są przede wszystkim, inne przyczyny niż te , które eksponuje skarżąca , uzasadniając podniesione zarzuty apelacyjne.

Niezasadnie podniesiony został przez apelującą zarzut naruszenia art. 233 kpc.

Jak można sądzić na podstawie lektury uzasadnienia środka odwoławczego, gmina neguje sposób zastosowania przez Sąd Okręgowy pierwszej z jednostek redakcyjnych tego przepisu.

Uzasadnienie to nie zawiera jednak żadnych argumentów , które miałyby wskazywać dlaczego pozwana uznaje te ocenę za niepoprawną.

W istocie, za pośrednictwem tego zarzutu gmina kwestionuje nie wypowiedzenie się przez Sąd I instancji co do znaczenia dla rozstrzygnięcia , dwóch, dotąd funkcjonujących w obrocie decyzji Starosty (...) z 7 stycznia 2000r i 11 września 2006r , których treść , jej zdaniem , zwalniała ją z obowiązku zawiadomiania powódki , jako byłej właścicielki działki nr (...), o możliwości jej zwrotu , przed zawarciem umowy sprzedaży jej na rzecz drugiego z pozwanych.

Pominiecie takie nie odnosi się i nie jest następstwem wadliwej oceny dowodów czy niepoprawności opartych na niej ustaleń [tym bardziej , że Sąd I instancji czyni ustalenia dotyczące faktu wydania obu decyzji i ich treści] , a co najwyżej niekompletności pisemnych motywów orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej.

Z tych przyczyn zarzut ten należy odeprzeć.

Ponieważ pozwana powołuje obok przepisu art. 233 kpc , także i 328 kpc , który także miałby zostać naruszony , koniecznym jest rozważenie czy sposób umotywowania rozstrzygnięcia z 18 marca 2015r , potwierdza jego zasadność.

Oczywistym przy tym musi pozostawać iż , pozwanej chodziło o drugą z jednostek redakcyjnych przepisu art. 328 kpc.

Zgodnie z ugruntowanym i jednolitym , podzielanym przez Sąd Apelacyjny , stanowiskiem Sądu Najwyższego , wypracowanym na tle wykładni tego przepisu , skuteczne postawienie zarzutu jego naruszenia może mieć miejsce jedynie wówczas gdy wewnętrzna struktura uzasadnienia kontrolowanego wyroku jest tak wadliwa , że nie zawiera ono danych pozwalających na taką kontrolę przez Sąd II instancji.

Nieco inaczej rzecz ujmując , zarzut ten jest usprawiedliwiony jedynie wtedy , gdy na skutek zupełnie zasadniczych nieprawidłowości w zakresie konstrukcji uzasadnienia nie pozwala ono na stwierdzenie czy Sąd niższej instancji prawidłowo zastosował prawo materialne i procesowe,

Tego rodzaju zasadniczych wad uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego mnie zawiera, a wobec tego zarzut skarżącej , ocenić należy jako nietrafny.

Już zatem tylko dla porządku, zauważyć należy , iż rzeczywiście z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika jak Sąd I instancji odniósł się do ustalonej przez siebie treści obu decyzji Starosty (...) umarżających postępowania wywołane kolejnymi wnioskami B. P. o zwrot spornej nieruchomości.

Brak ten jednak nie uniemożliwia dokonania kontroli instancyjnej orzeczenia Sądu I instancji .

Pamiętając , iż Sąd powszechny nie ma kompetencji do oceny poprawności decyzji organów administracji [w tym administracji samorządowej] , stwierdzić trzeba , że fakt ich wydania pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powódki , które podlega oddaleniu w całości z przyczyny o której będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Uznanie , że omawiane zarzuty nie mogą być ocenione jako trafne , ma m. in. i tę konsekwencję , że ustalenia , które Sąd I instancji przyjął jako podstawę faktyczną wydanego wyroku , jako poprawne, zostają przyjęte przez Sąd Apelacyjny za własne.

Przechodząc co oceny zarzutu naruszenia art. 58 §1 3 kc i art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami , na wstępie należy wskazać , że argumenty zawarte w motywach apelacji, odnoszące się do ochrony sytuacji prawnej nowego nabywcy nieruchomości objętej sporem , jak i te w ramach których pozwana odwołuje się do zmian w sposobie zagospodarowania obu działek , po mającej miejsce ponad cztery lata wstecz sprzedaży ich na rzecz M. K. (1) , wobec których unieważnienie umowy jedynie w odniesieniu do działki nr (...) , powoduje istotne trudności w ich wykorzystywaniu w zgodzie z aktualnym przeznaczeniem , nie mają znaczenia dla oceny jego trafności.

Zarzut ten jest jednak , w części dotyczącej naruszenia art. 58 §1 kc i 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest usprawiedliwiony z następujących przyczyn:

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika , że powódka na podstawie umowy zwartej ze Skarbem Państwa , w dniu 8 czerwca 1988r zbyła służące jej prawo własności do nieruchomości , stanowiącej działkę nr (...). Nieruchomość ta miała posłużyć realizacji inwestycji celu publicznego, w postaci budowy osiedla mieszkaniowego „ (...)„ w S. , zgodnie z ostateczną decyzją Wojewody (...) o ustaleniu lokalizacji i warunków realizacji tej inwestycji z 18 grudnia 1986r.

Zawarcie tej umowy, oparte na przepisach ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, jakkolwiek doprowadziło do dobrowolnego wyzbycia się powódkę tytułu własności, miało jednak wywłaszczeniowy cel.

Z ustaleń tych wynika także, że wskazana wyżej inwestycja o charakterze publicznym, nigdy na nieruchomości objętej sporem nie została zrealizowana, a realność, poprzednio B. P., stała się tym samym zbędna dla jego urzeczywistnienia.

Powódka zwracała się do Starosty (...) o jej zwrot, a gmina, która stała się jej właścicielem, zdecydowała się na jej zbycie drugiemu z pozwanych, który wykorzystuje ją w celach komercyjnych.

Ustalenia te usprawiedliwiają wniosek, że na podstawie art. 216 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu wprowadzonym ustawą z 28 listopada 2003r, z mocą obowiązującą od 22 września 2004r, B. P. (2) formalnie była uprawniona do ubiegania się o ten zwrot dla którego podstawą normatywną jest przepis art. 136 ust 3 w zw z ust 2 ustawy.

Przepis ten jest źródłem roszczenia, którego istnienie i zasadność jest przedmiotem oceny organu administracyjnego, a Sąd powszechny nie jest uprawniony do wiążącego wypowiedzania się w tej kwestii. Co więcej nie może tego uczynić nawet pośrednio, w drodze jego potwierdzenia lub uznania, że nie służy ono określonej osobie nawet w drodze badania tej kwestii w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia sporu poddanego pod jego osąd o innym przedmiocie.

Wobec tego, pozostawiając na uboczu to zagadnienie, w tym także ocenę eksponowanego przez gminę w apelacji, znaczenia dwukrotnego umorzenia przez starostę postępowań wywołanych wnioskami restytucyjnymi B. P., dalsza część stanowiska Sądu II instancji będzie dotyczyć tego, czy powódka mogła skutecznie wystąpić z żądaniem unieważnienia umowy zawartej w dniu 27 kwietnia 2011r

Na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć negatywnie, a podstawą dla niej są następujące stwierdzenia i argumenty.

Z niekwestionowanych w apelacji ustaleń wynika, że przed powzięciem zamiaru wykorzystania nieruchomości, której właścicielką poprzednio była B. P. (1), w inny sposób niż dla realizacji celu na jaki powódka wyzbyła się jej własności, gmina nie zawiadomiła jej o tym zamiarze ani też o jej uprawnieniu do żądania zwrotu.

Pomijając argumenty, które pozwana powołała dla uzasadnienia tego zaniechania, które z przyczyn wyżej podanych wymykają się, z woli ustawodawcy, ocenie Sądu powszechnego, wskazać należy, że umowa z M. K. (1) na mocy której stał się właścicielem działki nr (...), w warunkach tego zaniechania ze strony zbywcy, mogłaby zostać uznana za nieważną tylko wówczas, gdyby naruszenie tych obowiązków [użycie nieruchomości w sposób zgodny z celem wywłaszczenia oraz zawiadomienie kierowane do poprzedniego właściciela, w warunkach zamiaru wykorzystania na inny cel, o jego uprawnieniach ustawowych do odzyskania prawa własności do niej] byłoby związane z taką ustawową sankcją.

Treść przepisu art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami takiej sankcji nie przewiduje.

Trzeba także uznać, że brak ten jest zmierzonym zabiegiem ustawodawcy, który zawsze w sytuacji, gdy chce po nią sięgnąć w odniesieniu do sytuacji niedochowania wymagania ustawowego, wyraźnie taką na taką sankcję wskazuje.

O trafności takiego wniosku przekonuje brzmienie norm tak kodeksowych jak pozakodeksowych by wymienić dla przykładu tylko 73 §1 kc, 599 §2 kc czy art. 42 §2 ustawy z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze.

Także na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami tego rodzaju rozróżnienie pomiędzy sankcjami za niespełnienie wymagań przewidzianych przez ustawę dla dokonania określonej czynności prawnej jest wyraźnie widoczne. I tak, ponownie tylko dla przykładu, wskazać należy na art. 36 ustawy, zgodnie z którym sankcją za naruszenie prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jest [tylko] odpowiedzialność odszkodowawcza, Skarbu

Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego , sama natomiast umowa pozostaje ważną z kolei , zgodnie z art. 59 ust. 3 czynność prawna fundacji albo organizacji porządku publicznego dokonana w warunkach naruszenia uprawnienia ministra Skarbu Państwa do wyrażenia zgody na obrót nieruchomością , która była darowana dla realizacji celu , który nie został przez podmiot zbywający zrealizowany , jest nieważna .

Wskazane przykłady upewniają trafność wniosku , że brak w treści art. 136 ustawy sankcji nieważności bezwzględnie dla czynności dokonanej w warunkach uprzedniego nie wykonania przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego wskazanych wyżej obowiązków jest celowym zabiegiem ustawowym.

Nie można przy tym tracić z pola widzenia i nie uwzględniać przy tym tego , co tym bardziej usprawiedliwia jego sformułowanie , że adresatem tych obowiązków jest tylko jedna strona czynności prawnej [podmiot zbywający] , wobec tego nie sposób uznać , że konsekwencjami nieważności bezwzględnie miałyby być objęta druga strona do którą nie zostały one nałożone , a nie ma ona też żadnego wpływu na to czy kontrahent ich ,przed przystąpieniem do czynności, rzeczywiście dochował.

/ por. tej materii także stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu judykatu z dnia 9 grudnia 2014r , sygn.. III CSK 20/14 , powołanego za zbiorem Lex nr 1640247 /

Powołując te argumenty Sąd II instancji nie podziela stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy , w wyroku z dnia 9 lipca 2009r , sygn.. III CSK 182/09 , powołanego za zbiorem Lex nr 530573

Sąd Apelacyjny ,będąc związany , po myśli art. 321 §1 kpc , żądaniem pozwu nie mógł dokonywać oceny poczynionych ustaleń faktycznych pod kątem tego , czy powódce, w sytuacji w jakiej się znalazła , przysługują wobec czy to gminy czy obu stron umowy o stwierdzenie nieważności której wносиła, inne roszczenia w tym oparte na normie art. 59 kc , skoro zawarcie umowy z dnia 27 kwietnia 2011r może wpłynąć na sposób realizacji roszczenia restytucyjnego powódki , które zgłosiła do Starosty (...) w ramach, obecnie zawieszzonego, postępowania administracyjnego.

Z podanych przyczyn , dzielając w części zarzut naruszenia przy wyrokowaniu przez Sąd Okręgowy art. 58 §1 kc i art. 136 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo B. P. oddalił w całości , na podstawie art. 386 §1 kpc

Rozstrzygając o kosztach procesu i postępowania apelacyjnego, Sąd II instancji nie obciążył nimi B. P. , stosując przepis art. 102 kpc.

Wziął przy tym pod rozwagę szczególny charakter sprawy, w której treść rozstrzygnięcia zależała od przyjętej wykładni przepisów , która mogła być rozbieżna , a także to , że powódka , szczególnie wobec częściowego uwzględnienia jej żądania przez Sąd Okręgowy, mogła być, w sposób usprawiedliwiony, być przekonana o jego zasadności.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Władysław Pawlak SSA Zbigniew Ducki