

Sygnatura akt II Ca 1769/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Izabella Stawicka
Sędziowie:	SO Joanna Ćwik - Bielińska SO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P., J. T. i K. M.

przeciwko H. G., G. G. (1) i Gminie A.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Chrzanowie

z dnia 28 czerwca 2016 r., sygnatura akt I C 722/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanych H. G. i G. G. (1) solidarnie kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Zbigniew Zgud SSO Izabella Stawicka SSO Joanna Ćwik – Bielińska

## UZASADNIENIE

***wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 grudnia 2016 roku***

M. P. (1), J. T. i K. M. wniosły o ustalenie nieważności umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 1 grudnia 2003 roku przez notariusz w L. I. P. za Rep. A Nr (...)mocą której Gmina A. zbyła na rzecz pozwanych H. G. i G. G. (1) nieruchomości położoną w G. Gmina A., oznaczoną jako działka nr (...) o pow. 0,0800 ha wobec naruszenia art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr

46 poz. 5463 z późn zm. dalej: u.g.n.) zakazującego użycia nieruchomości wywłaszczonej na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej.

Pozwani G. G. (1) i H. G. oraz Gmina A. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

**Wyrokiem** z dnia 28 czerwca 2016 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 722/15 Sąd Rejonowy w Chrzanowie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1.234 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujący stan faktyczny oraz rozważania prawne:

Decyzją Urzędu Miasta i Gminy w K. z dnia 1 marca 1976 r Nr (...) (...) orzeczono o wywłaszczeniu nieruchomości położonej w G., stanowiącej wówczas własność M. P. (2), oznaczonej jako działki nr (...), z których powstała między innymi działka

o aktualnym numerze (...). Zgodnie z tą decyzją wywłaszczenie nastąpiło na cel w postaci budownictwa mieszkaniowego we wsi G..

Decyzją z dnia 24 stycznia 1991 r. Nr GP.G.XI.K.(...) Wojewoda (...) przekazał nieodpłatnie na rzecz Gminy A. nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, w skład których wchodziła między innymi sporna nieruchomość.

W dniu 30 września 2003 r. przed notariuszem I. P. za Rep. A Nr (...) została zawarta umowa sprzedaży warunkowej, którą Gmina A. sprzedała pozwany małżonkom G. działkę numer (...) pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z ustawowego prawa pierwokupu tej nieruchomości. Zbywana nieruchomość objęta była wówczas księgą wieczystą, w której jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, zaś Gmina A. prawo własności wywodziła z przedłożonej decyzji Wojewody (...) z dnia 24 stycznia 1991 r, przy czym umowa zawierana była w wyniku przetargu, który odbył się w dniu 28 lipca 2003 r. W dniu 1 grudnia 2003 r przed notariuszem za Rep. A Nr (...) została zawarta umowa przeniesienia prawa własności tej nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, którą – wobec rezygnacji przez uprawnionego z prawa pierwokupu – Gmina A. przeniosła na rzecz pozwanych małżonków prawo własności tej nieruchomości. Nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) składa się aktualnie z położonej w G. działki numer (...) o pow. 0,0800 ha, a własność wpisana jest w niej w całości na rzecz małżonków H. G. i G. G. (1) – na podstawie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 30 września 2003 r. Rep. A Nr (...) i umowy przeniesienia prawa własności w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 1 grudnia 2003 r. Rep. A Nr (...)

M. P. (2) zmarła w dniu (...)r. a spadek po niej nabył w całości jej syn A. P.. A. P. zmarł w dniu (...) r. a spadek po nim po 1/3 części nabyły powódki.

W dniu 2 marca 1992 r. A. P. złożył wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, zaś na rozprawie administracyjnej oświadczył, że żąda zwrotu całej wywłaszczonej nieruchomości, a zwrot jej części go nie satysfakcjonuje. Decyzją z dnia 15 września 1993 r. Nr (...). (...) Kierownik Urzędu Rejonowego w K. odmówił A. P. zwrotu nieruchomości składającej się z parcel gruntowych I.kat. (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,8651 ha. Z decyzji tej wynikało, że w toku postępowania ustalono, iż wymienione działki zostały wywłaszczone na cele budownictwa mieszkaniowego, odpowiadają aktualnie działkom numer (...), działki numer (...) zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi, natomiast pozostałe działki nie zostały zabudowane, zaś wnioskodawca A. P. nie wyraził zgody na zwrot części nieruchomości – a mianowicie działek niezabudowanych, domagając się zwrotu całej nieruchomości. A. P. złożył odwołanie od ww. decyzji, zaś Wojewoda (...) decyzją z dnia 29 października 1993 r, Nr GG.III. (...) zaskarżoną decyzję w całości utrzymał w mocy. Wojewoda (...) po wydaniu tej decyzji, za pismem z dnia 31 stycznia 1994 r, zwrócił akta sprawy administracyjnej Kierownikowi Urzędu Rejonowego w K. z informacją, że decyzja Wojewody nie została zaskarżona.

Pismem z dnia 25 czerwca 1996 r Nr (...). (...) Gmina A. poinformowała A. P. o przysługującym mu prawie pierwszeństwa nabycia przedmiotowej nieruchomości, o złożeniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość do depozytu sądowego oraz o przystąpieniu do ogłoszeniu przetargu na sprzedaż nieruchomości.

W dniu 24 września 2003 r. do Urzędu Miejskiego w A. wpłynęło pismo A. P. obejmujące pytanie kiedy zostanie mu zwrócony majątek położony w miejscowości G., na którego zwrot oczekuje od 20 lat i jest jego prawowitym właścicielem. W piśmie tym wskazano działki objęte decyzją o wywłaszczeniu. Burmistrz A. pismo to przekazał Staroście (...) jako wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, natomiast pismem z dnia 15 kwietnia 2004 r. Starosta (...) zawiadomił gminę A. o prowadzeniu postępowania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Na rozprawie administracyjnej w dniu 18 listopada 2004 r. wnioskodawca zażądał zwrotu całości wywłaszczonej nieruchomości oraz rozebrania budynków wybudowanych na tych działkach z przywróceniem im rolniczego charakteru. Decyzją z dnia 26 listopada 2004 r. Starosta (...) umorzył postępowanie o zwrot nieruchomości – z motywacją identyczną jak to miało miejsce przy decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w K.. Wobec złożonego odwołania Wojewoda (...) decyzją z dnia 4 kwietnia 2005 r. uchylił decyzję Starosty (...) przekazując mu sprawę do ponownego rozpoznania.

Decyzją z dnia 12 grudnia 2005 r. Starosta (...) odmówił zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Także i ta decyzja została uchylona przez Wojewodę (...) decyzją z dnia 26 czerwca 2006 r. Kolejną decyzją z dnia 3 sierpnia 2007 r Starosta (...) odmówił zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w części stanowiącej działkę nr (...). Z kolei postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2014 r Starosta zawiesił w tym zakresie postępowanie administracyjne, wskazując na możliwość wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, przy czym postanowienie to zostało uchylone postanowieniem Wojewody (...) z dnia 20 stycznia 2015 r., po czym ponownie postępowanie zawieszono postanowieniem Starosty (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r.

W oparciu o akta sprawy karnej prowadzonej przez Sąd Rejonowy

w C. pod sygn. akt II K 403/05 Sąd ustalił, że w dniu 8 marca

2006 roku zapadł prawomocny wyrok, którym umorzono warunkowo postępowanie wobec Z. D. oskarżonej o to, że w miesiącu maju 2003 r. pełniąc funkcję Inspektora ds. (...) Gruntami w Wydziale Geodezji Urzędu Miejskiego w A. przygotowując postępowanie przetargowe dotyczące sprzedaży nieruchomości położonych w G. nr(...)i (...)nie dopełniła obowiązku wynikającego z art. 136 u.g.n.i nie powiadamiając spadkobiercy M. P. (2) A. P. o prawie żądania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, w wyniku czego po zakończeniu postępowania przetargowego w dniu 30 września 2003 r. sprzedano działkę nr (...) J. M. (1) i J. M. (2), a w dniu 1 grudnia 2003 roku sprzedano działkę nr (...) H. G. i G. G. (1), czym działano na szkodę interesu prywatnego A. P., tj. o przestępstwo z art. 231 § 1 k.k.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dołączone do akt sprawy dowody z dokumentów, które zostały sporządzone w prawnie przepisanej formie i których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Przedstawione dokumenty nie budziły również wątpliwości Sądu w zakresie ich wiarygodności.

W swoich rozważaniach Sąd Rejonowy powołał w pierwszej kolejności przepis z art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości (ust. 1); w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (ust. 2); a poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ, przy czym w razie niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu, uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa (ust. 3 i 5).

Z kolei zgodnie z art. 137 powołanej ustawy nieruchomości uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo

2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

Natomiast w przypadku, o którym mowa w pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

Sąd zaznaczył, iż w oparciu o art. 216 ust. 1 tej ustawy przywołane wyżej przepisy mają zastosowanie w niniejszej sprawie – bowiem wywłaszczenie spornej nieruchomości nastąpiło na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r.

o terenach budowlanych na obszarach wsi.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że nie należy do kognicji sądu powszechnego czynienie ustaleń czy wywłaszczona nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Jest to przesłanka, której ustalenie należy do postępowania administracyjnego a w sprawie cywilnej sąd może jedynie ustalić, że do nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia przewidziane w powołanym art. 136 ust. 3 u.g.n., a o tym czy roszczenia te zostały zgłoszone zasadnie, musi się wypowiedzieć kompetentny organ administracji. Sąd Rejonowy wskazał, że po odmowie zwrotu nieruchomości, pozwana Gmina A. pismem z dnia 25 czerwca 1996 r poinformowała A. P. o zamiarze zbycia nieruchomości. W okresie tym nie toczyło się natomiast jakiegokolwiek postępowanie administracyjne dotyczące zwrotu tej nieruchomości, bowiem wszczęte w 1992 roku zakończyło się ostatecznie i prawomocnie w roku 1993, natomiast ponowne pismo, które zostało ostatecznie przez organ administracji uznane za wniosek o zwrot nieruchomości, A. P. złożył dopiero w dniu 24 września 2003 r pozwanej Gminie A.. Pismo pozwanej gminy z dnia 25 czerwca 1996 r nie zawierało skierowanej do A. P. informacji o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (a jedynie informację o prawie pierwszeństwa jej nabycia), jednakże taka treść pisma była po pierwsze usprawiedliwiona tym, że postępowanie administracyjne o zwrot tej nieruchomości zostało zakończone kilka lat wcześniej, a po drugie z pewnością uznane musi być za informację o zamiarze przeznaczenia nieruchomości na cel inny, niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. W tej sytuacji, Sąd uznał, że uprawnienie do zwrotu spornej nieruchomości wygasło wskutek upływu 3-miesięcznego terminu przewidzianego w art. 136 ust. 5 u.g.n. do złożenia wniosku o zwrot nieruchomości.

Sąd wskazał, że umowy których stwierdzenia nieważności domagają się powódki zostały zawarte w wyniku przetargu przeprowadzonego w dniu 28 lipca 2003 r., a umowę sprzedaży zawarto w dniu 30 września 2003 r (umowa przeniesienia własności z dnia 1 grudnia 2003 r była tylko konsekwencją zawartej wcześniej umowy sprzedaży warunkowej). Pozwana Gmina A. decydując się wówczas na zbycie nieruchomości działała w stanie prawnym, zgodnie z którym wcześniejszą ostateczną decyzją administracyjną odmówiono zwrotu tej nieruchomości. Gmina ta po powiadomieniu w 1996 roku A. P. o zamiarze zbycia nieruchomości, nie miała jakichkolwiek informacji o złożeniu przez uprawnionego żądania zwrotu nieruchomości, a dotyczyło to zarówno daty przeprowadzenia przetargu, jak i daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd zwrócił uwagę, że dopiero pismem z dnia 15 kwietnia 2004 r Starosta (...) (jako właściwy w świetle art. 136 ust. 3 u.g.n. organ administracji) zawiadomił Gminę A. o prowadzeniu postępowania o zwrot spornej nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji taka sytuacja, a w szczególności to, iż wcześniej odmówiono zwrotu nieruchomości, następcą poprzedniego właściciela nieruchomości został zawiadomiony o zamiarze jej zbycia, a gmina nie miała informacji o wszczęciu kolejnego postępowania o zwrot nieruchomości, sprawia, iż zarzut naruszenia przez pozwaną gminę art. 136 ust. 2 u.g.n. był bezzasadny.

W odniesieniu do skutków naruszenia art. 136 ust. 1 u.g.n. Sąd wskazał na dwa rodzaje poglądów przedstawionych w orzecznictwie. Naruszenie tego przepisu może być uznane za skutkujące nieważnością umowy zbycia nieruchomości (tak np. wyrok WSA w Krakowie z 30.07.2008 r, (...) SA/KR (...))i wyrok SN z 9.07.2009 r, III CSK 182/09).

Według drugiego poglądu w takiej sytuacji brak jest podstaw do takiego stwierdzania nieważności umowy zbycia nieruchomości (tak wyrok SN z 9.12.2014 r, III CSK 20/14). Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy podzielił drugi z tych poglądów, mając przy tym na uwadze, że z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 r, sygn. akt SK 26/14 nie wynikało, aby tezy zawarte w powołanym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r straciły swą aktualność.

Sąd Rejonowy podniósł również, iż przepis art. 136 ust. 3 u.g.n. jest podstawą roszczenia, którego istnienie i zasadność z woli ustawodawcy jest oceniana na drodze administracyjnego postępowania jurysdykcyjnego, a z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Dlatego sąd powszechny nie może wiążąco wypowiadać się o tym, czy po stronie osoby powołującej się na art. 136 ust. 3 u.g.n. istnieje przewidziane tym przepisem roszczenie, i to nie tylko bezpośrednio, w sentencji wyroku, ale także pośrednio, o ile samodzielnie przeprowadzona przez ten sąd ocena okoliczności doniosłych z punktu widzenia stosowania art. 136 ust. 1-3 u.g.n. miałyby stanowić przesłankę rozstrzygnięcia decydującą o wyniku postępowania w sprawie o innym przedmiocie. W sprawie cywilnej, której przedmiotem jest ocena ważności umów mających za przedmiot nieruchomość, której własność Skarb Państwa nabył na podstawie decyzji wywłaszczeniowej sąd powszechny może - co najwyżej - ustalić, że co do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia przewidziane w art. 136 ust. 3 u.g.n., a o tym, czy te roszczenia zostały zgłoszone zasadnie, czy bezzasadnie, musi wypowiedzieć się kompetentny organ administracji publicznej. Decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, tak samo jak decyzja wywłaszczeniowa, ma charakter konstytutywny, co oznacza, że własność nieruchomości pozostaje przy dotychczasowym podmiocie tego prawa, póki decyzja nie zapadnie i nie stanie się ostateczna. Okoliczność ta ma doniosłe znaczenie dla obrotu prawnego i dla stosunków prawnych dotyczących nieruchomości niegdyś wywłaszczonej, a to dlatego, że w stosunkach tych jako właściciel nieruchomości może i powinien działać Skarb Państwa, póki nie zapadnie ostateczna decyzja orzekająca o jej zwrocie poprzedniemu, wywłaszczoneму właścicielowi lub jego spadkobiercom. Skoro do chwili obecnej wniosek z 2003 roku nie został na właściwej drodze rozstrzygnięty, to uniemożliwia to stanowcze ustalenie że powodom (ich poprzednikowi prawnemu) w 2003 roku przysługiwało skutecznie względem Skarbu Państwa czy Gminy A. roszczenie o zwrot nieruchomości niewykorzystanej na cele wywłaszczeniowe. Tego rodzaju niepewność wyklucza możliwość uznania umów zawartych w 2003 roku, dotyczących zbycia spornej nieruchomości, której własność Skarb Państwa nabył w drodze wywłaszczenia za bezwzględnie nieważne.

Sąd wskazał, że ustawodawca nie przewidział sankcji nieważności dla czynności polegającej na zbyciu przez Skarb Państwa albo kolejnego już właściciela nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa w drodze wywłaszczenia, lecz niewykorzystanej na cele wywłaszczeniowe, z pominięciem przewidzianego w art. 136 ust. 3 u.g.n. roszczenia byłego właściciela lub jego spadkobierców o zwrot tej nieruchomości. Według ogólnych zasad, dokonanie czynności uniemożliwiającej zadośćuczynienie roszczeniu innej osoby może stanowić podstawę do uznania czynności za bezskuteczną, lecz nie stanowi przyczyny jej nieważności. Niezrealizowanie celu wywłaszczenia i definitywna utrata możliwości uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości mogą też stanowić uzasadnione źródło szkody. Sąd zwrócił uwagę, że przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej jest adresowany do Skarbu Państwa, tej jednostki organizacyjnej, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie. Naruszenie tego zakazu, czy to przez działania faktyczne, czy prawne powinno być sankcjonowane w relacji do Skarbu Państwa, a w stosunku do innych uczestników obrotu prawnego o tyle, o ile można by im postawić zarzut, że dokonując czynności ze Skarbem Państwa, działają wbrew obowiązującej je normie prawnej lub chociaż wbrew zasadom współżycia społecznego. Brak było podstaw do przyjęcia, że pozwani małżonkowie G. nabywając tę nieruchomość wiedzieli o przysługujących osobom trzecim roszczeniach o zwrot nieruchomości, lub choćby mieli możliwość wiedzy taką posiadać.

Sąd Rejonowy przyjął w konsekwencji, że powódki mogłyby domagać się wyłącznie uznania spornych umów za bezskuteczne wobec nich, zaś tymczasem wyraźnie żądały stwierdzenia ich nieważności. Skoro powódki w niniejszej sprawie żądały ustalenia nieważności dwóch umów dotyczących zbycia nieruchomości, z uwagi na powołane w pozwie okoliczności faktyczne, polegające w praktyce tylko na braku zawiadomienia o możliwości żądania

zwrotu nieruchomości, to uznanie tych umów za bezskuteczne w stosunku do powódek nie byłoby dopuszczalnym orzeczeniem o łagodniejszym skutku wywiedzionym z przytoczonych okoliczności, ale orzeczeniem o innym skutku.

Sąd Rejonowy uznał także za nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy postępowanie karne prowadzone przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie pod sygn. akt II K 403/05., wskazując, że w sprawie cywilnej sąd związany jest bowiem jedynie ustaleniami karnego wyroku skazującego (art. 11 k.p.c.), natomiast w sprawie II K 403/05 nie zapadł wyrok skazujący, a jedynie postępowanie zostało warunkowo umorzone. Dlatego Sąd w niniejszej sprawie poczynił własne ustalenia i wnioski.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

**Apelację** od powyższego wyroku Sądu Rejonowego złożyli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego poprzez błędną wykładnię ww. przepisu, prowadzącą do uznania, iż ocena czy zachodzi nieważność czynności prawnej winna być dokonywana przez pryzmat skutków jakie wywołuje czynność prawna dokonana z naruszeniem przepisów ustawy,
- art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego w zw. art. 136 ust. 1 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z art. 136 ust. 3 poprzez błędną wykładnię ww. przepisów, prowadzącą do uznania, iż zaniechanie przez właściwy organ zawiadomienia poprzedniego właściciela, w przepisany czas i formie, o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu nie powoduje nieważności czynności prawnej - sprzedaży tej nieruchomości,
- art. 136 ust. 2 u.g.n., poprzez błędną wykładnię, prowadzącą do uznania, iż sam zamiar użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu nie stanowi samoistnej podstawy obowiązku zawiadomienia poprzedniego właściciela, w formie i czasie przewidzianych w tym przepisie i w art. 136 ust. 5 u.g.n. wskazanej w tym przepisie oraz czasie lecz podlega ocenie przez pryzmat uprzednich zachowań spadkobiercy poprzedniego właściciela;

2. naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez bezzasadną odmowę mocy dowodowej, poczynionym w prowadzonym przed Sądem Rejonowym w Chrzanowie Wydział II Karny pod sygn. akt II K 403/05, ustaleniom w przedmiocie naruszenia przez Z. D. art. 231 § 1 Kodeksu karnego;

3. sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie poprzez przyjęcie że:

- Gmina A. zawiadomiła A. P., w formie określonej w art. 136 ust. 2 i czasie wskazanym w art. 136 ust. 5 u.g.n. o zamiarze zbycia i równocześnie możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, podczas gdy okoliczność taka nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego,
- uprawnienie A. P. do zwrotu spornej nieruchomości wygasło na skutek upływu 3 - miesięcznego terminu przewidzianego w art. 136 ust. 5 u.g.n., w sytuacji, gdy termin ten w ogóle nie rozpoczął biegu,
- nie jest możliwym ustalenie czy przedmiotowa nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, podczas gdy materiał dowodowy sprawy, w szczególności zapadłe dotychczas ostateczne rozstrzygnięcia administracyjne, sam fakt sprzedaży nieruchomości osobom trzecim oraz wreszcie - oświadczenie pozwanego Gminy A., złożone przed organem I instancji prowadzącym postępowanie w przedmiocie zwrotu, tę okoliczność potwierdzają.

Mając powyższe na uwadze apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez ustalenie, iż nieważne są, zawarte przed notariuszem I. P., prowadzącym kancelarię notarialną w L., umowy: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 30 września 2003 r. Rep. A nr (...) działki nr (...) oraz zawarta w jej wykonaniu umowa przeniesienia własności

ww. nieruchomości z dnia 1 grudnia 2003 r., Rep. A nr (...), a także zasądzenie, solidarnie, od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obydwie instancje, względnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest chybiony. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom apelacji nie odmówił mocy dowodowej wyrokowi w sprawie II K 403/05 albowiem treść tego wyroku ustalił i włączył do dokonanych ustaleń faktycznych. Czym innym jest natomiast kwestia związania sądu ustaleniami tego wyroku. Otóż zgodnie z art. 11 k.p.c. sąd w postępowaniu cywilnym wiąże wyłącznie ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. Wskazany wyrok nie jest wyrokiem skazującym i w związku z tym nie wiąże sądu w niniejszym postępowaniu co do faktu popełnienia przestępstwa. Sąd rejonowy był zatem uprawniony do samodzielnego ustalania przesłanek obowiązku zawiadomienia poprzednika prawnego powódek o jego uprawnieniach związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości przez stronę pozwaną. Zagadnienie to dotyczy w istocie kwestii nie tyle faktycznych co prawnych. Istotne dla rozstrzygnięcia było czy pozwana Gmina miała obowiązek poinformowania A. P. o prawie ubiegania się o zwrot nieruchomości. Okoliczności faktyczne sprawy, a zwłaszcza treść poszczególnych decyzji, pism i aktów notarialnych oraz daty ich sporządzenia nie są kwestionowane na etapie apelacji. Zarzuty dotyczące stanu faktycznego również w swojej istocie odnoszą się do kwestii obowiązku zastosowania poszczególnych przepisów a nie zaistnienia poszczególnych zdarzeń. Jedyne zarzuty apelacji rzeczywiście odnoszący się do stanu faktycznego dotyczy ustalenia, jakoby pozwana Gmina poinformowała A. P. o zamiarze zbycia nieruchomości i prawie ubiegania się o jej zwrot. Tymczasem Sąd Rejonowy ustalił jedynie, że Gmina 25 czerwca 1996 roku poinformowała o zamiarze zbycia i o prawie pierwszeństwa w nabyciu. Sąd Rejonowy wprost wskazuje, że pismo nie zawierało pouczenia o prawie domagania się zwrotu nieruchomości. Kwestia, czy powinna tak uczynić także należy do sfery prawnej a nie faktycznej. W takiej sytuacji ustalenia faktyczne, tak jak zostały poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia, a Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

W sferze prawnej podstawowe znaczenie ma istnienie obowiązku zawiadomienia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o zamiarze zbycia nieruchomości i poinformowaniu równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości wynikający z art. 136 ust. 1 u.g.n. Uprawnienie do zwrotu nieruchomości lub jej części wygasa w przypadku niezłożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub jej części w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zwrotu (art. 136 ust. 5 u.g.n.). Nie ulega wątpliwości, że A. P. zwracał się o zwrot nieruchomości już w 1992 roku a podstawą odmowy zwrotu było żądanie zwrotu całości wywłaszczonej nieruchomości, a nie jedynie tej części, która stała się zbędna na cele wskazane w decyzji o wywłaszczeniu. Nie zostało wówczas rozstrzygnięte o braku uprawnienia do zwrotu spornej nieruchomości. Nie ulega też wątpliwości, że Gmina nie zawiadomiła A. P. o przysługującym mu prawie zwrotu nieruchomości ani przed przetargiem w 1996 roku ani w 2003. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy istotne jest jednak przede wszystkim to, czy zaniechanie takiego obowiązku informacyjnego skutkuje w ogóle nieważnością umowy sprzedaży nieruchomości czy też skutek ewentualnego naruszenia przepisów jest inny. Kwestia skutku takiego zaniechania w orzecznictwie rozstrzygana była w różny sposób, także przez Sąd Najwyższy. Przykładowo w wyrokach z dnia 28 maja 2014 r. (I CSK 400/13) i z dnia 9 lipca 2009 r. (III CSK 182/09) Sąd Najwyższy stwierdzał, że zawarta z naruszeniem prawa poprzedniego właściciela do zwrotu nieruchomości umowa jest nieważna zgodnie z art. 58 § 1 k.c. Przeciwny pogląd, co do tego, że zbycie nieruchomości z naruszeniem obowiązku poinformowania o takim zamiarze i o możliwości zażądania jej zwrotu poprzedniego właściciela (jego następców prawnych) nie rodzi nieważności umowy sprzedaży przyjęte zostało np. w uchwale z dnia 30 kwietnia 1987 r. (III CZP 19/87, OSNCP z roku 1988 r. Nr 7-8, poz. 96) oraz wyroku z dnia 21 czerwca 2007 r. (IV CSK 81/07) oraz w cytowanym przez Sąd Rejonowy wyroku z dnia 9 grudnia 2014 r.

(III CSK 20/14). Rozbieżności te zostały jednak rozstrzygnięte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 września 2015 r. (III CZP 107/14). Jakkolwiek cytowana uchwała zapadła na gruncie przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), to jednak treść będącego podstawą prawną rozstrzygnięcia niniejszej sprawy art. 136 ust. 1 -3 u.g.n. odpowiada co do treści normatywnej 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. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), o skutkach których orzekał Sąd Najwyższy w cyt. uchwale. Sąd Najwyższy, rozstrzygając kwestię skutków prawnych naruszenia obowiązku zawiadomienia i informacyjnego co do ważności zawartej następnie z osobą trzecią umowy dostrzegł wskazane wyżej rozbieżności w orzecznictwie. Wskazał także, że w obecnym stanie prawnym zwrot wywłaszczonych nieruchomości uregulowany jest w rozdziale 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przesłanki prawa do zwrotu w obu ustawach zostały uregulowane bez istotnych różnic a w art. 136 i art. 137 u.g.n. doprecyzowano jedynie sposób postępowania organu prowadzący do zrealizowania prawa do zwrotu, skutki niezgłoszenia wniosku w określonym terminie, a w art. 137 zawarto przesłanki uznania nieruchomości za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości nie przewidywały, określonego wprost, obowiązku funkcjonariusza publicznego zawiadomienia wywłaszczonego właściciela lub jego następcy, że nieruchomość stała się zbędną na cel wywłaszczenia, lub że w związku ze zbędnością na ten cel zamierzone jest jej użycie na cel inny, oraz informowania o możliwości jej zwrotu. Istnienie obowiązku takiego działania funkcjonariusza z urzędu przesądzał jednak art. 47 ust. 4 u.g.g. dopiero bowiem wiedza poprzedniego właściciela uzyskana na skutek zawiadomienia uzasadniała przypisanie właścicielowi inicjatywy realizacji roszczenia, wyrażającej się złożeniem wniosku o zwrot nieruchomości. Co prawda poprzedni właściciel mógł wiedzę w tym przedmiocie powziąć również w inny sposób, jednakże stan taki nie uchylał obowiązków funkcjonariusza wynikających z tego przepisu. Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 47 ust. 4 u.g.g. wyrażał co prawda zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczeniowej, jednakże to nie zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż cel wywłaszczenia lub naruszenie tego zakazu jest przedmiotem regulacji; przedmiot i podmiot stanowionej powołanym przepisem ochrony są inne. Sąd Najwyższy wskazał, że art. 47 ust. 4 u.g.g. w związku z art. 69 u.g.g. uzasadnia twierdzenie, że hipoteza dekodowanej z nich normy wskazuje jako adresata Skarb Państwa albo gminę, a dyspozycja określa zachowanie tego adresata. Jak wskazano w uchwale „[z]achowanie to nie polega jednak na obowiązku przestrzegania zakazu użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż cel wywłaszczenia, a więc na powstrzymywaniu się z takim jej użyciem, ale polega na obowiązku poinformowania byłego właściciela lub jego następcy o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości z powodu zbędności na cel wywłaszczenia - co ma miejsce także wtedy, gdy z powodu tej zbędności adresat normy zamierza nieruchomość sprzedać lub ustanowić prawo użytkowania wieczystego - oraz na obowiązku zwrócenia nieruchomości w razie wyrażenia takiej woli przez uprawnionego. Tak zrekonstruowana norma wskazuje więc, że ustawa udzielała ochrony wywłaszczonemu właścicielowi i przysługującemu mu roszczeniu, nie wprowadziła natomiast ograniczenia kompetencji właściciela w wykonywaniu uprawnień wynikających z art. 140 k.c., to jest nie odjęła właścicielowi kompetencji do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią. W sformułowaniu „nie może być użyta na inne cele niż cele określone w decyzji o wywłaszczeniu”, odczytanym w powiązaniu z art. 69 ust. 1 u.g.g., nie chodziło o ustawowe ograniczenie prawa własności, ale o związek oznaczonych obowiązków wywłaszczyciela z uprawnieniami poprzedniego właściciela nieruchomości. Dostrzegł to Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 kwietnia 1987 r., III CZP 19/87 (OSNC 1988, nr 7-8, poz. 96), wskazując na związanie, w oznaczonej ustawą sytuacji, powinności zwrotu nieruchomości z uprawnieniem właściciela do żądania przywrócenia mu własności. Taka relacja między obowiązkiem a stanowiącym jego korelat uprawnieniem pozwoliła Sądowi Najwyższemu powstałą relację prawną, ujętą w ramy powołanych przepisów, potraktować jako względną. Opisaną normę nie zawiera sankcji, nie wskazuje bowiem jakie negatywne konsekwencje poniesie jej adresat w razie zachowania niezgodnego z dyspozycją, a więc jakie konsekwencje poniesie Skarb Państwa albo gmina, jeżeli nie powiadomi poprzedniego właściciela o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości i nie dokona zwrotu w warunkach to uzasadniających. Należy dodać, że w taki sam sposób skonstruowana jest też norma art. 136 u.g.g., chroniąc prawo wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości. Sąd Najwyższy w powołanych na wstępie orzeczeniach poszukiwał właściwej sankcji w przepisach kodeksu cywilnego, kierując się ku ważności czynności prawnej (umowy), której zawarcie ubezpieczyło prawo właściciela wywłaszczonej nieruchomości do jej zwrotu. Analizując prawidłowość przyjętej sankcji - w postaci nieważności umowy (art. 58 § 1 k.c.) - należy stwierdzić, że do przyjęcia takiej sankcji nie



ma dostatecznych podstaw. Sankcjonowane powinno być zachowanie adresata normy, tymczasem stwierdzenie bezwzględnej nieważności umowy dotyka nie tylko Skarb Państwa lub gminę, ale i drugą stronę umowy, jaką jest osoba trzecia, która w chwili zawarcia umowy przy tym w dobrej wierze, to jest mogła nie wiedzieć o przysługiwaniu pierwotnemu właścicielowi prawa do zwrotu nieruchomości. Należy też uwzględnić, że obowiązek zrealizowania prawa wyłączonego właściciela do zwrotu nieruchomości obarczający Skarb Państwa lub gminę, sytuuje się poza treścią czynności prawnej zawieranej przez te podmioty i w ogóle nie oddziałują na jej treść. Zagadnienie (...) nie wiąże się z treścią umów sprzedaży i ustanowienia użytkowania wieczystego, ale z faktem zawarcia takich umów. Tymczasem umowa sprzedaży nieruchomości lub ustanowienia użytkowania wieczystego mieszcząca się w granicach kompetencji właściciela, zawarta we właściwej formie, regulując prawa i obowiązki obu stron w sposób zgodny z prawem, nie może być na podstawie art. 58 § 1 k.c. uznana za nieważną z powodu naruszenia przez jedną ze stron jej obowiązków wobec osoby trzeciej, nawet jeżeli obowiązki te wynikają z ustawy. Artykuł 58 § 1 k.c., stanowiąc o nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą, ma na względzie sprzeczność treści i celu tej czynności z ustawą. Treść czynności prawnej odnosi się do treści złożonych oświadczeń woli, które konstytuują daną czynność prawną. Innymi słowy, treść czynności prawnej stanowi istotny element kreujący czynność prawną, w której znajdują wyraz wyłącznie same decyzje uczestników czynności prawnej (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1990 r., III CZP 8/90, OSNC 1990, nr 10-11, poz. 124 oraz uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 83, i z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 557/12, OSNC 2014, nr 2, poz. 13). Nie ulega więc wątpliwości, że nałożony na wyłączonego obowiązek respektowania prawa osoby trzeciej (wyłączonego), nie oddziałujący bezpośrednio na treść i cel czynności prawnej, nie mieści się w zakresie regulacji art. 58 § 1 k.c. Nie można oczywiście nie dostrzegać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego formuła „sprzeczność czynności prawnej z ustawą” bywa interpretowana w pewnych przypadkach szerzej niż tylko przez pryzmat treści lub celu czynności. Są bowiem sytuacje, w których, przy braku sankcji wskazanej przez ustawodawcę, taka sankcja, dla zapewnienia porządku prawnego, może i powinna być wyinterpretowana przy uwzględnieniu innych okoliczności. Takie poszerzone podejście do elementów czynności prawnej Sąd Najwyższy prezentuje w sytuacjach, w których dochodzi do naruszeń normatywnie ukształtowanych procedur czynności prawnych, np. w toku realizacji zamówień publicznych, w postępowaniu przetargowym, przy podejmowaniu uchwał spółek kapitałowych oraz w razie zawarcia umowy przez podmiot działający bez wymaganego zezwolenia władzy publicznej. Rozważając, czy rozszerzająca wykładnia powinna być zastosowana w razie zawarcia umowy z naruszeniem prawa poprzedniego właściciela do zwrotu wyłączonej nieruchomości, należy uwzględnić nie tylko pewne trwałe wartości takie jak porządek publiczny, ale i interesy każdej ze stron czynności prawnej, a także proporcjonalność sankcji w stosunku do dokonanego naruszenia. Nie można też pominąć, że oddziaływanie na autonomię woli stron za pomocą sankcji nieważności bezwzględnej powinno być wyjątkowe, ze względu na jej nadrzędny charakter w obszarze prawa prywatnego. Naruszenie nakazu określonego zachowania wynikającego z ustawy, skierowanego tylko do jednej ze stron, nie wpływającego na treść i cel czynności prawnej, wymaga więc oceny, czy dla takiego naruszenia sankcja nieważności jest proporcjonalna, przy uwzględnieniu celu naruszonej normy. Zasada proporcjonalności w najszerszym zakresie odnosi się do działalności prawotwórczej państwa, czego dowodzi brzmienie art. 31 ust. 3 Konstytucji jest jednak oczywiste, że oprócz sfery legislacji, proporcjonalność obejmuje także sferę stosowania prawa, m.in. przez sądy. Dokonując z tego punktu widzenia wartościowania prawa do zwrotu wyłączonej nieruchomości jako przedmiotu ustawowej ochrony, nie można pominąć wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego, który w uchwale z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95 (OTK 1996, nr 3, poz. 25) wskazał, że art. 69 u.g.g. jest logicznym dopełnieniem zasady prawa wyłączeniowego to jest zasady wykorzystania nieruchomości wyłącznie na cel wskazany w decyzji organu administracji publicznej. W wyroku z dnia 3 kwietnia 2008 r., K 6/05 (OTK-A 2008, nr 3, poz. 41) stwierdził, że zasadę wykorzystania nieruchomości wyłącznie na cel wyłączenia można rozumieć jako obowiązek zwrotu wyłączonej nieruchomości. Konsekwencją tej zasady jest przyznanie poprzednim właścicielom lub ich spadkobiercom prawa podmiotowego, polegającego na prawie zgłoszenia wniosku o zwrot wyłączonej nieruchomości. Zasada zwrotu wyłączonej nieruchomości, jeżeli nieruchomość nie została użyta na ten cel publiczny, który był przesłanką wyłączenia, ma rangę konstytucyjną i jest konsekwencją art. 21 ust. 2 Konstytucji. Z kolei w wyroku z dnia 24 października 2001 r., SK 22/01 (OTK 2001, nr 7, poz. 216) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że zasadę zwrotu wyłączonej nieruchomości należy traktować jako oczywistą konsekwencję obowiązywania przesłanek dopuszczalności wyłączenia określonych w

art. 21 ust. 1 Konstytucji. Traktując zasadę zwrotu jako element procedury wywłaszczenia, Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, że przepisy o zwrocie doprecyzowują przesłanki dopuszczalności samego wywłaszczenia. Sytuując zatem instytucję zwrotu w procedurze wywłaszczenia (w ujęciu konstytucyjnym) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że jeżeli cel publiczny, na który wywłaszczono nieruchomości, nie jest realizowany, albo wywłaszczona nieruchomości nie jest konieczna na ten cel publiczny, wówczas nie istnieje nie tylko konstytucyjna legitymacja ingerencji we własność prywatną, ale również prawna podstawa (przyczyna) nabycia własności przez podmiot publiczny. W tej sytuacji gwarancje prawa własności wynikające z art. 21 ust. 1 Konstytucji odzyskują swoją moc ochronną. Pozycja prawna i interes podmiotu publicznego osiągnięte przez takie wywłaszczenie muszą z powrotem ustąpić przed konstytucyjnie chronioną pozycją prawną obywatela. Dalsze pozostawienie własności w domenie własności publicznej nie ma konstytucyjnego uzasadnienia (wyrok TK z dnia 13 grudnia 2012 r. P 12/11, OTK-A 2012, nr 11, poz. 135). Niewątpliwie rozważania te, czynione w płaszczyźnie konstytucyjnych standardów ochrony własności nie uzasadniają przyjęcia, że z chwilą powstania stanu zbędności nieruchomości na cel wynikający z wywłaszczenia upada causa dokonanego wywłaszczenia w znaczeniu upadku causae czynności prawnej. Ponadto, zważywszy, że wywłaszczenie w istotnej części następowało w drodze decyzji administracyjnej, jest jasne, iż wyrażając pogląd o upadku przyczyny nabycia, Trybunał Konstytucyjny tym bardziej nie miał na uwadze nie tylko upadku causae czynności prawnej prawa cywilnego, ale i upadku podstawy prawnej decyzji wywłaszczeniowej. Po tym zastrzeżeniu należy dodać, że rozważania Trybunału Konstytucyjnego dotyczą relacji państwo (jednostka samorządu terytorialnego), czyli wywłaszczyciel a wywłaszczony obywatel. W sytuacji jednak, w której gdy dochodzi do przeniesienia własności lub ustanowienia użytkowania wieczystego doniosłości nabierają rozważania Trybunału Konstytucyjnego dotyczące gwarantowanej konstytucyjnie ochrony własności i innych praw majątkowych (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji). Zasada ochrony własności prywatnej została wyrażona w art. 21 ust. 1 w związku z art. 20 Konstytucji. Trwałość i nienaruszalność własności prywatnej oraz powszechny dostęp do tego prawa stanowią jedną z naczelných zasad ustrojowych. Ochrona prawa własności została ujęta w Konstytucji również w rozdziale II, w tytule „Wolności i prawa ekonomiczne, socjalne i kulturalne”. Zamieszczony tu art. 64 ust. 1 przewiduje że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Na te zasady, w celu ochrony nabytego prawa, może skutecznie powoływać się jego nabywca, nabyte bowiem przez niego prawo jest w zakresie stopnia udzielonej w Konstytucji ochrony równoważne ochronie danej prawu pierwotnego właściciela. Z tego zapewne względu ustawodawca nie uznał za właściwe przypisanie w ustawie naruszeniu przez czynność prawną prawa do zwrotu sankcji nieważności. Równoważność zakresu ochrony powoduje, że z punktu widzenia nabywcy sankcja nieważności umowy nie jest proporcjonalna. Sankcja ta nie chroni też w sposób właściwy interesu państwa, które jest zainteresowane w utrwalaniu zaufania obywateli i ich przekonania, że działa w granicach i na podstawie przepisów prawa. Nieważność prowadzi tu do przekroczenia celu sankcji, jakim jest dążenie do realizacji słuszności i sprawiedliwości w prawie; podważa także bezpieczeństwo obrotu. Prezentowana wykładnia pozostaje w zgodzie z tendencjami w prawie europejskim. Do kryterium proporcjonalności w określeniu skutków wystąpienia wadliwości czynności prawnych nawiązuje art. 15:102 (...), który stwierdza, że jeżeli przepis nie przewiduje skutków jego naruszenia, wówczas decyzja sądu orzekającego o skutku naruszenia ustawy powinna być proporcjonalna i odpowiednia do naruszenia, przy czym dobór skutku, pozostawiony sądowi, następuje z uwzględnieniem wszystkich istotnych okoliczności, w tym m.in. z uwzględnieniem możliwości przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej, a więc zastosowania rekompensaty pieniężnej. Podobną regulację zawiera art. 70 projektu księgi pierwszej części ogólnej kodeksu cywilnego opracowanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego, przyjętego na posiedzeniu w dniach 22-23 stycznia 2015 r. Projektowany art. 70, nawiązując do przytoczonego przepisu (...) i pozostając w zgodzie z zasadami ujętymi w projekcie Wspólnego Systemu Odniesienia (...), rozróżnia sytuacje, w których treść i cel czynności prawnej są sprzeczne z ustawą lub zasadami współżycia społecznego oraz w których wystąpiła sprzeczność sposobu dokonania czynności. Gdy wystąpi sprzeczność sposobu dokonania czynności, a więc sytuacja analogiczna do rozpatrywanej, przepis przewiduje nieważność czynności tylko wtedy, gdy ustawa tak stanowi, albo gdy nieważność jest sankcją właściwą ze względu na cel naruszonej normy; w innych wypadkach przepis zaleca poszukiwanie sankcji proporcjonalnej, co może wyrażać się przypisaniem stronie umowy m.in. odpowiedzialności odszkodowawczej względem osób, których interesy były chronione naruszoną normą.” Reasumując, Sąd Najwyższy stwierdził, że wykładnia powołanych przepisów dokonana z uwzględnieniem konstytucyjnych standardów ochrony własności i europejskich tendencji legislacyjnych, wyłącza przypisanie skutkom ich naruszenia sankcji nieważności umowy. Uznał także, że właściwą sankcją jest

odpowiedzialność odszkodowawcza. Wskazał, że „[p]rawo do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości) ma charakter majątkowy, zatem niemożność zrealizowania tego prawa musi być traktowana jako szkoda majątkowa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2005 r., I CK 130/05). De lege lata podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę podmiotu, który zawarł umowę z naruszeniem prawa wywłaszczonego właściciela do zwrotu nieruchomości należy upatrywać w przepisach kodeksu cywilnego o deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Biorąc pod uwagę, że art. 47 ust. 4 w związku z art. 69 ust. 1 u.g.g. nakładały na oznaczone podmioty publicznej obowiązek działania, a jego zaniechanie powodowało niemożność zrealizowania prawa do zwrotu, Skarb Państwa albo gmina mogą ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę wynikłą z zaniechania. Taka wykładnia powołanych przepisów, którą należy zaaprobować, znalazła już odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 187/09, (...) 2009, nr 36, s. 29; z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 349/13, z dnia 21 czerwca 2007 r. IV CSK 81/07, z dnia 29 maja 2014 r., V CSK 384/13, „Gazeta Prawna” 2014, nr 106, s. 8; z dnia 22 listopada 2012 r., II CSK 122/12, nie publ. i z dnia 20 września 2013 r., II CSK 703/12).”. Powyższy wywód prawny Sąd Okręgowy orzekając w niniejszej sprawie podziela i przyjmuje za własny. Argumentacji tej nie przekreśla wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 roku (SK 26/14) stwierdził niezgodność art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze u.g.n. z Konstytucją w zakresie, w jakim przepis ten uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców.

Sąd Rejonowy wydając zaskarżony wyrok nie dopuścił się zatem naruszenia prawa materialnego, o jakim mowa w apelacji. Naruszenie obowiązków informacyjnych z art. 136 u.g.n. nie mogło skutkować uznaniem umowy za nieważną. Przedmiotowa umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, a jej treść nie daje podstaw do kwestionowania zgodności samej umowy z przepisami prawa. W konsekwencji niemożliwe było uwzględnienie powództwa o stwierdzenie nieważności przedmiotowej umowy. Poza sferą rozstrzygnięcia pozostaje oczywiście kwestia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy albowiem roszczenie takie nie było w niniejszej sprawie zgłoszone i nie było przedmiotem orzekania przez Sąd Rejonowy. Słusznie zatem Sąd Rejonowy powództwo oddalił. Apelacja jako bezzasadna podlegała zatem oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia apelacji jest zasądzenie od powódek na rzecz pozwanych H. G. i G. G. (1) zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Pozwani ci wnosili o oddalenie apelacji. Roszczenia kierowane przeciwko nim okazały się bezzasadne, a w toku postępowania nie ujawniły się okoliczności wskazujące na nielojalne postępowanie tych pozwanych względem powodów. W konsekwencji uzasadnione było oparcie rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów na zasadzie odpowiedzialności za wynik postępowania (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika liczone od wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 2 ust. 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSO Zbigniew Zgud SSO Izabella Stawicka SSO Joanna Ćwik-Bielińska