

Sygn. akt *I ACa 693/22*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelaktualnej

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Bogdan Wysocki

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Surażyńska

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2023 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Prokuratury Okręgowej w (...)

przeciwko R. W., P. W., W. W. (2) i Gminie Z. o statusie miejskim

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 9 marca 2022 r. sygn. akt I C 130/21

oddala apelację;

zasądza od powoda na rzecz pozwanych R. W., P. W. i W. W. (2) kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

zasądza od powoda na rzecz pozwanej Gminy Z. o statusie miejskim kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w (...) wystąpił z powództwem przeciwko pozwanym Z. S. i L. W. (1), w którym domagał się stwierdzenia nieważności czynności prawnej, dokonanej pomiędzy Z. S. - Naczelnikiem (...) Miejskiego w Z., działającym w imieniu i na rzecz Gminy Z. o statusie miejskim, na mocy pełnomocnictwa udzielonego mu przez Prezydenta Miasta Z. oraz L. W. (1) w formie aktu notarialnego, rep. A (...) (...), sporządzonego w dniu 17 grudnia 2007 r. w Z. przed notariuszem A. R., w postaci umowy zamiany nieruchomości, tj. działki nr (...) o powierzchni 889 m² wraz z częściami składowymi położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw, Nr (...), ze stanowiącymi przedmiot odrębnej własności lokalami mieszkalnymi, szczegółowo opisanymi w petitum pozwu, oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania Prokurator wskazał, że w dniu 17 grudnia 2007 r. Z. S. działający w imieniu i na rzecz Gminy Z. o statusie miejskim przed notariuszem A. R. zawarł z L. W. (1) umowę zamiany nieruchomości w formie aktu notarialnego Rep. A Numer (...). Na podstawie tej umowy Z. S. przeniósł na L. W. (1) prawo własności nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), położonej w Z. przy ul. (...), a L. W. (1) w zamian za to przeniósł na Gminę Z. o statusie miejskim własność czterech lokali mieszkalnych opisanych w uchwale Rady Miasta z dnia 27 listopada 2007 r., nr(...)Z treści aktu notarialnego wynikało, że przy jego zawarciu L. W. (1) złożył oświadczenie, iż w zakresie nabycia nieruchomości działał na rzecz (...) Spółki z o.o. w W., na podstawie umowy zlecenia, która obejmuje zakup przez niego nieruchomości, a następnie przeniesienie własności nieruchomości na Spółkę (...) Spółka z o.o. Jednocześnie powód podał, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z dnia 26 października 2015 r. sygn. akt VII K 468/13 Z. S. został uznany winnym m.in. tego, że w okresie od 30 maja 2007 r. do 17 grudnia 2007 r. w Z., pełniąc funkcję Naczelnika (...) Miasta w Z., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla L. W. (1), w krótkich odstępach czasu, ze z góry powziętym zamiarem nie dopełnił obowiązków oraz przekroczył swe uprawnienia przy dokonywaniu nabycia prawa własności czterech lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Ponadto Sąd Rejonowy w Zielonej Górze uznał Z. S. winnym dwóch kolejnych występków z art. 23 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k., tj. niedopełnienia obowiązków i przekroczenia uprawnień przy dokonywaniu zamiany prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Z. przy ul. (...) w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim, położonej przy ul. (...), oraz przy dokonywaniu zbycia nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) w trybie bezprzetargowym. Tym samym wyrokiem potwierdzono winę Z. S. co do dwóch kolejnych zarzutów z art. 233 § 6 k.k., a także występku z art. 231 § k.k., art. 271 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k. Prokurator wskazał ponadto, że dokonując czynności zamiany Z. S. powołał się na pełnomocnictwo udzielone mu przez Prezydenta Miasta Z., które to pełnomocnictwo nie upoważniało go do zawierania umowy w trybie bezprzetargowym. Ważność umowy zawartej przez Z. S. z przekroczeniem pełnomocnictwa nie została przez mocodawcę potwierdzona w szczególnej formie, a zatem zbycie nieruchomości jest bezwzględnie nieważne. Jednocześnie powód podniósł, że umowa zamiany nieruchomości nastąpiła z naruszeniem zasad współżycia społecznego tj. uczciwości w obrocie prawnym, lojalności kontrahentów, wzajemnego zaufania, respektu dla interesów partnera. Opisane okoliczności sprawy według powoda dowodzą, że Z. S. pełniący funkcję Naczelnika (...) Miasta w Z., działający w granicach pełnomocnictwa jaskrawo nadużył zaufania, którym obdarzył go Prezydent Miasta oraz radni Gminy Z.. Cel czynności do jakiej umocowany został Z. S. przez Prezydenta Z. został wypaczony. Z. S. korzystając przy zawieraniu umowy zamiany nieruchomości z udzielonego mu pełnomocnictwa zadbał wyłącznie o interes majątkowy L. W. (1) i spowodował po stronie swojego mocodawcy poważną szkodę, przejawiającą się w utracie cennej nieruchomości, a po stronie byłych mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) utratę prawa pierwokupu. Jego działanie było więc nie tylko niezgodne z prawem ale także jako godzące w interes społeczny i słuszny interes obywateli, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany Z. S. oraz następcy prawni pozwanego L. R. W., P. W. i W. W. (2) nie złożyli pisemnej odpowiedzi na pozew i nie ustosunkowali się w żaden sposób do złożonego pozwu.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2018 r. (k. 145) Sąd Okręgowy w Zielonej Górze uwzględnił powództwo i odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami sądowymi.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2020 r. (k. 263) Sąd Apelacyjny w Poznaniu, na skutek apelacji pozwanego Z. S. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że od momentu wniesienia pozwu istniały braki w zakresie legitymacji łącznej po stronie pozwanej skoro jako stroną umowy Prokurator wskazał nie Gminę Z. lecz jej pełnomocnika w osobie pozwanego Z. S.. Z uwagi na brak udziału w sprawie po stronie pozwanej wszystkich osób, których udział był konieczny Sąd stwierdził, że w konsekwencji nie rozpoznano istoty sprawy.

Postanowieniem z dnia 6 maja 2021 r. (k. 287) Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej Gminę Z. o statusie miejskim.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Z. o statusie miejskim (k. 306 – 321) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że w okolicznościach niniejszej

sprawy, skutki uwzględnienia powództwa nie dają się pogodzić z zasadami współżycia społecznego, co przemawia za oddaleniem powództwa. Pozwana podkreśliła, że z uwagi na znaczny upływ czasu (14 lat od dnia zawarcia kwestionowanej umowy zamiany z dnia 17.12.2007 r.) doszło do nieodwracalnych zmian: faktycznych - w samej substancji nieruchomości (wyburzenie budynku przy ul. (...), zmiana faktycznego sposobu zagospodarowania nieruchomości na drogę, zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), prawnych - zmiany właścicieli nieruchomości będących przedmiotem kwestionowanej przez powoda umowy (tj. zbycie nieruchomości przez L. W. przy ul. (...) na rzecz podmiotu trzeciego oraz przez ten podmiot na rzecz dalszych nabywców i zbycie dwóch nieruchomości lokalowych przez pozwaną Gminę Z. na rzecz najemców – w wykonaniu praw pierwokupu) i osobowych (śmierć L. W. (1), śmierć najemców M. Ś., G. S., W. W. (4)). Zdaniem strony pozwanej z uwagi na obowiązywanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystej i nabywanie w jej ramach zarówno nieruchomości przy ul. (...), jak i lokali mieszkalnych w Z. przy ul. (...) oraz w C. przy ul. (...), nie będzie możliwa restytucja naturalna. W wyniku ewentualnego uwzględnienia powództwa pozwana Gmina Z. nie uzyska prawa własności nieruchomości, natomiast spadkobiercy pozwanego L. W. nie uzyskają prawa własności ww. lokali mieszkalnych, jednocześnie uzyskując prawo własności dwóch pozostałych, nie sprzedanych lokali, położonych w Z. przy ul. (...). Prawa tego pozbawiona zostanie natomiast Gmina Z. o statusie miejskim. Niezależnie od powyższego, lokatorzy obecnie zamieszkujący w tych lokalach zostaną pozbawieni prawa do ich zajmowania (brak tytułu prawnego do lokalu, który przestanie być lokalem komunalnym) i w konsekwencji może dojść do ich eksmisji. W ocenie Gminy Z. ewentualne uwzględnienie powództwa nie doprowadzi zatem ani do ochrony praworządności, ani praw obywateli, ani interesu społecznego. Może natomiast doprowadzić zarówno do ograniczenia praw lokatorów zajmujących lokale będące przedmiotem kwestionowanej umowy, jak również do poniesienia wymiernej szkody przez Gminę Z. o statusie miejskim.

Strona pozwana podniosła również, że pełnomocnictwo z dnia 18 grudnia 2006 r., zawierało umocowanie do zawierania w imieniu Gminy Z. o statusie miejskim umów zamiany nieruchomości. Tym samym nie zasługuje na uwzględnienie również stanowisko strony powodowej, jakoby umowa zawarta została przez Z. S. z przekroczeniem umocowania, a wobec tego aby była bezwzględnie nieważna. Brak potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez pełnomocnika z przekroczeniem umocowania, nie skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Od chwili zawarcia umowy przez rzekomego pełnomocnika aż do chwili jej potwierdzenia (lub odmowy potwierdzenia albo upływu terminu do potwierdzenia wyznaczonego przez jej drugą stronę) przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta, zachodzi stan tzw. bezskuteczności zawieszonej.

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2021 r. (k. 351) Sąd Okręgowy w Zielonej Górze umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego Z. S..

W kolejnych pismach procesowych pozwana Gmina Z. o statusie miejskim (k. 404 – 410, 594 – 597) podniosła również, że nie poniosła szkody majątkowej w konsekwencji zawarcia zaskarżonej umowy i wskazała również na brak interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Pozwani R. W., P. W. i W. W. (2), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, żądali oddalenia powództwa. Podnieśli, że unieważnienie umowy spowodowałoby ich pokrzywdzenie, a zawarta umowa nie godzi w zasady współżycia społecznego (rozprawa z 20 października 2021 r. - k. 396) .

Wyrokiem z dnia 9 marca 2022 r Sąd Okręgowy w Zielonej Górze:

oddalił powództwo;

zasądził od powoda na rzecz pozwanej R. W. kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie R. W., P. W. i W. W. (2) kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

zasądził od powoda na rzecz pozwanej Gminy Z. o statusie miejskim kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę takiego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 27 listopada 2007 r. Rada Miasta Z. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim, w której wyrażono zgodę na nabycie prawa własności czterech lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych:

lokalu położonego w C., ul. (...),

lokalu położonego w Z., ul. (...),

lokalu położonego w Z., ul. (...),

lokalu położonego w Z., ul. (...),

w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim, oznaczoną w operacie ewidencyjnym numerem działki (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym w Z. przy ul. (...).

Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta Z..

Na potrzeby transakcji, na zlecenie Gminy – w listopadzie 2007 r. - sporządzono wycenę nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Z. przy ul. (...). Wartość rynkowa nieruchomości wskazana przez rzeczoznawcę została na kwotę 390.000 zł. Sporządzono również wycenę każdego z czterech lokali znajdujących się w budynku (cel wyceny wskazany w operacie to ustalenie ceny wywoławczej do sprzedaży w drodze przetargu), i tak lokal nr (...) wyceniono na kwotę 104.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 115.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 84.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 87.000 zł.

W październiku 2007 r. L. W. (1) zlecił wycenę czterech lokali, które miały być przedmiotem późniejszej umowy zamiany. Zgodnie z otrzymanymi przez Gminę operatami szacunkowymi lokal w C. przy ul. (...) wyceniony był na kwotę 125.300 zł, lokal w Z. przy ul. (...) na kwotę 134.000 zł, lokal w Z. przy ul. (...) na kwotę 131.590 zł i lokal w Z. przy ul. (...) na kwotę 148.000 zł.

W dniu 17 grudnia 2007 r. Z. S. działający w imieniu i na rzecz Gminy Z. o statusie miejskim przed notariuszem A. R. w Kancelarii Notarialnej w Z. zawarł z L. W. (1) umowę zamiany nieruchomości w formie aktu notarialnego Repertorium A Numer (...). Na podstawie tej umowy Gmina Z. o statusie miejskim przeniosła na L. W. (1) prawo własności nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), położonej w Z. przy ul. (...), a L. W. (1) w zamian za to przeniósł na Gminę Z. o statusie miejskim m.in. własność czterech lokali mieszkalnych tj. lokalu położonego w miejscowości C., ul. (...), lokalu położonego w Z. przy ul. (...), lokalu położonego w Z. przy ul. (...) oraz lokalu położonego w Z. przy ul. (...).

Zawierając powyższą umowę L. W. (1) złożył oświadczenie, z którego wynikało, że w zakresie nabycia nieruchomości działał na rzecz (...) spółki z o.o. z siedzibą w W., na podstawie umowy zlecenia, która obejmuje zakup przez niego nieruchomości, a następnie przeniesienie własności nieruchomości na spółkę. Z kolei Z. S. powołał się na pełnomocnictwo udzielone mu aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 2006 r. Rep. A Numer: (...) przez Prezydenta Miasta Z. J. K..

Następnie w dniu 20 grudnia 2007 r. w W. przed notariuszem (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., reprezentowana przez M. K. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu umowy zlecenia, której przedmiotem była nieruchomość zabudowana, oznaczona numerem działki (...) położona w Z. przy ul. (...) na rzecz spółki. W § 5 umowy zawarto, że za wykonanie zlecenia oraz zwrot wszelkich kosztów poniesionych na nabycie nieruchomości oraz innych

kosztów wynikających z umowy zlecenia L. W. (1) przysługuje od spółki (...) wynagrodzenie w wysokości 1.220.000 zł zawierający podatek VAT w stawce 22%, tj. kwotę 222.000 zł.

W związku z ujawnionymi nieprawidłowościami przy nabywaniu ww. nieruchomości wszczęto przeciwko Z. S. postępowanie karne, które zakończyło się prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z dnia 26 października 2015 r. sygn. akt VII K 468/13 skazującym Z. S. na karę łączną dwóch lat pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem jej wykonania na okres dwóch lat próby, karę łączną stu stawek dziennych grzywny, przy ustaleniu wysokości jednej stawki dziennej na kwotę siedemdziesiąt złotych. Jednocześnie orzeczono wobec Z. S. środek karny w postaci zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych związanych z działalnością dotyczącą obrotu nieruchomościami w instytucjach państwowych i samorządowych na okres dwóch lat.

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze uznał Z. S. winnym tego, że w okresie od 30 maja 2007 r. do 17 grudnia 2007 r. w Z., pełniąc funkcję Naczelnika (...) Miasta w Z. działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla L. W. (1), w krótkich odstępach czasu ze z góry powziętym zamiarem nie dopełnił obowiązków oraz przekroczył swe uprawnienia przy dokonywaniu nabycia prawa własności czterech lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych tj. lokalu położonego w miejscowości C., ul. (...), lokalu położonego w Z. przy ul. (...), lokalu położonego w Z. przy ulicy (...) oraz lokalu położonego w Z. przy ul. (...), w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim oznaczoną w operacie ewidencyjnym numerem 157 o powierzchni 889 m2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym w Z. przy ul. (...) wartości 390.000 zł w ten sposób, że:

- będąc zobowiązanym do opracowania projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim w jej uzasadnieniu podał nieprawdziwe dane, że o nabycie nieruchomości położonej przy ul. (...) wnioskuje (...) spółka z o.o. i że podmiot ten proponuje lokale w zamian za nabywaną nieruchomość, gdy tymczasem o nabycie tej nieruchomości z przeznaczeniem jej na działalność usługowo - handlową wystąpił L. W. (1), skutkiem czego Prezydent Miasta Z. zaakceptował w dniu 21 listopada 2007 r. w/w projekt i przedłożył pod obrady Rady Miasta Z., która podjęła niezgodną z prawem uchwałę z dnia 27 listopada 2007 r. nr(...)

- będąc zobowiązanym do opracowania projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Z. w sprawie nabycie nieruchomości w drodze zamiany, w jego uzasadnieniu podał nieprawdziwe dane, że o nabycie nieruchomości przy ul. (...) wnioskuje (...) spółka z o.o. i że podmiot ten proponuje lokale w zamian za nabywaną nieruchomość, gdy tymczasem o nabycie tej nieruchomości z przeznaczeniem jej na działalność usługowo - handlową wystąpił L. W. (1), skutkiem czego Prezydent Miasta Z. w dniu 14 grudnia 2007 r. podpisał zarządzenie nr (...) wyrażając zgodę na zamianę nieruchomości pomiędzy Gminą Z. o statusie miejskim, a (...) spółka z o.o., pomimo, że spółka ta nie występowała o nabycie nieruchomości gminnej,

- naruszył zasadę pierwszeństwa najemców: M. D., G. S., M. Ś. w nabyciu zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych, przewidzianą w art. 34 ust. 1 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ten sposób, że ograniczył ich prawo do swobodnego oświadczenia woli o zamiarze skorzystania z przysługującego im uprawnienia poprzez poinformowanie ich w dniu 28 września 2007 r. o planie przeznaczenia budynku położonego w Z. przy ul. (...) do wyburzenia i konieczności zapewnienia lokatorom mieszkań z zasobu mieszkań komunalnych lub oferty złożonej przez L. W. (1), a następnie po wyborze przez nich mieszkań z oferty w/w wystąpił do nich w dniu 14 grudnia 2007 r. z ofertą sprzedaży zajmowanych przez nich lokali, pomijając wymaganą prawem procedurę kancelaryjną obiegu dokumentów, skutkiem czego najemcy lokali zrezygnowali z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu,

- zawarł umowę zamiany aktem notarialnym Rep. A. Numer (...) (...) pomiędzy L. W. (1) a Gminą Z. o statusie miejskim z przekroczeniem pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 2006 r. Rep. (...) oraz uchwały Rady Miasta Z. z dnia 27 listopada 2007 r. Nr(...)i zarządzenia Prezydenta Miasta Z. z dnia 14 grudnia 2007 r. nr (...) w sprawie zbycia nieruchomości w drodze zamiany, w następstwie czego w dniu 17 grudnia 2007 r. L. W. (1) nabył własność nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) wartości 390.000 zł w zamian za cztery lokale mieszkalne wartości łącznej 539.490 zł, a następnie

w dniu 20 grudnia 2007 r. przeniósł jej własność na rzecz (...) spółka z o.o. aktem notarialnym Rep. A. Numer (...) otrzymując wynagrodzenie w wysokości 1.000.000 zł, działając na szkodę interesu publicznego Gminy Z. o statusie miejskim oraz na szkodę interesu prywatnego: M. D., G. S. i M. Ś., tj. przestępstwo z art. 231 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k. (pkt 1 wyroku).

Ponadto Z. S. uznany został winnym dwóch kolejnych zarzutów z art. 231 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k., tj. niedopełnienia obowiązków i przekroczenia uprawnień przy dokonywaniu zamiany prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Z. przy ul. (...) w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Z. o statusie miejskim, położonej przy ul. (...) (pkt 2 wyroku), oraz przy dokonywaniu zbycia nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) w trybie bezprzetargowym (pkt 3 wyroku). Do tego został uznany winnym dwóch kolejnych zarzutów z art. 233 § 6 k.k. (pkt. 4 i 5 wyroku), a także występku z art. 231 § k.k., art. 271 § 1 k.k. w zw. z art. 11§ 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k. (pkt 6 wyroku).

Z. S. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 2006 r. Rep. A Nr (...) (...) przez Prezydenta Miasta Z. J. K., był upoważniony, jako Naczelnik (...) Miasta Z. o statusie miejskim, do składania w imieniu Gminy Z. o statusie miejskim oświadczeń woli dotyczących obrotu nieruchomościami w trybie ustaw o gospodarce nieruchomościami, o własności lokali, kodeksu cywilnego i ordynacji podatkowej - w wykonaniu zarządzeń Prezydenta w zakresie m.in. zawierania umów zbywania nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w trybie przetargowym i bezprzetargowym, nabywania nieruchomości, dokonywania wszelkich czynności prawnych związanych z udziałem Gminy Z. o statusie miejskim we wspólnotach mieszkaniowych, w tym zawierania umów na podstawie tych uchwał i w celu ich realizacji.

L. W. (1) był związany ze spółką (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez M. K. umową zlecenia nabycia nieruchomości zawartą w dniu 17 kwietnia 2007 r. Na podstawie tej umowy L. W. (1) zobowiązał się do nabycia w imieniu własnym, lecz na rachunek zlecającej spółki do dnia 31 grudnia 2007 r., nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., składającej się z zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym (...)

W zamian za wykonanie zlecenia spółka zobowiązała się zwrócić L. W. (1) wszystkie wydatki poniesione na zakup nieruchomości oraz wypłacić wynagrodzenie w łącznej kwocie nie przekraczającej 1.000.000 zł wraz z podatkiem VAT.

Najemcy lokali komunalnych w budynku przy ul. (...) przeprowadzili się do zaoferowanych im mieszkań, i tak M. Ś. i A. Ś. do lokalu położonego w miejscowości C., ul. (...), A. D. i M. D. do lokalu położonego w Z. przy ul. (...), G. S. do lokalu położonego w Z. przy ul. (...), a W. W. (4) i A. W. do lokalu położonego w Z. przy ul. (...). Najemcy lokali otrzymali mieszkania o wyższym standardzie, niż te które zajmowali wcześniej.

W dniu 20 grudnia 2010 r. Gmina Z. o statusie miejskim zbyła Państwu D. zajmowany przez nich lokal. Cena nabycia lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 134.000 zł, z uwagi na bonifikatę 95%, nabywcy uiszcili za lokal kwotę 6.700 zł.

Z kolei w dniu 25 września 2017 r. podobna umowa sprzedaży zawarta została z najemczynią A. Ś.. Cena nabycia lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosiła 143.100 zł, z uwagi na bonifikatę 95%, nabywczyni uiszcila za lokal kwotę 7.155 zł).

Nieruchomość nabyta przez spółkę (...) w kolejnych latach była przedmiotem dalszego zbycia na rzecz (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. (...) sp. z o.o.) i dalej — na rzecz (...) spółki z o.o. z siedzibą w W..

W 2009 r. budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości został rozebrany. Nieruchomość obecnie stanowi grunt niezabudowany, na którym zlokalizowany został bezpośredni wjazd do centrum handlowego, położono też na nim ciągi piesze i urządzono trawniki.

Na przestrzeni ostatnich lat zmarli: M. Ś., G. S. i W. W. (4). Nie żyje również L. W. (1).

Gmina Z. o statusie miejsce nie złożyła oświadczenia w formie aktu notarialnego potwierdzającego zawartą przez Z. S. w jej imieniu zaskarżoną umowę zamiany. Gmina nie była wezwana do potwierdzenia czynności

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo Prokuratora za bezzasadne.

W pierwszej kolejności, w ocenie sądu, należało rozstrzygać kwestię czy Prokurator wytaczając niniejsze powództwo winien był wykazać interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Rozstrzygnięcie tej kwestii było o tyle istotne, że uwzględnienie stanowiska pozwanej Gminy prowadziłoby do oddalenia powództwa, bez potrzeby badania podstaw faktycznych i prawnych, na których opierał się powód konstruując powództwo.

Sąd podzielił stanowisko powoda. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem jednolicie, że jeżeli prokurator wytoczył samoistne powództwo o ustalenie nieważności umowy, korzystając z umocowania określonego w art. 7 i 57 k.p.c., nie da się zdefiniować jego jednostkowego interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Prokurator z mocy art. 7 i 57 k.p.c. zawsze bowiem działa w interesie publicznym dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli ani ocenie sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93, OSNCP 1993, Nr 9, poz. 165). W konsekwencji uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłoszenia na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 107). Kompetencja prokuratora jest zatem ujęta szeroko, a zasadność wystąpienia ze stosownym powództwem jest podporządkowana autonomicznej decyzji prokuratora i nie podlega kontroli sądu.

Strona powodowa oparła żądanie nieważności umowy na dwóch odrębnych podstawach prawnych. Pierwsza z nich, to żądanie nieważności oparte na twierdzeniu, że Z. S. zawierając umowę przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, a zbycie nieruchomości nie zostało nigdy przez mocodawcę potwierdzone w wymaganej formie.

W ocenie Sądu treść pełnomocnictwa z dnia 18 grudnia 2006 roku udzielonego Z. S. przez Prezydenta Miasta Z. dawała uprawnienie do zawarcia przez niego w imieniu Gminy Z. o statusie miejskim do zawarcia z L. W. (1) umowy zamiany o treści określonej w akcie notarialnym z dnia 17 grudnia 2007 roku, Rep. A nr 20485/2007 sporządzonym przed notariuszem A. R.. Czynność ta mieściła się bowiem w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa – na jego podstawie był on bowiem uprawnionym do składania w imieniu Gminy Z. o statusie miejskim oświadczeń woli dotyczących obrotu nieruchomościami, także w trybie bezprzetargowym. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze w sprawie o sygnaturze VII K 468/13, uznał Z. S., za winnego przestępstwa z art. 231 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k., przyjmując między innymi, że zawarł on umowę zamiany aktem notarialnym Rep. A. Numer(...) (...) pomiędzy L. W. (1) a Gminą Z. o statusie miejskim z przekroczeniem pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 2006 r. Rep. A(...) oraz uchwały Rady Miasta Z. z dnia 27 listopada 2007 r. (...) i zarządzenia Prezydenta Miasta Z. z dnia 14 grudnia 2007 r. nr (...) w sprawie zbycia nieruchomości w drodze zamiany. Wyrok jest prawomocny. Przystępstwo z art. 231 k.k. polega na przekroczeniu uprawnień przez funkcjonariusza publicznego, zatem przekroczenie uprawnień stanowi jedno z ustawowych znamion tego występku. Skoro tak, to należy przyjąć, że ustalenie powyższe, co do przekroczenia uprawnień przez Z. S. ma z uwagi na treść art. 11 k.p.c. dla sądu rozpoznającego niniejszą sprawę charakter wiążący.

W ocenie Sądu fakt skazania Z. S., który przy kwestionowanej czynności prawnej przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa oraz brak potwierdzenia umowy w formie notarialnej przez Gminę M. Z. nie może prowadzić do wniosku o nieważności umowy z dnia 17 grudnia 2007 roku. Umowa zawarta z przekroczeniem umocowania, jak wynika z wykładni art. 103 § 1 i 2 k.c., powoduje jedynie powstanie stanu tzw. bezskuteczności zawieszonyj. Ważność tej czynności zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta. Uprawnienie rzekomego mocodawcy do potwierdzenia czynności prawnej ma charakter uprawnienia kształtującego, skoro polega na tym, że rzekomy mocodawca w drodze jednostronnego oświadczenia woli może spowodować, iż umowa będzie ważna bądź nieważna. Odmowa potwierdzenia umowy jako oświadczenie woli rzekomego mocodawcy może zostać wyrażona w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem definitywnej odmowy jest ustanie bezskuteczności zawieszonyj, gdyż umowa staje się nieważna z mocą wsteczną - od chwili jej zawarcia (por. wyroki

Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 431/97, OSNC 1998/6/94, z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CSK 416/06, oraz z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 95/10).

Nie ulega wątpliwości, że pozwana Gmina Z. o statusie miejskim nie złożyła oświadczenia o potwierdzeniu umowy w formie notarialnej, nie została też wezwana do potwierdzenia czynności, ani też nie miała wyznaczonego terminu do jej potwierdzenia. W ustalonym powyżej niespornie stanie faktycznym umowa pozostaje ważna i co do zasady pozostaje ona w stanie bezskuteczności zawieszonej. Stan ten ustałby w momencie potwierdzenia czynności Z. S. (pełnomocnika, który przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa) przez Gminę M. Z., odmowy dokonania takiego potwierdzenia lub upływu terminu wyznaczonego przez drugą stronę czynności prawnej (w tym przypadku już następców prawnych L. W. (1)). Odmowa takiego potwierdzenia skutkowałaby nieważnością umowy.

W ocenie jednak Sądu, można też przyjąć, dzieląc stanowisko i argumentację zawarte w Komentarzu do kodeksu cywilnego pod red. M. G. do art. 103 k.c. (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 4 września 2013 r., III AUa 1759/12, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2008 r., V CSK 108/08, L.), że potwierdzenie takie może być dokonane w każdej formie, także konkludentnie. Zwolennicy tej koncepcji – którą Sąd akceptuje – wskazują, że art. 103 k.c. nie wprowadza wymogu zachowania formy szczególnej, a więc zgodnie z regułą życzliwej wykładni można przyjąć, że wola „mocodawcy” wyrażona w jakikolwiek sposób i w jakiegokolwiek formie – o ile „mocodawca” bezspornie potwierdza, że chce pozostać związany oświadczeniem fałszywego pełnomocnika – powinna być respektowana. Ponadto, ustaleń tych nie podważa art. 63 § 2 k.c., skoro traktuje o zgodzie osoby trzeciej, a za taką nie można uznać rzekomego mocodawcy (bo jest on stroną umowy).

Z sytuacją potwierdzenia umowy z dnia 17 grudnia 2007 r. w sposób konkludentny, w ocenie Sądu, mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Za przyjęciem złożenia przez Gminę Z. potwierdzenia umowy w sposób konkludentny przemawia bowiem całokształt okoliczności sprawy, w tym sprzedaż dwóch lokali objętych umową zamiany najemcom lokali znajdujących się w nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), którzy wynajmowali w niej wcześniej lokale należące do Gminy Z.. Ponadto za zatwierdzeniem tej czynności świadczy w sposób oczywisty stanowisko pozwanej Gminy w toku niniejszego postępowania, która konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa, akceptując tym samym treść i skutki prawne umowy z dnia 17 grudnia 2007 roku.

Powód z powołaniem na przepis art. 58 § 2 k.c. uważał także, że umowa jest nieważna bowiem narusza zasady współzycia społecznego. Wskazywał, że umowa z dnia 17 grudnia 2007 r. naruszyła zasady uczciwości w obrocie prawnym, lojalności kontrahentów, wzajemnego zaufania i respektu dla interesów partnera.

Przepis art. 58 § 2 k.c. odwołuje się do zasad współzycia społecznego, czyli norm powszechnie uznanych w społeczeństwie lub ewentualnie, w pewnych przypadkach, norm przyjętych w określonych grupach zawodowych lub środowiskowych, a jednocześnie niesprzecznych z ogólnie przyjętymi zasadami. Zasady współzycia społecznego mają charakter obiektywny, tzn. ich funkcjonowanie nie jest uzależnione od subiektywnych przekonań poszczególnych podmiotów prawa. Jednakże treść zasad współzycia społecznego, oddziałująca na wynik zastosowania 58 § 2 k.c., uwzględnia istotne w ocenach społecznych czynniki subiektywne: stan świadomości podmiotów dokonujących czynności prawnej, intencje lub zamiary towarzyszące stronom tych czynności itd. Zastosowanie normy wywodzonej z 58 § 2 k.c. wymaga konkretyzacji zasad współzycia społecznego, odnoszonych do okoliczności danego przypadku. Dopiero na tle tak sprecyzowanych ustaleń swój konkretny sens uzyskuje ogólne odwołanie do uczciwego postępowania, dzięki czemu możliwe staje się rozstrzygnięcie, czy treść lub cel danej czynności prawnej narusza przyjęte w społeczeństwie poczucie przyzwoitości, sprawiedliwości itd.

W orzecznictwie wskazuje się także, że za oceną nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05, nie publ.). Przy dokonywaniu kontroli czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c., należy mieć na uwadze jej podwójny aspekt. Z jednej strony wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, ale z drugiej strony prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania

klausuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne (z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1033/14, LEX nr 2054484).

Sąd I instancji dostrzega, że niewątpliwie okoliczności zawarcia umowy świadczą co najmniej o złej woli reprezentującego Gminę Z. Z. S., który – co przesądził skazujący go wyrok w sprawie karnej – działał z przekroczeniem zakresu udzielonego mu pełnomocnictwa i przygotowując projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Z. oraz uchwały Rady Miasta Z. w ich uzasadnieniach podał, że nabywcą nieruchomości przy ulicy (...) będzie (...) Park sp. z o.o., podczas gdy jej nabywcą – w drodze zamiany miał być L. W. (1). Trzeba też przyjąć, że L. W. (1) wiedział, albo łatwo mógł się dowiedzieć, że Z. S. działa z przekroczeniem pełnomocnictwa. Są to okoliczności mogące uzasadniać wniosek, że strony tej umowy przy jej zawarciu naruszyły zasady współżycia społecznego. Należy jednak także uwzględnić, że w treści aktu notarialnego L. W. (1) jednoznacznie oświadczył, że wiąże do z (...) Park sp. z o.o. umowa zlecenia, na podstawie której zobowiązał się nabyć od Gminy Z. o statusie miejskim objętą aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 2007 r. nieruchomość, a następnie – w wykonaniu umowy zlecenia – przenieść własność tej nieruchomości na tę spółkę.

Rozważając kwestię zastosowania w okolicznościach sprawy przepisu art. 58 § 2 k.c. wskazać należy, że dla oceny, czy zachodzi wypadek, o jakim mowa w tym przepisie, obok treści czynności prawnej miarodajny jest jej skutek, a w szczególności to, czy w wyniku podjęcia czynności powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje wystąpienie stanu sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu, przy ocenie powyższych kryteriów orzekania o nieważności, nie można pomijać sytuacji faktycznych i zdarzeń prawnych, które miały miejsce już po zawarciu umowy. Istotnym jest, że L. W. (1), który w umowie z dnia 17 grudnia 2007 r. działał wprawdzie jako osoba fizyczna, ale jak podał – zawarł z (...) Park sp. z o.o. umowę zlecenia, w ramach której zobowiązał się do zakupu od Gminy Z. nieruchomości, a następnie do zbycia tej nieruchomości na rzecz spółki (...). Z obowiązku nałożonego na niego tą umową wywiązał się, zawierając stosowną umowę w dniu 20 grudnia 2007 r. W związku z zawarciem tej umowy w istocie został osiągnięty cel umowy zakładany przez Gminę Z. założony w powołanych wyżej uzasadnieniach uchwały Rady Miasta Z. oraz zarządzenia Prezydenta tego miasta. Niewątpliwą wolą Gminy Z. było zawarcie umowy zamiany ze spółką (...) i pomimo, że zaskarżona umowa zawarta była z L. W. (1), to ostatecznie cel zakładany przy zawieraniu umowy został osiągnięty i celu tego nie można uznać za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Uwzględnienie powództwa - pomijając inne akcentowane przez pozwanego komplikacje faktyczne i prawne będące następstwem zmian, które wystąpiły po zawarciu umowy i zostaną opisane poniżej - doprowadziłoby do sytuacji, że ten cel umowy zostałby zniweczony.

Sąd podkreślił, co akcentowała też pozwana Gmina Z., że nie były słuszne zarzuty powoda, co do pokrzywdzenia pozwanej Gminy i dotychczasowych najemców lokali w budynku przy ul. (...) w Zielonej G. na skutek tej czynności. Przeczą temu załączone do akt sprawy wyceny, które nie zostały zakwestionowane w toku procesu, a wynika z nich, że wartość czterech odrębnych lokali, których własność L. W. (1) przeniósł na rzecz Gminy Z. była wyższa od wartości nieruchomości, której własność została przeniesiona na jego rzecz - o kwotę blisko 150.000 zł. Na potrzeby transakcji (dokonania zamiany nieruchomości), na zlecenie Gminy – w listopadzie 2007 r. – profesjonalny podmiot (rzeczoznawca majątkowy) sporządził wycenę nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w Z. przy ul. (...). Wartość rynkowa nieruchomości została wskazana przez rzeczoznawcę na kwotę 390.000 zł. Sporządzono również wycenę każdego z czterech lokali znajdujących się w budynku (cel wyceny wskazany w operacie to ustalenie ceny wywoławczej do sprzedaży w drodze przetargu), i tak lokal nr (...) wyceniono na kwotę 104.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 115.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 84.000 zł, lokal nr (...) na kwotę 87.000 zł.

Zarzut strony powodowej sprowadzał się do stwierdzenia, że ceny nieruchomości przy ul. (...) w Z. i poszczególnych lokali w tej nieruchomości budynkowej nie zostały zweryfikowane na wolnym rynku i w tej sytuacji można założyć hipotetycznie, że sprzedaż na warunkach wolnorynkowych mogłaby przynieść zysk (tym bardziej, że nabyciem była zainteresowana spółka (...)). W ocenie Sądu takie twierdzenie powoda, które nie zostało poparte żadnym materiałem dowodowym, nie mogło być podstawą dla ustalenia, że pozwana Gmina i lokatorzy mieszkań w budynku przy ul. (...) w Z. ponieśli szkodę materialną. Oczywiście Sąd dostrzega, że osoba trzecia (L. W. (1)) uzyskała znaczną korzyść

majątkową doprowadzając do zawarcia umowy zamiany. Fakt ten nie mógł być wyłączną podstawą ustalenia, że Gmina i lokatorzy zostali w sposób rażący poszkodowani w następstwie zawarcia umowy zamiany. Nie ma żadnych dowodów, które pozwoliłyby Sądowi na taki wniosek w niniejszej sprawie.

Należy również zauważyć, że ostatecznie w sprawie poza sporem było, że mieszkańcy otrzymali w zamian lokale o wyższym standardzie i większej wartości, w zaakceptowanej lokalizacji. Co do dwóch lokali najemcy skorzystali z prawa pierwokupu i wykupili je za 5 % wartości.

Istotnym też jest, że nieruchomość zabudowana przy ulicy (...) w Z. nie istnieje już w postaci takiej jak było to w roku 2007. Budynek mieszkalny został bowiem rozebrany a na nieruchomości urządzono drogę dojazdową do centrum handlowego, chodniki i teren zielony. Podkreślenia też wymaga, że (...) Park spółka z o.o. zbyła nieruchomości objętą zaskarżoną umową w dniu 31 października 2014 r., a potem doszło do kolejnego jej zbycia w listopadzie 2016 r. Najemcy dwóch lokali (o czym wspomniano już wyżej), którzy zajmowali lokale mieszkalne w nieruchomości przy ulicy (...), którzy przeprowadzili się do lokali mieszkalnych objętych umową zamiany, nabyli lokale od Gminy Z., która nie jest już zatem ich właścicielem. Wymaga zauważenia, że kolejnych nabywców nieruchomości będących przedmiotem umowy zamiany, chroni również rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i umowy przez nich zawarte są nie tylko ważne, ale nie można ich uznać za bezskuteczne, albowiem trudno jest przypisać tym podmiotom przy ich zawieraniu złej wiary. Nie jest zatem możliwy powrót na skutek unieważnienia umowy do stanu prawnego sprzed jej zawarcia.

Wszystkie te okoliczności w ocenie Sądu uzasadniają oddalenie powództwa.

Końcowo Sąd wskazał na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 26 kwietnia 2019 r., V CSK 90/18, L., według którego, wprowadzając sąd nie może oceniać zasadności powództwa wytoczonego przez prokuratora w celu ochrony praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego, to może takie powództwo oddalić, jeżeli jego uwzględnienie naruszałoby uprawnienia osoby trzeciej niebędącej stroną tego postępowania.

Taka sytuacja występuje w niniejszej sprawie i przytoczone stanowisko prawne Sądu Najwyższego stanowi dodatkowy argument za oddaleniem powództwa.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do wyeliminowania z obrotu prawnego na podstawie art. 58 § 2 k.c. umowy, której dotyczy powództwo. Nie pozwala na to całościowe spojrzenie na sytuację, która doprowadziła do obecnego stanu rzeczy. Zdaniem Sądu należy uznać, że w relacjach społecznych aktualne byłoby oczekiwanie dokonania oceny obejmującej szersze spektrum zdarzeń kształtujących uwarunkowania zawarcia kwestionowanej umowy, co też właśnie Sąd uczynił. Naganne natomiast zachowanie Z. S., działającego w imieniu Gminy Z. z przekroczeniem umocowania, napiętnowane zostało w wyroku karnym skazującym.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. D., która ostatecznie wraz z mężem nabyła od Gminy zaoferowany jej lokal w miejsce lokalu przy ul. (...) w Z.. Zeznania świadka potwierdziły twierdzenia pozwanej Gminy odnośnie do złego stanu całej nieruchomości budynkowej przy ul. (...) i wyższego standardu zaoferowanych najemcom lokali, które Gmina nabyła w drodze umowy zamiany. Nic istotnego do sprawy nie wniosła przesłuchana za stroną pozwaną R. W.. Pozwana nie miała wiedzy o transakcjach zmarłego męża, wraz z dziećmi uwikłana została w proces.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 k.p.c., § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Stosownie do w/w przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W przypadku strony pozwanej R. W., P. W. i W. W. (2) są to koszty zastępstwa procesowego (wynagrodzenie adwokata) poniesione przed Sądem Okręgowym. Odnośnie do pozwanej R. W., Sąd zasądził na jej rzecz również koszty zastępstwa procesowego przed Sadem Apelacyjnym w Poznaniu. Sąd zasądził na rzecz pozwanej Gminy Z. o statusie miejskim koszty zastępstwa procesowego (wynagrodzenie radcy prawnego) poniesione w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Okręgowym.

Wyrok ten zaskarżył powód, zarzucając w apelacji:

1. fakty ustalone przez Sąd niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy:

- oparte na zasadach konkludencji ustalenie, że Prezydent Miasta Z. milcząco zaakceptował oświadczenie woli Z. S., a przez to stan bezskuteczności zawieszanej kwestionowanej umowy trwa w dalszym ciągu, pomimo że zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do wniosku przeciwnego, tj., że

2. fakty nieustalone przez Sąd I instancji istotne dla rozstrzygnięcia, tj. że:

- Prezydent takiej akceptacji nie wyraził, gdyż celowo został wprowadzony w błąd, a kwestionowana umowa jest nieważna ex tunc, powodujące sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego,

3. istotne naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, poprzez:

- dokonanie ustaleń wykraczających poza zakres związania przepisem art. 11 k.p.c. z uwagi na prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Zielonej Górze

z dnia 26 października 2015 r. o sygn. VII K 468113, w zakresie braku pokrzywdzenia pozwanej Gminy, najemców lokali, a tym samym wyrządzenia im szkody, ustaleń w odniesieniu do przekroczenia zakresu pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Z. do zawarcia umowy, a tym samym

- naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i w związku z tym dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego, opartą na zasadach konkludencji, wybiórczą i sprzeczną z materiałami procesowymi i obowiązującym normatywem, co prowadziło do błędnego wnioskowania i ustalenia, że zarzuty oraz wnioski powoda nie były słuszne,

- naruszenie art. 235² § 2, art. 243² k.p.c. w zw. z art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c., poprzez zaniechanie wydania postanowienia w przedmiocie pominięcia dowodów z dokumentów (tj. protokołu przesłuchania w dniu 25 maja 2010 r. w charakterze świadka Prezydenta Miasta Z. w sprawie o sygn. VII K 468113, pisma zgłaszającego jego udział w tym procesie w charakterze oskarżyciela posiłkowego) z podaniem podstawy prawnej takiego rozstrzygnięcia, a także zaniechanie wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przyczyn, z powodu których dokumentom tym odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej, co spowodowało, że stanowiąca podstawę ustaleń faktycznych ocena dowodów oparta jest na materiale dowodowym, zebrany z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe.

Skarżący uniósł o:

1) dopuszczenie z uwagi na ważny interes społeczny dowodów z dokumentów w aktach o sygn. 1C 130121 w postaci: I. protokołu przesłuchania w dniu 25 maja 2010 r. w charakterze świadka Prezydenta Miasta Z.

w sprawie o sygn. VII K 468113 (k. 389), II. pisma zgłaszającego jego udział w tym procesie w charakterze oskarżyciela posiłkowego (k. 395), co do faktu:

- wyrażenia woli prezydenta o odmowie potwierdzenia kwestionowanej umowy przez złożenie oświadczenia w wymaganej formie;

- nieuprawnionego zastępowania przez sąd orzekający zebranych dowodów konkludencją, że kwestionowana umowa została przez Prezydenta milcząco zaakceptowana,

- że umowa, którą zawarł w imieniu prezydenta Z. S., jako fałszywy pełnomocnik, jest nieważna ex tunc;

2) zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodne z żądaniem pozwu,

3) zasądzenie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Ustalenia te nie zostały skutecznie podważone w apelacji, w ramach podniesionych tam zarzutów o charakterze procesowym, które, co najwyżej, sprowadzają się do prezentowania przez skarżącego własnej wersji stanu faktycznego, opartej o odmienną ocenę mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów.

Nie jest to jednak wystarczające dla skutecznego przeforsowania zarzutów błędnych ustaleń faktycznych, sprzeczności tych ustaleń z materiałem dowodowym, czy też naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Analiza wspomnianych zarzutów prowadzi jednak zarazem do wniosku, że intencją apelującego nie jest w istocie podważanie konkretnych ustaleń sądu I instancji, ale raczej próba zakwestionowania poprawności przeprowadzonego przez ten sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, co należy do sfery wykładni i stosowania tego prawa.

Cały bowiem istotny dla rozstrzygnięcia sprawy stan faktyczny w rzeczywistości był niesporny, skoro opierał się na treści nie kwestionowanych przez żadną ze stron dokumentów urzędowych i prywatnych.

Nie doszło także do naruszenia przez Sąd Okręgowy jakichkolwiek przepisów prawa materialnego.

W konsekwencji podzielić należy w pełni stanowisko tego Sądu, zgodnie z którym nie może być w realiach sprawy mowy o nieważności umowy zamiany z dnia 17 grudnia 2007 r., czy to z uwagi na jej sprzeczność z przepisami ustawy (art. 58 § 1 kc), czy też z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc).

Nie ulega wątpliwości, że działający przy tej czynności w imieniu gminy Z. S. posiadał ważne umocowanie do tego zawierania tego typu umów, na podstawie pełnomocnictwa rodzajowego (szczególnego) udzielonego mu w dniu 18 grudnia 2006 r. (k. 97).

Nie można zatem było uznawać go jedynie za tzw. rzekomego pełnomocnika.

Z kolei poza sporem winno być, że zawierając przedmiotową umowę w imieniu pozwanej Gminy Z. S. przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, w rozumieniu art. 103 § 1 kc.

Zawarł bowiem ostatecznie umowę zamiany z L. W. (1) a nie z inwestorem, dla którego miał być przeznaczony zamieniany teren, tj. z (...) sp. z o.o.

Tego rodzaju ocena wynika też z treści prawomocnego wyroku karnego, skazującego Z. S. za przestępstwo z art. 231 § 2 kk, wydanego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze w dniu 26 października 2015r. w sprawie VII K 468/13, wiążącego w postępowaniu cywilnym na podstawie art. 11 § 1 kpc.

Trafnie w tej sytuacji sąd I instancji stwierdził, że ważność umowy zależna była od jej potwierdzenia przez Gminę jako mocodawcę, a do chwili złożenia przez nią w tym przedmiocie ostatecznego oświadczenia co do tej czynności obowiązywał stan tzw. bezskuteczności zawieszonyj.

Sąd Apelacyjny podziela przy tym dominujący obecnie w doktrynie pogląd, że wyrażenie przez mocodawcę oświadczenia, o jakim mowa w art. 103 kc (tzn. o potwierdzeniu lub o odmowie potwierdzenia czynności dokonanej przez pełnomocnika z przekroczeniem udzielonego mu umocowania), może nastąpić w dowolnej formie (art. 60 kc), także wówczas, gdy dla ważności samej czynności wymagana była forma szczególna.

Udzielający pełnomocnictwa z natury rzeczy nie może być bowiem uznany za osobę trzecią w rozumieniu przepisu art. 63 kc (zob. bliżej np. A. Sylwestrzak, w: „Pełnomocnictwo. Komentarz”, Wyd. Wolters Kluwert, W-wa 2020 r., str. 104 – 105 i zebrane tam przykłady z judykatury i literatury prawniczej).

Nie sposób jednak zgodzić się ze stanowiskiem apelującego Prokuratora, zgodnie z którym doszło do złożenia przez Prezydenta Z. skutecznego prawnie oświadczenia o odmowie potwierdzenia omawianej umowy zamiany.

W szczególności bez istotnego znaczenia jest treść depozycji składanych w tym przedmiocie przez organ Gminy w postępowaniu karnym w sprawie przeciwko Z. S..

Oświadczenie mocodawcy, o jakim mowa w art. 103 kc, musi być bowiem złożone **drugiej stronie umowy**, a nie wobec jakiegokolwiek podmiotu.

Tymczasem w sprawie brak jest dowodów pozwalających na przyjęcie, że tego rodzaju oświadczenie Prezydent Z. złożył wobec L. W. (1) lub jego następców prawnych.

Rację ma natomiast sąd I instancji przyjmując, że z kolei oświadczenie Gminy, jako mocodawcy, o **potwierdzeniu umowy z dnia 17 grudnia 2007 r.** zostało przez nią złożone, co najmniej w sposób dorozumiany, na ręce spadkobierców L. W. (1) w niniejszej sprawie, przez doręczenie im pisma negującego zasadność powództwa.

Nie przesądzała o bezwzględnej nieważności umowy sama okoliczność, że przy jej zawieraniu doszło do popełnienia, przez występującego jako pełnomocnik pozwanej Gminy Z. S., przestępstwa, za które został on skazany prawomocnym wyrokiem sądu karnego.

Pojęcie czynności prawnej sprzecznej z prawem odnosi się do jej treści, a nie do okoliczności jej zawarcia, z którymi prawo karne wiąże sankcje prawnokarne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie II CSK 557/12, OSNC, z. 2 z 2014 r., poz. 13).

Sama zatem okoliczność, iż przy zawieraniu umowy doszło do popełnienia przez jednego z uczestników tej czynności czynu zabronionego przepisami prawa karnego, nie przesądza o jej nieważności na podstawie art. 58 § 1 kc.

Natomiast bezwzględna nieważność umowy mogłaby mieć miejsce wówczas, gdyby normami prawa karnego była zakazana **treść umowy** (w tym przede wszystkim zawarte w niej obowiązki zachowania się przez jej strony) lub jej **cel**, znany wszystkim stronom tej czynności (por. np. M. G., „Nieważność i inne przypadki wadliwości czynności prawnych w kontekście odpowiedzialności karnoprawnej”, Państwo i Prawo, nr. 9 z 2004 r., str. 70 -82).

Tymczasem jest oczywiste, że treść kwestionowanej pozwem umowy nie pozostawała w sprzeczności z jakimikolwiek przepisami prawa.

Przeciwnie, przy jej zawarciu dopełniono wszystkich formalnych wymogów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami publicznymi, wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2023.344, dalej: „u.g.n.”).

Nie sposób także byłoby założyć, że celem stron tej czynności było powstanie stanu faktycznego lub prawnego, który pozostawałby w sprzeczności z przepisami prawa, tym bardziej aby działały one z zamiarem przestępczym.

Z. S. skazany został natomiast za przestępstwo przekroczenia (nadużycia) swoich uprawnień jako pełnomocnik Gminy, a jednocześnie urzędnik samorządowy.

Jego zachowanie wywołało zatem konsekwencje zarówno w sferze prawa karnego, jak i cywilnego, właściwe dla każdej z tych dziedzin prawa.

Wyrok Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z dnia 26 października 2015 r. w sprawie VII K 468/13 sankcjonował to zachowanie na gruncie przepisów prawa karnego.

Natomiast prawo cywilne przewiduje własne sankcje takiego zachowania, wynikające przede wszystkim z przepisu art. 103 kc.

Z przyczyn, o których była wyżej mowa, wadliwość działania Z. S. jako pełnomocnika na gruncie tego prawa mogła być i została skonwalidowana w drodze potwierdzenia dokonanych przez niego czynności przez pozwaną Gminę jako mocodawcę.

Nie było także podstaw do uznania badanej umowy za nieważną z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 kc).

Przede wszystkim całkowicie dowolne są twierdzenia powództwa, jakoby Gmina na skutek dokonanej transakcji poniosła szkodę majątkową, co rzekomo miało polegać na zbyciu przez nią w drodze zamiany nieruchomości o wartości wyższej, niż przejęta od L. W. (1).

Dla przyjęcia takiej tezy z oczywistych przyczyn bez znaczenia była treść umowy zawartej między L. W. (1) a (...) sp. z o.o., w szczególności wysokość wynagrodzenia otrzymanego przez niego od spółki z tytułu wykonanego zlecenia.

W przypadku obrotu nieruchomościami publicznymi (w tym nabywania i zamiany takich nieruchomości) dla ustalenia ich wartości miarodajne są wyłącznie przepisy u.g.n.

Z kolei, zgodnie z przepisami art. 149 i nast. u.g.n. wartość nieruchomości określa się w drodze operatu szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o szczegółowe wytyczne wynikające z w/w ustawy oraz przepisów wykonawczych.

Odnosząc to do realiów rozpoznawanej sprawy podkreślić należy, że na zlecenie Gminy sporządzone zostały wymagane operaty szacunkowe, z których wynika, że na skutek umowy zamiany pozwana uzyskała nieruchomości o wartości znacząco wyższej niż nieruchomość przekazana L. W. (1).

Rzetelność tych wycen nie została w jakikolwiek sposób podważona, w tym w szczególności w trybie, o jakim mowa w art. 157 u.g.n.

Nie ma zatem wystarczających podstaw do przyjęcia argumentacji powoda, zgodnie z którą w wyniku stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy Gmina mogłaby uzyskać od spadkobierców L. W. (1), niezależnie od przedawnienia się takich potencjalnych roszczeń, bliżej nieokreślone należności z tytułu wyrównania wartości nieruchomości.

Zgodzić także należy się z sądem I instancji, iż przy ocenie zgodności umowy z zasadami współżycia społecznego na gruncie przepisu art. 58 § 2 kc, należy uwzględnić całokształt okoliczności sprawy, w tym wpływ tej czynności na sytuację osób trzecich.

Jeżeli uwzględnić okoliczność, że ostatecznie nieruchomość gminna przeszła na własność (...) sp. z o.o., co było zgodne z zamierzonym celem projektowanej umowy zamiany, a co, po zmianach własnościowych, uniemożliwia zwrotne przejście własności tej nieruchomości na Gminę, to w rzeczywistości jedynym realnym skutkiem hipotetycznego unieważnienia umowy byłoby istotne pogorszenie sytuacji najemców lokali mieszkalnych przejętych przez pozwaną.

Utraciliby bowiem oni uprzywilejowany status najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego (publicznego) zasobu nieruchomości.

Tymczasem w judykaturze utrwalona jest wykładnia, zgodnie z którą powództwo prokuratora, wytoczone wyłącznie w celu ochrony praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego może być oddalone także wówczas, jeżeli jego uwzględnienie naruszałoby uprawnienia osoby trzeciej, niebędącej stroną postępowania (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie V CSK 90/18, OSNC-ZD, nr 3 z 2020 r., poz. 44).

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkty 2. i 3. wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1, 1¹ i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu podstawowych stawek wynagrodzenia adwokatów i radców prawnych, przysługującego za reprezentowanie strony w postępowaniu przed sądem apelacyjnym.

Bogdan Wysocki