

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Powiatu (...)

przeciwko Gminie (...) i (...) S.A. w K.

o ustalenie nieważności umowy i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 18 lipca 2018 r. sygn. akt I C 218/17

- 1. oddala apelację w części dotyczącej roszczenia głównego;**
- 2. uchyla zaskarżony wyrok w części dotyczącej powództwa ewentualnego oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu pomiędzy stroną powodową Powiatem (...) a stroną pozwaną Gminą (...) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy wyżej wskazanymi stronami;**
- 3. zaskarżonemu wyrokowi nadaje oznaczenie: „wyrok częściowy”;**
- 4. zasądza od strony powodowej Powiatu (...) na rzecz strony pozwanej (...) S.A. w K. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Wojciech Żukowski SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj

sygn. akt I ACa 1079/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 lipca 2019 r.

Powód, Powiat (...), w pozwie skierowanym przeciwko Gminie (...) i (...) S.A. w K., w ramach powództwo głównego domagał się:

- ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 21 października 2016 r. w formie aktu notarialnego Rep. (...) w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem P. S., dotyczącej sprzedaży niezabudowanej nieruchomości o powierzchni łącznie 3639 m⁽²⁾, oznaczonej jako działki nr(...) i (...) obr. (...), położonej w O. przy ulicy (...);

- zobowiązania pozwanych Gminy (...) oraz (...) S.A. do złożenia oświadczeń woli w formie aktu notarialnego o następującej treści: (...) Spółka Akcyjna w K. oświadcza, że sprzedaje Gminie (...) za cenę 1.020.900 zł niezabudowaną nieruchomość o powierzchni łącznie 3639 m⁽²⁾ oznaczoną jako działki nr (...) i (...) obr. (...) położoną w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w O. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), Burmistrz Miasta i Gminy (...) działający w imieniu Gminy (...) oświadcza, że nieruchomość tę za wymienioną cenę kupuje;

- zobowiązania pozwanej Gminy (...) do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o następującej treści: Burmistrz Miasta i Gminy (...), działający w imieniu Gminy (...) oświadcza, że daruje na rzecz Powiatu (...) niezabudowaną nieruchomość o powierzchni łącznie 3639 m⁽²⁾ oznaczoną jako działki nr (...) i (...) obr. (...) położoną w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w O. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Jednocześnie strona powodowa wniosła żądanie ewentualnie, zasądzenia od Gminy (...) na jej rzecz kwoty 1.020.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Podstawą zgłoszonego żądania było twierdzenie, że powodowy Powiat darował pozwanej Gminie opisaną w petitum pozwu nieruchomość na określony cel, a następnie Gmina sprzedała nieruchomość pozwanej spółce, skutkiem czego wykorzystwała ją na inny cel niż określony umową darowizny. W tym stanie rzeczy, w oparciu o art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, strona powodowa złożyła oświadczenie o odwołaniu darowizny.

Tak Gmina (...) jak i (...) S.A. w K. wniosli o oddalenie powództwa

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy i zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli (żądanie główne) oraz oddalił powództwo o zapłatę (żądanie ewentualne), zasądając od strony powodowej na rzecz każdej z pozwanych koszty procesu.

Sąd I instancji ustalił, że umową darowizny z dnia 14 czerwca 2006 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, Powiat (...), na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, darował Gminie (...) nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,4573 ha, stanowiącą tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, położoną w obrębie (...) przy ulicy (...), objętą księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O. Wydział Ksiąg Wieczystych Kw Nr (...). W umowie wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została darowana z przeznaczeniem na cel publiczny – budowę parkingu z usługami towarzyszącymi oraz na realizację zadań własnych dotyczących kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i zieleni gminnej oraz zadrzewień. Zawarcie umowy było poprzedzone podjęciem wymaganej ustawą uchwały Rady Powiatu w (...) w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości.

W marcu 2016 r. darowane działki o nr (...) i (...) zostały podzielone na działki nr: (...), (...), (...), (...) i (...), zaś w październiku 2016 r. w wyniku scalenia działek nr (...), (...) i sąsiedniej działki nr (...) powstała działka nr (...) o powierzchni 0,4830 ha.

W dniu 21 października 2016 r. umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego, Gmina (...) sprzedała spółce (...) S.A. w K. za cenę 1.020.900 zł nieruchomość o powierzchni łącznie 3.639 m⁽²⁾, oznaczoną jako działki nr

(...) i (...), położoną przy ul. (...) w O.. W § 6 umowy kupująca spółka oświadczyła, że nieruchomości została nabyta przez spółkę w celu realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zielenią izolacyjną. Zawarcie przedmiotowej umowy sprzedaży poprzedził nieograniczony ustny przetarg przeprowadzony w dniu 20 września 2016 r.

Pismem z dnia 3 listopada 2016 r. skierowanym do Gminy (...) Starosta (...) B. W. i członek Zarządu Powiatu w (...) M. A. złożyli oświadczenie o odwołaniu darowizny nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych obecnie w ewidencji gruntów pod numerami: (...) o pow. 0,2953 ha, (...) o pow. 0,0471 ha, (...) o pow. 0,0686 ha, części działki (...) o pow. 0,0463 ha odpowiadającej działkom o numerach ewidencyjnych (...) i (...) przed scaleniem (w chwili darowania, tj. 14 czerwca 2006r. oznaczonych w ewidencji gruntów pod numerami: (...) i (...)) o łącznej powierzchni 0,4573 ha, ze względu na wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem określonym w umowie darowizny sporządzonej w dniu 14 czerwca 2006 r.

W dniu 9 listopada 2016 r. Gmina (...) złożyła do Powiatu (...) wniosek o cofnięcie oświadczenia o odwołaniu darowizny nieruchomości. Rada Powiatu w (...), uchwałą z dnia 30 listopada 2016 r., nie wyraziła zgody na odstąpienie od odwołania darowizny ze względu na wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem określonym w umowie darowizny z dnia 14 czerwca 2006 r.

Sąd ustalił także, że w dniu 22 grudnia 2016 r. do Starostwa Powiatowego w(...) wpłynął wniosek (...) S.A. w K. o zatwierdzenie „ Projektu robót geologicznych dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich w podłożu projektowanego budynku handlowo-usługowego na działkach o nr ewidencyjnych (...) i (...) przy ul. (...) w O. ”. Z uwagi na złożony wniosek Starosta (...) wszczął postępowanie administracyjne w sprawie zatwierdzenia złożonego projektu robót geologicznych. Pozwana spółka nie złożyła jeszcze wniosku o pozwolenie na budowę.

Powiat (...) wśród zadań inwestycyjnych w 2017 r. przewidział m.in. opracowanie dokumentacji technicznej i projektowo-kosztorysowej dla zadania „Budowa Centrum Rekreacyjno-Wypoczynkowego dla dzieci, młodzieży i dorosłych w O.”. W dniu 28 czerwca 2017 r. Powiat zawarł z D. R. umowę o roboty budowlane dotyczące „ Budowy Punktu Kultury, Rekreacji i Wypoczynku wraz z Informacją Turystyczną przy tzw. (...)w O., wzdłuż rzeki O. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Wreszcie Sąd wskazał, że zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta O. działka o nr ewid. (...) leży na obszarze oznaczonym (...)– droga publiczna o znaczeniu lokalnym (około 250 m⁽²⁾), (...) –zabudowa usługowa (około 1800 m⁽²⁾), reszta to tereny oznaczone (...) – zieleń parkowa, a działka o nr ewid. (...) leży na obszarze oznaczonym (...) – droga publiczna o znaczeniu lokalnym (około 30 m⁽²⁾), (...)–zabudowa usługowa (około 415 m⁽²⁾), reszta to tereny oznaczone(...) – zieleń parkowa.

Na zakończenie Sąd ustalił, że w dniu 16 maja 2018r. Zarząd Powiatu w (...) podjął uchwałę Nr (...), którą wyraził zgodę na odwołanie darowizny spornej nieruchomości gruntowej, dokonanej na rzecz Gminy (...). Wykonanie uchwały powierzono dwóm członkom Zarządu Powiatu w (...) i zatwierdzono ich wszystkie dokonane czynności, w tym w szczególności złożenie oświadczenia o odwołaniu darowizny z dnia 3 listopada 2016r. oraz wytoczenie powództwa przeciwko (...) S.A. w K. i Gminie (...), zgodnie z roszczeniami wskazanymi w pozwie z dnia 26 stycznia 2017 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za niezasadne, tak w zakresie żądania głównego, jak i ewentualnego.

Po odwołaniu się do treści art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami - przewidującego możliwość i warunku dokonania darowizny nieruchomości między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami na oznaczony cel oraz wskazującego podstawę odwołania darowizny w przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel – Sąd I instancji ocenił, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy obdarowaną Gminą a pozwaną spółką. W szczególności umowa

taka nie jest sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Nadto, art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje sankcji nieważności umowy, a jedynie skutek słabszy, to jest odwołanie darowizny.

Konsekwencją tego jest bezzasadność żądań w zakresie złożenia oświadczeń woli, przenoszących własność spornej nieruchomości.

Niezależnie od tego, w ocenie Sądu Okręgowego, bezzasadność powództwa wynika z nieważności oświadczenia strony powodowej o odwołaniu darowizny. Brak jest bowiem uchwały Zarządu Powiatu (...) o upoważnieniu dwóch członków zarządu do złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie. Sąd wskazał, że zarząd powiatu jest organem wykonawczym powiatu (§ 57 ust. 1 Statutu Powiatu); w skład zarządu powiatu wchodzi starosta jako przewodniczący, wicestarosta i 3 członków zarządu (§ 58); zarząd obraduje i podejmuje rozstrzygnięcia na posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc (§ 64 ust. 2); zarząd rozpatruje na posiedzeniach i rozstrzyga w formie uchwał sprawy należące do jego kompetencji, do których stosuje się zasady technik prawodawczych (§ 66 ust. 1); uchwały zarządu podpisują wszyscy członkowie zarządu (§ 66 ust. 2); z posiedzenia zarządu sporządza się protokół (§ 67 ust. 1). Nadto zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym rada powiatu jest organem stanowiącym i kontrolnym powiatu (art. 9), zaś zarząd powiatu jest organem wykonawczym powiatu (art. 26 ust. 1), przy czym zarząd powiatu wykonuje uchwały rady powiatu i zadania określone przepisami prawa, m.in. gospodaruje mieniem powiatu. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, przedmiotowe oświadczenie o odwołaniu darowizny winno było zostać poprzedzone stosowną uchwałą Zarządu Powiatu (...), dającą umocowanie Staroście (...) i członkowi Zarządu do złożenia takiego oświadczenia. Sąd powołał się przy tym na wykładnię art. 104 § 1 k.c. Jednocześnie Sąd wskazał, że podjęcie uchwały przez Zarząd Powiatu w (...) w dniu 16 maja 2018 r. nie doprowadziło do konwalidacji oświadczenia z dnia 3 listopada 2016r. o odwołaniu darowizny.

Sąd ocenił także, że brak było podstaw do odwołania darowizny, bowiem wnioski o wykorzystaniu nieruchomości na cel wynikający z umowy darowizny jest przedwczesny, skoro nieruchomość nie została jeszcze zabudowana, a w związku z tym nie zostało wykazane w jakiej części nieruchomość nie została wykorzystana zgodnie z celem darowizny.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu, bezzasadne jest nie tylko powództwo główne, lecz także ewentualne.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona powodowa, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do niewyjaśnienia istoty sprawy, a to:

- art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania oceny z pominięciem istotnej części tego materiału tj. a/ zeznań świadka P. S., z których wynikało, że pozwani zdawali sobie sprawę z zapisów umowy darowizny i celu tej umowy; b/ umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 października 2016 r., z której wynika, że pozwani wiedzieli o zapisach umowy darowizny i celu tej umowy; c/ ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy w (...)w sprawie ogłoszenia I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż spornej nieruchomości, z którego wynika, że Gmina nie zastrzegła w ogłoszeniu, że nieruchomość może być przeznaczona jedynie na cele publiczne wskazane w umowie darowizny – co świadczy o tym, że Gmina nie wykorzystwała nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem; d/ projektu zagospodarowania terenu, w którym jednoznacznie wskazano, jak pozwana spółka zamierza wykorzystać teren; e/ uchwały Zarządu Powiatu w (...) z dnia 16 maja 2018 r. poprzez uznanie, że nie doszło do konwalidacji czynności prawnej dokonanej przez dwóch członków Zarządu w postaci oświadczenia z dnia 3 listopada 2016 r.;

- art. 229 k.p.c. przez uznanie faktu, że oświadczenie o odwołaniu darowizny z dnia 3 listopada 2016 r. jest bezskuteczne, bowiem nie zostało poprzedzone uchwałą Zarządu Powiatu w(...) – za przyznany przez stronę powodową;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku dlaczego Sąd uznał, iż nie zachodzi nieważność umowy z art. 58 k.c. ze względu na naruszenie zasad współżycia społecznego tj. zasady lojalności kontraktowej oraz zasady prawidłowego wykorzystania mienia publicznego.

Apelujący zarzucił także naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 48 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym w zw. z art. 26 ust.1 ustawy oraz art. 13 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że oświadczenie o odwołaniu darowizny z dnia 3 listopada 2016 r. jest bezskuteczne, bowiem nie zostało poprzedzone uchwałą Zarządu Powiatu w (...) o upoważnieniu dwóch członków Zarządu do złożenia oświadczenia woli o odwołaniu darowizny;

- art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, gdy jednoznacznie wynika, że strony pozwane wiedziały, że przedmiot pochodzi z darowizny i cel, na jaki ma zostać wykorzystany jest z nią niezgodny, co doprowadziło do naruszenia zasady lojalności kontraktowej oraz zasady prawidłowego wykorzystania mienia publicznego na cel do tego nieprzeznaczony;

- art. 59 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że strona nie opierała roszczenia na tej podstawie prawnej, podczas gdy w pozwie wskazywała, z ostrożności procesowej, że wniosła o stwierdzenie, czy doszło do bezskuteczności tej czynności prawnej w wypadku, gdy sąd nie stwierdzi nieważności czynności (zatem wniosła powództwo ewentualne o uznanie bezskuteczności czynności);

- art. 13 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że sprzedaż nieruchomości w celu wybudowania budynku handlowo – usługowego pokrywa się z celami wskazanymi w umowie darowizny z dnia 14 czerwca 2006 r. oraz uznanie, że powództwo w tym zakresie jest przedwczesne;

- art. 104 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w wyniku podjęcia uchwały Zarządu Powiatu w (...) z dnia 16 maja 2018 r. nie doszło do konwalidacji czynności prawnej dokonanej przez dwóch członków Zarządu powiatu w (...)w postaci oświadczenia z dnia 3 listopada 2016 r.

W konsekwencji podniesionych zarzutów strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie – o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Obie strony pozwane wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Skuteczność tego zarzutu ograniczona jest do sytuacji, w której treść uzasadnienia skarżonego wyroku uniemożliwia kontrolę instancyjną wydanego w sprawie wyroku. W systemie apelacyjnym, w którym Sąd II instancji jest sądem merytorycznym a postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszoinstancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mają znaczenia dla możliwości rozpoznania apelacji. W tym kontekście wskazać należy, że z treść uzasadnienia Sądu Okręgowego w oczywisty sposób wynika zakres dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd przy dokonywaniu oceny prawnej. Natomiast sytuacja, w której skarżący podnosi brak wypowiedzi Sądu co do danej kwestii o znaczeniu procesowym bądź materialno prawnym, może prowadzić jedynie do powołania się na naruszenie adekwatnego przepisu prawa procesowego bądź materialnego.

Nieadekwatne jest odwołanie się apelującego do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie żądania głównego (w apelacji powód posługuje się pojęciem niewyjaśnienia istoty sprawy, ale z kontekstu wypowiedzi i z faktu, iż we

wniosku apelacyjnym w pierwszej kolejności domaga się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, przyjąć należy, iż jego zarzut obejmuje twierdzenie, iż Sąd nie rozpoznał istoty sprawy). W rozumieniu kodeksowym (art. 386 § 4 k.p.c.) nierozpoznanie istoty sprawy oznacza stan, w którym sąd I instancji oddalił powództwo z uwagi na stwierdzenie istnienia przesłanki unicestwiającej roszczenie, czego konsekwencją jest to, że nie rozpoznał merytorycznie podstaw powództwa. Chodzi zatem o sytuację, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy oraz gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje materialnoprawna lub procesowa przesłanka niweczająca lub hamująca roszczenie. Nierozpoznanie istoty nie zachodzi natomiast wówczas, gdy sąd rozstrzygnął o przedmiocie sprawy, tyle, że w sposób nieadekwatny do żądania strony. W szczególności stan taki nie ma miejsca, gdy – w ocenie skarżącego – sąd nie uwzględnił wszystkich okoliczności faktycznych sprawy, zaniechał wyjaśnienia mających mieć znaczenie faktów, czy też dopuścił się innych błędów przy orzekaniu. W takiej sytuacji adekwatne jest odwoływanie się do zarzutów naruszenia konkretnych przepisów prawa procesowego bądź materialnego.

Oczywiście nieuzasadniony jest zarzut, że Sąd Okręgowy nie dokonał oceny zgłoszonego w sprawie roszczenia w oparciu o przepis art. 59 k.c. Wbrew twierdzeniu apelującego powoda, nie zgłosił on w sprawie żądania uznania spornej umowy sprzedaży nieruchomości za bezskuteczną. Przypomnieć należy powodowi, że w pozwie, w sposób precyzyjny określił on swoje roszczenie, przy czym żądanie główne zawierało wyłącznie żądanie stwierdzenia nieważności umowy i – w konsekwencji – złożenia oświadczeń woli przenoszących własność spornej nieruchomości, a żądanie ewentualne ograniczone zostało do domagania się zapłaty wskazanej w pozwie kwoty. Istotnie, na stronie 7 uzasadnienia pozwu Powiat (...) poczynił rozważania, że w przypadku nie przyjęcia przez sąd, iż sporna umowa jest bezwzględnie nieważna, to „można mówić o bezskuteczności czynności prawnej”. W rzeczywistości też, ta część rozważań została poprzedzona sformułowaniem, iż zastrzega się, że powoływana argumentacja dokonywana jest z ostrożności procesowej. Tyle tylko, że dywagacje w zakresie argumentacji prawnej zawarte w uzasadnieniu powództwa nie mogą być potraktowane jako zgłoszenie roszczenia tj. żądania wydania wyroku określonej treści. Zważyć należy, że zgodnie z art. 187 k.p.c. pozew winien zawierać dokładne określone żądanie. Powództwo jest bowiem skierowanym do sądu wnioskiem o udzielenie sądowej ochrony prawnej dokładnie określonemu żądaniu, uzasadnionemu i skonkretyzowanemu przytoczonymi okolicznościami faktycznymi. Określone w pozwie żądanie, wskazujące, jakiego rodzaju rozstrzygnięcia oczekuje powód od sądu, określa granice rozpatrywania sprawy przez sąd. W tej sytuacji, skoro powód, przed przytoczeniem uzasadnienia w sposób wyraźny określił, jakiej treści wydania orzeczenia żąda, a następnie - powołując podstawę faktyczną pozwu i podnosząc argumentację prawną - jedynie poczynił dywagacje o tym, że być może przysługuje mu ochrona prawna także z innej podstawy prawnej, to nie sposób uznać, że zgłosił także roszczenie o udzielenie mu ochrony prawnej z tej podstawy, skoro nie mieści się ona w ściśle określonym żądaniu wskazanym w petitum pozwu. Konstatacja ta jest oczywista, o ile zważyć, że autorem pozwu był zawodowy pełnomocnik.

Zasadnie natomiast podnosi apelujący, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do poczynienia dalej idących ustaleń faktycznych, w tym w oparciu o wskazane w apelacji środki dowodowe. Dotyczy to przede wszystkim okoliczności faktycznych mających znaczenie dla oceny stanu świadomości pozwanych – stron umowy sprzedaży spornej nieruchomości co do tego, że nieruchomość ta była uprzednio przedmiotem darowizny oraz jej celu. Zgodzić się także należy z powodem, że okoliczności te mają istotne znaczenie w sprawie dla oceny ważności spornej umowy sprzedaży z uwagi na ewentualną jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.)

W związku z tym ustalenia dokonane w pierwszej instancji należy uzupełnić poprzez powołanie następujących okoliczności.

Burmistrz Miasta i Gminy (...), ogłaszając I przetarg nieograniczony na sprzedaż spornej nieruchomości na dzień 20 września 2016 r., dokonując opisu tej nieruchomości, odwołał się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie podał jednak, że nieruchomość ta została nabyta przez Gminę na podstawie umowy darowizny od Powiatu (...) oraz, że w umowie darowizny wskazano jej cel związany ze sposobem wykorzystania nieruchomości (k.227 akt).

Podobnie, w analogiczny sposób opisano nieruchomość w protokole z przetargu. W szczególności nie powołano w nim okoliczności dotyczących umowy darowizny i wynikającego z jej celu (k.210).

Dla przeprowadzenia procedury przetargowej rzeczoznawca majątkowy Z. G. sporządziła operat szacunkowy. Z zawartego w nim opisu stanu prawnego nieruchomości wynika, że w księdze wieczystej urzędzonej dla tej nieruchomości nie ujawniono ciężarów i ograniczeń. Z kolei opis nieruchomości, jak i wskazanie jej przeznaczenia, nie obejmowały informacji dotyczącej możliwego sposobu wykorzystania nieruchomości z uwagi na cel określony w umowie darowizny z 2006 r. Odwołano się w operacie wyłącznie do danych wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując, że nieruchomość w przeważającej części przeznaczona jest pod zabudowę usługową (z zaznaczeniem, że handel to też usługi), a pozostałe części przeznaczone są pod zieleń, poszerzenie drogi czy też infrastrukturę techniczną. Wskazano także, że nieruchomość zlokalizowana jest w śródmiejskiej części miasta O., od jej południowej strony przepływa rzeka z przyległą zielenią miejską, a otoczenie i sąsiedztwo stanowią szpital, zabudowa usługowa i usługowo – mieszkaniowa (k. 252 – 254).

Przedstawiciele spółki (...) nie mieli dostępu do umowy darowizny i nie mieli świadomości, że darowizna zawiera taki cel, jaki został w niej wskazany. Nie znali treści umowy darowizny. Przed zakupem nieruchomości zapoznali się z wpisami w księdze wieczystej, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz operatem szacunkowym nieruchomości. Z dokumentów tych nie wynikały jakiegokolwiek ograniczenia wynikające z uprzedniej umowy darowizny zawartej pomiędzy powodowym Powiatem a pozwaną Gminą. Także przedstawiciele Gminy nie sygnalizowali, że istnieją jakieś ograniczenia co do możliwości wykorzystania nieruchomości.

W momencie zawierania spornej umowy sprzedaży przed notariuszem, strony nie dysponowały umową darowizny z 2006 r. Burmistrz Miasta i Gminy (...) nalegał jedynie, by do umowy wpisać dodatkowo cel nabycia nieruchomości (obok zapisu, iż działka jest nabywana na budowę budynku handlowo – usługowego) związany z przeznaczeniem pod zieleń izolacyjną. Upewniał się też, czy nieruchomość będzie zagospodarowana w ten sposób, że będzie na niej także parking, plac zabaw, tereny zielone, ogólnodostępne przejście.

Powyższe ustalenia w części wynikają wprost z treści przedłożonych do akt dokumentów, a to ogłoszenia o przetargu, operatu szacunkowego, protokołu przetargowego oraz umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Natomiast okoliczności związane ze stanem wiedzy przedstawicieli spółki (...) znajdują potwierdzenie tak w zeznaniach świadka A. G. – pracownika pozwanej spółki (k.298/2), jak i świadka P. S. – notariusza (k.397/2). W sprawie brak jest podstaw do podważenia wiarygodności zeznań A. G. stwierdzającej, iż przedstawiciele spółki nie mieli wiedzy o przeznaczeniu nabywanej nieruchomości określonej celem zawartym w umowie darowizny, jak też, że nie zapoznali się z treścią tej umowy. Z dokumentacji przetargowej wprost wynika, że Gmina nie ujawniała w niej tak faktu nabycia nieruchomości w drodze darowizny, jak i tego, że z umowy tej wynikać by miały jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej wykorzystania. Ograniczenia te nie były ujawnione także w księdze wieczystej. Wbrew twierdzeniom strony apelującej, przeciwny wniosek nie wynika także z zeznań notariusza. Wskazuje on tylko na to, że był i jest przekonany, iż Gmina działa profesjonalnie i nie sprzedawałaby nieruchomości na inny cel niż wynikający z umowy darowizny. Z zeznań tych wynika także, że notariusz nie sprawdzał szczegółowo celu wskazanego w umowie darowizny.

To, że Burmistrz nalegał na zamieszczenie w umowie postanowienia rozszerzającego określenie celu nabycia nieruchomości także pod zieleń izolacyjną, jak też upewniał się, iż na działce powstanie także parking, czy też teren zielony, wskazuje wyłącznie na to, że Gmina miała świadomość celu wynikającego z umowy darowizny. Tyle tylko, że przedstawiciele Gminy byli przekonani o tym, że jeżeli obok wybudowania budynku handlowo – usługowego na działce powstanie także parking, plac zabaw i teren zielony, to zachowany zostanie cel określony umową darowizny. Wynika to wprost z zeznań Burmistrza Miasta i Gminy (...) (k. 434/2).

Wreszcie wskazać należy, że ustalenie, iż przedstawiciele spółki (...) nie wiedzieli o ograniczeniach wynikających z celu oznaczonego umową darowizny znajduje potwierdzenie w zasadach doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Jest oczywistym, że spółka chciała nabyć nieruchomość na cele komercyjne, związane z działalnością

handlowo – usługową. Taka możliwość, w zakresie nabytej przez nią nieruchomości, wynikała z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacja o innego rodzaju ograniczeniach niż wynikające z w/w planu nie wynikała z jakichkolwiek dokumentów urzędowych. Nie została także ujawniona w toku postępowania przetargowego. O ograniczeniach tych nie informował także notariusz. W tym stanie rzeczy spółka nie miała interesu i potrzeby dalszych poszukiwań ewentualnych przeszkód dla nabycia nieruchomości i jej zagospodarowania zgodnie ze swoimi celami. Nadto, nawet jeżeli przedstawiciele Gminy informowali spółkę w sposób nieformalny i ogólny o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z celu określonego umowa darowizny, to skoro byli przekonani, iż ten określony umową sprzedaży jest tożsamy z celem określonym darowizną, to pozwana spółka nie miała podstaw do dalszego weryfikowania tych kwestii.

W pozostałej części ustalenia faktyczne dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Zostały oparte o wszystkie przeprowadzone dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów strony powodowej skierowanych przeciwko podstawie faktycznej wskazać należy, że w rzeczywistości nie odnoszą się one do sfery faktycznej wyroku, ale oceny prawnej niekwestionowanych faktów. Tak jest przykładowo z kwestią uchwały Zarządu Powiatu w (...) z dnia 16 maja 2018 r. Sąd I instancji ustalił przecież, że taka uchwała została podjęta, a to, czy jej skutkiem była konwalidacja oświadczenia o odwołaniu darowizny, czy też taka konwalidacja w ogóle była potrzebna, należy do sfery prawnej a nie faktycznej.

Z tych samych przyczyn bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. To, czy oświadczenie o odwołaniu darowizny było skuteczne czy bezskuteczne jest oceną prawną wynikającą z ustalonych faktów.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu I instancji, iż w sprawie brak jest podstaw do oceny, że umowa sprzedaży z dnia 21 października 2016 r. spornej nieruchomości, zawarta między stronami pozwanymi, jest nieważna. W szczególności w pełni należy podzielić argumentację, że umowa ta nie jest sprzeczna z ustawą ani nie miała na celu obejścia przepisu ustawy (art. 58 § 1 k.c.). O sprzeczności umowy z ustawą można mówić wówczas, gdy dokonana czynność prawna narusza cel wyrażany przez przepis imperatywny. Zasadnie zatem wskazał Sąd I instancji, że przepis art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje sankcji nieważności czynności prawnej, skutkiem której nie jest możliwe wykorzystanie nieruchomości na cel, z uwagi na który została dokonana darowizna.

Takiej oceny zdaje się nie kwestionować sam apelujący Powiat, który, jakkolwiek odwołuje się do naruszenia także § 1 art. 58 k.c., to jednak całość argumentacji prawnej zawartej w apelacji ukierunkowuje na nieważność umowy z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Przepis ten jest instrumentem mogącym oddziaływać na stosunki cywilnoprawne poprzez odwołalnie się do wartościowania konstytucyjnego, norm moralnych, czy też dobrych obyczajów. Chodzi zatem o weryfikację czynności prawnych z uwagi na powszechnie uznawane i akceptowane w danym społeczeństwie wartości wyznaczające zasady przyzwoitego, uczciwego zachowania, obejmujące zarówno normy moralne, jak i obyczajowe. O sprzeczności z zasadami współzycia społecznego można mówić więc zarówno wtedy, gdy z tymi zasadami nie daje się pogodzić treść czynności prawnej albo jej cel, jak i wtedy, gdy czynność jest przedsięwzięta w celu obejścia zasad współzycia społecznego.

Z tego punktu widzenia można rozważać sprzeczność spornej umowy sprzedaży z zasadami współzycia społecznego z uwagi na to, że może ona naruszać zasługujące na ochronę interesy albo prawa osób trzecich, czy też może godzić w interesy szerszej zbiorowości. Tyle tylko, że przypadki takie mieszczą się w granicach zastosowania art. 58 § 2 k.c. tylko o tyle, o ile ma miejsce dwustronna sprzeczność zawarcia umowy z zasadami współzycia społecznego (tak: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. J. Gudowskiego, LexisNexis 2014 – komentarz do art. 58 k.c.). Będzie tak wówczas, gdy obie strony umowy miały świadomość naruszenia praw lub interesów osób trzecich, czy też interesów zbiorowości. Tymczasem dokonane w sprawie ustalenia faktyczne nie dają podstaw do uznania, iż tego rodzaju okoliczności objęte były świadomością osób reprezentujących pozwaną spółkę (...). Jak już wskazano, przy nabyciu nieruchomości spółka nie знаła treści umowy darowizny z 2006 r., nie była informowana o celu wynikającym z tej umowy w toku postępowania przetargowego, czy też przy sporządzeniu umowy przed notariuszem. Zamiast tego posiadała wiedzę

co do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz, że postanowienia tego planu – uchwalonego po nabyciu nieruchomości przez Gminę w drodze darowizny – przewidują przeznaczenie nieruchomości na cel zgodny z ich zamiarami inwestycyjnymi. Jeżeli do tego dodać, iż umowa sprzedaży była zawierana po upływie znacznego okresu czasu od darowania Gminie nieruchomości (po 10 latach), nieruchomość była położona na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem nabycia, nieruchomość była położona w pobliżu szpitala i zabudowany usługowo – mieszkaniowej (jak to wynikało z opisu zawartego w operacie szacunkowym), że na obszarze, na którym położona była nieruchomość nie trwały jakiegokolwiek prace (w tym koncepcyjne) związane z przeznaczeniem na realizację zadań dotyczącej kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych, zieleni i zadrzewień (cel wynikający z umowy darowizny), a prace takie rozpoczęły się dopiero w 2017 r. – w pełni wiarygodne jest przyjęcie, że przedstawiciele pozwanej spółki nie wiedzieli o ograniczeniach wynikających z umowy darowizny, nie mieli w tym zakresie świadomości, jak też nie zachodził po ich stronie obowiązek dalszego weryfikowania możliwego przeznaczenia spornej nieruchomości. Z tych względów nie można przyjąć, by sporna umowa sprzedaży była nieważna w rozumieniu art. 58 § 2 k.c.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że wykorzystanie art. 58 § 2 k.c. dotyczy przeważnie przypadków, które z różnych względów nie są objęte zakresem zastosowania art. 59 k.c. W szczególności art. 58 k.c. nie może podważać wartościowań wyrażonych art. 59 k.c. Także z tych względów wątpliwe jest przyjęcie nieważności spornej umowy z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, skoro – co do zasady – strona powodowa mogła domagać się bezskuteczności tej umowy z uwagi na to, iż jej wykonanie czyniło niemożliwym zadośćuczynienie jej roszczeniu, które powstało na skutek odwołania darowizny.

W konsekwencji braku podstaw do przyjęcia, że zawarta przez pozwanych umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna, bezprzedmiotowe stały się żądania złożenia oświadczeń woli, skutkiem których miało dojść do przejścia własności spornej nieruchomości na stronę powodową.

Rację ma natomiast apelujący powód, o ile kwestionuje ocenę, iż złożone przez niego oświadczenie o odwołaniu darowizny jest bezskuteczne (nieważne).

Art. 13 ust.2 cyt. wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość dokonywania darowizn nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami, przy określeniu celu, na który nieruchomość jest darowana. O ile jednak nieruchomość nie zostanie wykorzystana na ten cel, darowizna podlega odwołaniu.

Wbrew ocenie Sądu I instancji nie ma podstaw do przyjęcia, iż określony w umowie sprzedaży spornej nieruchomości cel jest zgodny z tym, który został określony w umowie darowizny, jak też, że ocena co do wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem darowizny jest przedwczesna. Zważyć należy, że analiza treści umowy darowizny w jednoznaczny sposób określa, że sporna nieruchomość winna być wykorzystana na budowę parkingu wraz z infrastrukturą oraz na realizację zadań dotyczących kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i zieleni gminnej oraz zadrzewień. W oczywisty sposób tak określony cel wiąże się z realizacją zadań z obszarem przeznaczonym na cele turystyczno – rekreacyjne. Do tego podstawowego zadania należy odnosić budowę parkingu wraz z usługami towarzyszącymi. Tymczasem pozwana Gmina przeznaczyła nieruchomość na cele komercyjne tj. budowę budynku handlowo – usługowego, z budową parkingu służącego temu budynkowi. Zważyć należy, że spółka (...) rozwija sieć handlu spożywczego, budując sieć supermarketów (...). To na ten cel nieruchomość została nabyta (co wprost wynika z treści umowy sprzedaży). Nie sposób przyjąć, iż deklarowane wybudowanie parkingu realizuje cel z umowy darowizny, skoro parking ten – z istoty rzeczy – służyć ma przyszłemu punktowi handlowemu.

W tym miejscu wskazać należy, że przez użycie nieruchomości należy rozumieć nie tylko gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i jej fizyczne wykorzystanie, lecz także rozporządzenie nieruchomością w drodze czynności prawnej, w wyniku której własność nieruchomości przechodzi na inną osobę, czego skutkiem staje się niemożność oznaczonego (pożądanego) wykorzystania nieruchomości w przyszłości. W związku z tym ponownie należy podkreślić, że poprzez sprzedaż spornej nieruchomości Gmina przeznaczyła ją na cel komercyjny, zamiast określonego w umowie

darowizny celu publicznego. Stąd bezprzedmiotowe jest odwoływanie się do przedwczesności oceny przeznaczenia nieruchomości.

Zasadnie także zarzuca powód naruszenie przepisu art. 48 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym w zw. z art. 26 ust.1 ustawy oraz art. 13 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami, kwestionując ocenę, że oświadczenie o odwołaniu darowizny zostało złożone przez osoby nie uprawnione do reprezentacji Powiatu (...). W tym zakresie wystarczające jest odwołanie się do poglądu wyrażonego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2007 r. (VIII SA/Wa 192/07), że „Przepis art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592) stanowi, że oświadczenie woli w sprawach majątkowych w imieniu powiatu składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady wyrażonej w art. 26 ust. 1 u.o.s.p. w myśl której organem wykonawczym powiatu jest zarząd in corpore, a także od zasady wyrażonej w art. 34 ust. 1 u.o.s.p. zgodnie z którą starosta reprezentuje powiat na zewnątrz”. Zważyć należy, że przedmiotowy pogląd został wyrażony w sprawie dotyczącej także oceny skuteczności złożenia oświadczenia woli o odwołaniu darowizny przez powiat na podstawie art. 13 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu Sąd Wojewódzki wprost wskazał, że dla złożenia takiego oświadczenia woli nie było wymagane podjęcie uchwały przez zarząd in corpore, której przedmiotem było oświadczenie woli w sprawie majątkowej. W tym zakresie bowiem zastosowanie znajduje art. 48 ust.1 ustawy o samorządzie powiatowym, zgodnie z którym, oświadczenie woli w sprawach majątkowych w imieniu powiatu składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd. W niniejszej sprawie stosowne oświadczenie woli o odwołaniu darowizny zostało złożone w sposób przewidziany tym przepisem.

Analogiczne stanowisko co do sposobu reprezentacji powiatu, a więc do składania oświadczeń woli w zakresie czynności cywilnoprawnych i procesowych w sprawach majątkowych, zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 września 2014 r. (II CSK 779/13, lex nr 1621329). Składanie tego rodzaju oświadczeń należy, z mocy art. 48 cyt. wyżej ustawy, do zarządu. Przepis ten ma charakter szczególny, wskazując sprawy, w których nie jest wymagane kolegialne działanie wszystkich członków zarządu, a więc złożenie oświadczenia woli w formie uchwały. Dla skuteczności i ważności złożonego na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy nie jest także wymagana uprzednia, upoważniająca uchwała zarządu in corpore.

Zauważenia wymaga, że Sąd I instancji prezentując odmienny pogląd nie był konsekwentny. Jego przyjęcie musiałoby prowadzić do wniosku, że także w niniejszej sprawie powództwo nie zostało skutecznie wniesione, skoro nie było poprzedzone uchwałą zarządu in corpore.

W tym stanie rzeczy zasadnie Sąd I instancji uznał, iż zawarte w roszczeniu powoda żądanie główne jest bezzasadne. Jednakże ocena Sądu Apelacyjnego, że oświadczenie powodowego Powiatu (...) z dnia 3 listopada 2016 r. o odwołaniu darowizny spornej nieruchomości jest prawnie skuteczne, powoduje konieczność rozpoznania żądania ewentualnego – zasądzenia do pozwanej Gminy na rzecz powoda kwoty 1.020.900 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie bowiem z art. 898 § 2 k.c., mającym w sprawie odpowiednie zastosowanie, zwrot przedmiotu odwołanej darowizny powinien nastąpić stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, a od chwili zdarzenia uzasadniającego odwołanie obdarowany ponosi odpowiedzialność na równi z bezpodstawnie wzbogaconym, który powinien się liczyć z obowiązkiem zwrotu. Nadto z mocy art. 410 uzyskane przez pozwaną Gminę świadczenie może być uznane na nienależne, skoro odpadła podstawa świadczenia. Wreszcie, zgodnie z art. 405 k.c., osoba bezpodstawnie wzbogacona, w przypadku braku możliwości wydania korzyści w naturze, obowiązana jest do zwrotu jej wartości.

Wskazać jednak należy, że Sąd I instancji nie rozpoznał tego roszczenia, bezzasadnie przyjmując, iż istnieje materialnoprawna przesłanka niwecząca to żądanie. Tym samym, w tym zakresie, Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, co musi skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku w części żądania ewentualnego i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony, że pozwana Gmina podniosła zarzuty kwestionujące tak wysokość jak i zasadność zwrotu kwoty odpowiadającej cenie, jaką uzyskała za sprzedaż nieruchomości. Podniosła także zarzut, że darowizna czyniła zadość obowiązkowi wynikającemu z zasad współżycia społecznego (art. 411 pkt 2 k.c.).

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny oddalił apelację w części dotyczącej powództwa głównego (art. 385 k.p.c.) oraz uchylił wyrok w części dotyczącej powództwa ewentualnego oraz kosztów procesu pomiędzy stroną powodową a pozwaną Gminą, przekazując w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania (art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.).

Uwzględniając, że skutkiem tego rozstrzygnięcia jest prawomocne orzeczenie pomiędzy stroną powodową a pozwaną spółką (...), Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz tej pozwanej koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Wojciech Żukowski SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj