

Sygn. akt XXIV C 923/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: sekretarz sądowy Marek Dobrogojski

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko A. W., J. M., L. K., M. P., M. S., M. R., T. C. i R. P.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy L.

o ustalenie

1. oddała powództwo;

2. ustala, że koszty procesu ponosi w całości powód i pozostawia szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXIV C 923/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 28 września 2015 roku, skierowanym przeciwko A. W., J. M., L. K., M. P., M. S., M. R., T. C. i R. P., Skarb Państwa - Starosta (...) wniósł o stwierdzenie nieważności umowy z 16 sierpnia 1939 roku, na podstawie której R. E. sprzedał swemu bratu H. E. nieruchomości „(...) M. (...)” o powierzchni 29,6471 ha, położoną we wsi M., w gminie N. oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotowa umowa została zawarta w okresie obowiązywania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Zgodnie z jego treścią umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości ziemskich wymagały dla swej ważności uprzedniego zezwolenia władzy państwowej. Strony umowy z 16 sierpnia 1939 roku nie legitymowały się potrzebnym zezwoleniem, w związku z czym w ocenie powoda umowa była nieważna. Powód zaznaczył, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy z 16 sierpnia 1939 roku na podstawie art. 189 k.p.c. Powołał się na fakt, że orzeczeniem z 20 marca 1947 roku Wojewódzki Urząd Ziemski w W. stwierdził, że nieruchomości „(...) M. (...)” o powierzchni 29,6471 ha oraz „(...) M. (...)” o powierzchni 45,044 ha nie podpadały pod działanie dekretu PKWN z 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Powyższe rozstrzygnięcie zostało uchylone orzeczeniem Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 15 stycznia 1949 roku, w którym dodatkowo stwierdzono, że nieruchomości (...) o powierzchni 74.9217 ha podlegała przejęciu na cele reformy rolnej. Decyzją z 8 października 2012 roku, utrzymaną w mocy decyzją z 2 kwietnia 2014 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 15 stycznia 1949 roku. Ostateczna decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skutkuje utratą przez powoda tytułu prawnego do wcześniej opisanej nieruchomości o powierzchni 74.9217 ha położonej w M.. Powód wyjaśnił, że uzyskanie wyroku ustalającego nieważność przedmiotowej umowy, zapewni mu utrzymanie w

obrocie prawnym aktu administracyjnego, który stwierdzał ex lege przejście do zasobu państwowego nieruchomości (...) zgodnie z regulacją dekretu PKWN z 6 września 1944 roku (pozew - k. 2-9).

W odpowiedzi na pozew T. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że Skarb Państwa nie może skutecznie dochodzić na podstawie art. 189 k.p.c. roszczenia o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości z uwagi na to, że brak zgody Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego – wymaganej przez art. 1 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku – nie powodował nieważności bezwzględnej czynności prawnej, która mogłaby być ustalana w ramach powództwa opartego na art. 189 k.p.c. Wskazała, że zgodnie z art. 8 ww. rozporządzenia o stwierdzeniu nieważności umów zawartych z naruszeniem jego przepisów orzekały właściwe sądy na skutek powództwa właściwych urzędów ziemskich. Tym samym wytoczenie powództwa zmierzającego do ukształtowania prawa, czyli stwierdzenia nieważności, a nie ustalenia nieważności istniejącej od samego początku, którego celem było wydanie wyroku konstytutywnego, a nie deklaratoryjnego, możliwe było wyłącznie w czasie obowiązywania art. 8 rozporządzenia tymczasowego, a więc najpóźniej do 13 lipca 1957 roku, kiedy to w życie wszedł art. 9 ustawy z 13 lipca 1957 roku o obrocie nieruchomościami rolnymi, który uchylił w całości przepisy rozporządzenia tymczasowego (odpowiedź na pozew - k. 79-80).

W odpowiedzi na pozew R. P. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazała, że naruszenie wymogu uzyskania zezwolenia władzy państwowej na dokonanie przeniesienia własności nieruchomości ziemskiej skutkowało nieważnością względną umowy, co wynika ze stanowiska ugruntowanego w orzecznictwie sądowno-administracyjnym. Wobec tego Skarb Państwa nie może skutecznie dochodzić na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenia nieistnienia umowy, bowiem przepis ten dotyczy stosunków prawnych, w tym umów, objętych sankcją nieważności bezwzględnej. Podkreśliła, że powództwo zmierzające do ukształtowania prawa – czyli stwierdzenia nieważności, a nie ustalenia nieważności istniejącej od samego początku, możliwe było do wytoczenia wyłącznie w czasie obowiązywania art. 8 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku. W konsekwencji roszczenie pozwu jako pozbawione podstawy prawnej i jako niemieszczące się w zakresie powództwa z art. 189 k.p.c., powinno podlegać oddaleniu (odpowiedź na pozew – k.84-89).

W odpowiedzi na pozew A. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że umowa zawarta pomiędzy R. E. a H. E. w ogóle nie wymagała dla swej ważności zezwolenia, gdyż dotyczyła działu spadku po ich ojcu, J. E., który zmarł 7 października 1893 roku, przez co korzystała z zezwolenia, o którym mowa w art. 2 pkt b rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku. Argumentował ponadto, że dokonanie czynności prawnej bez wymaganego zezwolenia władzy państwowej przewidzianej w ww. rozporządzeniu obarczone było jedynie sankcją nieważności względnej, co powoduje, że taki akt prawny odnosił skutki w sferze prawno-materialnej, a ich ustanie mogło nastąpić wyłącznie w następstwie decyzji sądu orzekającego w sprawie z powództwa właściwych urzędów ziemskich, w ramach powództwa opartego na art. 8 rozporządzenia. Z racji uchylenia ww. rozporządzenia, nie istnieje obecnie żaden materialnoprawny przepis, który uprawniałby Skarb Państwa do wystąpienia z powództwem zmierzającym do wyeliminowania jej z obrotu prawnego, a żądanie na podstawie art. 189 k.p.c. nie może odnieść wobec obowiązującej umowy skutków prawnych (odpowiedź na pozew – k. 93-99).

W odpowiedzi na pozew J. M., M. P., M. S. i M. R. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz każdej z nich kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu zwróciły uwagę na różnicę pomiędzy powództwem o ukształtowanie stosunku prawnego, a powództwem o ustalenie. Podkreśliły, że skutkiem naruszenia wymogu uzyskania zezwolenia władzy państwowej na przeniesienie własności ziemskiej jest nieważność względna umowy. Zaznaczyły, że taką nieważność mógł stwierdzić sąd w wyroku wydanym na podstawie art. 8 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku, tj. w procesie o ukształtowanie prawa, a nie w procesie o ustalenie prawa opartym na art. 189 k.p.c., właściwym

dla stosunków prawnych objętych sankcją nieważności bezwzględnej. Podkreśliły, że powództwo o ukształtowanie wymaga istnienia w chwili orzekania (zamknięcia rozprawy) podstawy materialnoprawnej, zawartej w odpowiednim przepisie obowiązującej ustawy. Tym samym skoro rozporządzenie tymczasowe zostało uchylone, to niemożliwe jest obecnie orzekanie w przedmiocie unieważnienia przedmiotowej umowy. Podniosły, że Skarb Państwa nie może także skutecznie żądać na podstawie art. 189 k.p.c. stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy, ponieważ roszczenie to nie mieści się w zakresie tego przepisu. Z ostrożności procesowej wskazały ponadto, że umowa zawarta pomiędzy R. E. a H. E. nie wymagała dla swej ważności zezwolenia władzy państwowej, bowiem dotyczyła działu spadku po ich ojcu zmarłym w 1893 roku, a tym samym korzystała ze zwolnienia przewidzianego w art. 2 pkt b rozporządzenia tymczasowego (odpowiedź na pozew – k 103-106).

W odpowiedzi na pozew L. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że jego zdaniem wytoczenie powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. jest niewłaściwe. Zaznaczył, że charakter nieważności czynności prawnej determinuje w sposób jednoznaczny możliwość jej zakwestionowania, przy czym w przypadku nieważności względnej następuje ono w trybie powództwa o ukształtowanie, które musi mieć swoje wyraźne źródło w przepisach prawa materialnego. Wskazał, że art. 8 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku, który dopuszczał możliwość wytoczenia powództwa o unieważnienie czynności prawnej zawartej bez zgody władzy ziemskiej został uchylony na podstawie art. 9 ustawy z 13 lipca 1957 roku o obrocie nieruchomościami rolnymi. Tym samym w obrocie prawnym nie funkcjonuje przepis, który stanowiłby podstawę do wytoczenia niniejszego powództwa. Ponadto z ostrożności procesowej pozwany podniósł, że przedmiotowa umowa nie wymagała dla swej ważności zezwolenia władzy państwowej, bowiem dotyczyła działu spadku po J. E. - ojcu R. E. i H. E., który zmarł w 1893 roku, a tym samym korzystała ze zwolnienia przewidzianego w art. 2 pkt b rozporządzenia tymczasowego (odpowiedź na pozew - k. 115-121).

Interwenient uboczny po stronie powodowej Gmina L. wniósł o uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że ważność umowy z 16 sierpnia 1939 roku powinna być oceniana w świetle przepisów obowiązujących w dacie jej zawarcia oraz zaznaczył, że powód ma swobodę w wyborze dochodzonego roszczenia. Podkreślił, że czynność prawna dokonana z naruszeniem przepisów rozporządzenia tymczasowego dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej. Zdaniem interwenienta ubocznego przemawia za tym: wyraźne wskazanie przez ustawodawcę w art. 1 i 8 rozporządzenia nieważności jako skutku naruszenia wymogu uzyskania zgody, a także brzmienie art. 8, który stanowi, że sąd orzeka „o nieważności”, a nie o „unieważnieniu” nabycia; treść art. 56 § 1 Kodeksu zobowiązań, obowiązującego w chwili zawarcia umowy, który przewidywał bezwzględną nieważność czynności naruszających przepisy prawa; cel wprowadzenia wymogu uzyskania zezwolenia w postaci ochrony interesu publicznego; brak przewidzianego terminu dla wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy zawartej bez uprzedniego zezwolenia; treść art. IX Przepisów wprowadzających Kodeks Postępowania Cywilnego, obowiązujących w chwili zawierania umowy oraz podobieństwo do regulacji zawartej w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przewidującej sankcję nieważności bezwzględnej w przypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemca wbrew jej przepisom. Podkreślił, że twierdzenia pozwanych odnośnie zastosowania do umowy wyjątku przewidzianego w art. 2 pkt b rozporządzenia są całkowicie nieuzasadnione, gdyż w akcie notarialnym nie powołano się na wyłączenie wynikające z ww. przepisu; treść umowy zawiera postanowienia typowe dla umowy sprzedaży; przedmiotowa nieruchomość nie była przedmiotem wspólności spadkowej, bowiem sprzedający był jej jedynym właścicielem, a sami pozwani wskazali, że dział spadku po J. E. został dokonany wcześniej. Interwenient uboczny zakwestionował również prawdziwość „Wypisu z akt notarialnych H. C., Notariusza w W. za 1939 rok”, w formie którego została zawarta umowa pomiędzy R. E., a H. E. z uwagi na jego niezgodność z obowiązującymi w trakcie jego sporządzenia przepisami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Prawo o notariacie oraz przepisami wykonawczymi (interwencja uboczna - k.143-168).

W piśmie procesowym z 12 lutego 2016 roku powód przyłączył się w całości do argumentacji zaprezentowanej przez interwenienta ubocznego (pismo - k. 228-234).

W piśmie procesowym z 18 marca 2016 roku, podtrzymując stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew, pozwany L. K. wskazał dodatkowo, że regulacje rozporządzenia tymczasowego utraciły swą moc obowiązującą także per desuetudo. Podniósł, że doszło do trwałego zaprzestania stosowania ww. aktu przez organy państwowe, a także do pojawienia się powszechnego odczucia u odbiorców norm prawnych w nim zawartych o utracie jego mocy obowiązującej. W ocenie pozwanego doprowadziło to do utraty mocy obowiązującej rozporządzenia z uwagi na jego martwy charakter przez dziesięciolecia już przed formalnym uchycieniem w 1957 roku, przez co nie może być ono obecnie podstawą orzekania. Wskazał, że w świetle zasad reformy rolnej, gdy nieruchomości nie podlegała wykupowi przymusowemu (a zgodnie z art. 2 pkt a ustawy z 20 lipca 1920 roku o wykonaniu reformy rolnej przymusowemu wykupowi podlegała nadwyżka gruntu ponad 60 ha), obrót nią nie podlegał ograniczeniu w formie konieczności uzyskania zezwolenia. Skoro zatem przedmiotem umowy sprzedaży z 16 sierpnia 1939 roku była nieruchomości o pow. 29, 6471 ha, to rozporządzenie tymczasowe z 1 września 1919 roku nie miało do niej zastosowania. Zdaniem pozwanego, nawet gdyby uznać, że zgoda taka była wymagana, to została ona udzielona w sposób dorozumiany poprzez potwierdzenie faktu zawarcia umowy sprzedaży, bowiem decyzję z 1947 roku o niepodпадaniu pod reformę rolną przedmiotowego gruntu wydał ten sam organ, który uprawniony był do udzielenia zgody na podstawie art. 8 rozporządzenia tymczasowego. Przy czym decyzja ta była wyrazem uznania przedmiotowej umowy za prawnie wiążącą. Podkreślił, że akt notarialny dokumentujący sprzedaż spełniał wszelkie wymogi formalne, w związku z czym jest ważny i wywołuje skutki prawne. Ponadto zwrócił uwagę na ochronę praw H. E. jako nabywcy działającego w dobrej wierze, okoliczność ujawnienia jego prawa w księdze wieczystej oraz niepodпадanie nieruchomości O. M. (...) pod reformę rolną. Pozwany podniósł również zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego w myśl art. 5 k.c. wskazał, że od zawarcia przedmiotowej transakcji minęło 70 lat, zaś po 1945 roku ówczesne władze wypowiadały się pozytywnie w kontekście jej ważności. Zaznaczył, że celem powództwa nie jest pozyskanie gruntów na cele reformy rolnej, ale odwrócenie skutków prawnych komunalizacji, której beneficjentem jest interwenient uboczny. (pismo - k. 250-270).

W piśmie procesowym z 17 marca 2016 roku, podtrzymując stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew, pozwany A. W. podniósł dodatkowo, że ograniczeniu sprzedaży gruntów poprzez ustanowienie konieczności uzyskania zezwolenia podlegały tylko takie nieruchomości, które mogłyby podlegać przymusowemu wykupowi na cele reformy rolnej, a więc o powierzchni powyżej 60 ha, przez co uzyskanie zezwolenia władzy państwowej w niniejszej sprawie nie było w ogóle wymagane, gdyż przedmiotowa nieruchomości z racji powierzchni nie mogłyby podlegać takiemu wykupowi. Z ostrożności procesowej pozwany stanął również na stanowisku, że skuteczną przeszkodą do wydania rozstrzygnięcia w oparciu o art. 8 rozporządzenia tymczasowego jest instytucja desuetudo. Wskazał, że norma prawna zawarta w tym przepisie jest nieaktualna z uwagi na ustanie jej ratio legis, bowiem reforma rolna z 1919 roku została wykonana, a ponadto ze względu na zaprzestanie stosowania ww. normy co najmniej od zakończenia II wojny światowej. Odnosząc się do zarzutów dotyczących nieprawdziwości aktu notarialnego wskazał, że są one bezzasadne oraz że powód i interwenient uboczny nie obalili domniemania jego prawdziwości (pismo - k. 293-303).

W piśmie procesowym z 18 marca 2016 roku, podtrzymując stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew, pozwana R. P. wskazała, iż przyłącza się do twierdzeń i stanowisk wyrażonych przez pozostałych pozwanych w ww. pismach procesowych. Podniosła, że powód i interwenient uboczny nie podali żadnych merytorycznych argumentów mających wskazywać na nieistnienie bądź sfałszowanie aktu notarialnego, zaś podniesione przez nich zarzuty należy uznać za złożone w złej wierze. Zakwestionowała przy tym ponownie interes prawny powoda w wytoczeniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c. (pismo - k. 309-314).

W toku postępowania strony podtrzymały co do zasady swe stanowiska, rozwinęły jedynie prezentowaną na ich poparcie argumentację.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

19 maja 1939 roku R. E. zbył F. J. działkę gruntu o powierzchni 11.1974 ha, stanowiącą część nieruchomości ziemskiej nazwanej O. (...) (...) we wsi M.. Zawarcie umowy poprzedzone zostało uzyskaniem przez R. E. zezwolenia Starosty Powiatowego na dokonanie ww. transakcji, które zostało wydane 16 maja 1939 roku na podstawie art.

1 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 roku, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem S. J. (umowa – k. 404-406; zezwolenie – k. 22)

16 sierpnia 1939 roku R. E. sprzedał swemu bratu H. E. nieruchomość nazwaną O. M. (...), o powierzchni 29.6471 ha, stanowiącą fragment większej nieruchomości o powierzchni 74.9217 ha za cenę 210.000 zł. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez W. C. zastępcę notariusza H. C., w miejscu zamieszkania zbywcy, tj. we wsi M.. Umowa stała się podstawą wpisania nowego właściciela do księgi wieczystej (bezsporne, umowa – k. 26-28).

Orzeczeniem z 20 marca 1947 roku Wojewódzki Urząd Ziemski w W. stwierdził, że nieruchomość ziemska „(...) M. (...)”, nabyta 16 sierpnia 1939 roku przez H. E., o obszarze ogólnym 29,8773 ha, w tym użytków rolnych 29,3092 ha oraz nieruchomość ziemska „(...) M. (...)”, której właścicielem pozostał zbywca R. E., o obszarze ogólnym 45,0444 ha, w tym użytków rolnych 32,9328 ha – nie podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. W uzasadnieniu wskazano, że działy fizyczny i prawny nieruchomości dokonane zostały przed 1 września 1939 roku, a obszar gruntów posiadanych przez każdego z właścicieli nie przekraczał norm podanych w art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z 6 września 1944 roku (orzeczenie - k. 13-14).

15 stycznia 1949 roku Minister Rolnictwa i Reform Rolnych uchylił powyższą decyzję Wojewódzkiego (...) Ziemskiego. W punkcie 2. swego rozstrzygnięcia orzekł, że nieruchomość ziemska M., o powierzchni 74,9217 ha, stanowiąca własność R. E. podlegała przejściu na cele reformy rolnej. W uzasadnieniu Minister Rolnictwa wskazał, że umowa przeniesienia własności nieruchomości z 16 sierpnia 1939 roku została zawarta przez braci E. bez zezwolenia władzy państwowej, dlatego nie doszło do nabycia własności przez H. E. (orzeczenie – k. 16-17).

Decyzją z 2 kwietnia 2014 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy swą decyzję z 8 października 2012 roku o stwierdzeniu nieważności orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 15 stycznia 1949 roku. Na wyżej wskazaną decyzję Gmina L. wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., która została oddalona wyrokiem z 28 stycznia 2015 roku. Od powyższego orzeczenia Gmina L. wniosła skargę kasacyjną, która została oddalona przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 6 maja 2016 roku (decyzja - k. 29-35, wyrok NSA z uzasadnieniem – k. 553-571).

Decyzją z 22 kwietnia 2011 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę L. 27 maja 1990 roku, z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej we wsi M. w obrębie ewidencyjnym (...) - (...) M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr: (...) o pow. 29, (...); (...) o pow. 25,67 ha; (...) o pow. 0,0035 ha; (...) o pow. 0,1142 ha; (...) o pow. 27,96 ha i (...) o pow. 0,1458 ha, która stanowi część gruntów uregulowanych w księdze wieczystej nr (...) (decyzja – k. 36-37).

Decyzją z 28 maja 2015 roku Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził nieważność ww. decyzji Wojewody (...) w części dotyczącej nabycia przez Gminę L. własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...). W uzasadnieniu wskazał, że w dacie wydania decyzji komunalizacyjnej wymienione działki (wchodzące w skład dawnych nieruchomości O. M. (...) i (...)) nie stanowiły własności Skarbu Państwa, wobec czego decyzja ta w sposób rażący narusza art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.), bowiem komunalizuje nieruchomość, która stanowiła własność osób fizycznych. Gmina L. oraz Skarb Państwa - Starosta (...) wystąpili z wnioskami o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej ww. decyzją. Postępowanie wszczęte na skutek ww. wniosków nadal się toczy. Postanowieniem z 2 października 2015 roku Minister Administracji i Cyfryzacji orzekł o jego zawieszeniu, a postanowieniem z 17 czerwca 2016 roku utrzymał w mocy postanowienie o zawieszeniu. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 3 listopada 2016 roku postanowienie o zawieszeniu zostało uchylone (decyzja – k. 39-43; postanowienie - k. 221-223; wyrok z uzasadnieniem - k. 632-640).

H. E. zmarł w 1963 roku. Spadek po nim nabyły jego żona - S. E. oraz córki – H. S. z domu E., Z. W. z domu E. oraz J. Ś. z domu E. (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 675).

R. E. zmarł w 1968 roku. Spadek po nim nabyli: brat M. E. oraz bratanice H. S. z domu E., Z. W. z domu E. oraz J. Ś. z domu E. (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 674).

Spadek po zmarłej w 1970 roku S. E. oraz zmarłej w 1981 roku H. S. nabyły J. Ś. i Z. W. (córci S. E. oraz siostry H. S.) (postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku - k. 676; k. 677).

M. E. zmarł w 1978 roku, a spadek po nim nabyły J. M., M. P. z domu E., M. S. oraz M. R. (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 668).

Spadkobiercami Z. W., zmarłej w 1982 roku, byli mąż J. W. oraz syn A. W.. Spadek po J. W., zmarłym w 1986 roku nabyła w całości T. K., która zmarła w 2012 roku, a jej jedynym spadkobiercą był brat – L. K. (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 667; k. 678; akt poświadczenia dziedziczenia – k. 669).

Spadek po zmarłej w 1999 roku J. Ś. nabył w całości syn Ł. Ś.. Jego jedynym spadkobiercą była żona M. Ś., która zmarła w 2013 roku, a spadek po niej nabyła w całości matka, T. C. (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 679; akty poświadczenia dziedziczenia – k. 680; k. 670).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej przywołanych dowodów. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności oraz nie były – poza wyjątkami, o których niżej – kwestionowane przez strony.

Powód oraz interwenient uboczny po stronie powodowej kwestionowali autentyczność „Wypisu z akt notarialnych H. C., Notariusza w W. za 1939 rok”, powołując się na jego niezgodność z obowiązującymi w okresie od 1 stycznia 1934 roku do 31 grudnia 1951 roku przepisami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Prawo o notariacie oraz przepisami wykonawczymi i z przyjętą w tym okresie praktyką notarialną. Podnosili, że w ww. dokumencie wbrew przepisom nie podano siedziby urzędowej notariusza i nie wskazano podstawy do działania zastępcy notariusza w jego imieniu. Wskazywali, że pieczęcie, których odciski znajdują się na akcie nie zawierają pełnego imienia notariusza oraz nie odpowiadają wymiarom przewidzianym przepisami prawa. Zarzucali nieprawidłowy schemat zapisu repertorium z uwagi na to, że zawarto w nim nr repertorium „przełamany” przez liczbę (...), podczas gdy sporządzane wówczas akty notarialne w swych oznaczeniach nie były „łamane” przez jakąkolwiek liczbę. Podkreślali, że prawo nie przewidywało formy „wypisu z akt notarialnych”, a „wypis z aktu”. Ponadto podnieśli, że kwestionowany dokument nie spełniał wymogów w zakresie wymienienia wysokości pobranego przez notariusza wynagrodzenia i wyłożonych wydatków z powołaniem odpowiedniego przepisu, na podstawie którego wynagrodzenie to zostało pobrane. Zaznaczyli, że posłużono się w nim inaczej brzmiącym nazwiskiem zbywającego i nabywającego, tj. (...) zamiast (...). Wskazali, że choć nazwa własna księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości to „(...) M., to w kwestionowanym dokumencie została ona kilkakrotnie nazwana „(...) M. (...) (...)”, a taka księga wieczysta nie istniała. W ocenie powoda powyższe uchybienia świadczą o tym, że dokument ten nie został sporządzony w dacie 16 sierpnia 1939 r., lecz w okresie późniejszym, co zaprzecza jego autentyczności.

Kwestionowany wypis z aktu notarialnego był dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c., objętym domniemaniem autentyczności oraz zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń. Osoba kwestionująca taki dokument powinna wykazać istnienie podstaw, do podważenia jego wiarygodności. Lista zastrzeżeń do sporządzenia przedmiotowego aktu była długa, ale nie znalazła się na niej żadna przekonująca okoliczność, która skutecznie podważyłaby wartość dowodowa omawianego wypisu. Na dokumencie - wbrew stanowisku strony powodowej - podano siedzibę urzędową notariusza, którą była W. (ul. (...)). Nie wskazanie podstawy prawnej do działania zastępcy notariusza w imieniu notariusza nie miało wpływu na skuteczność działania tego zastępcy, wystarczającym było, że podstawa taka istniała. Pieczęcie, których odciski znajdują się na akcie faktycznie nie zawierały pełnego imienia notariusza, ale wniosek, że świadczy to o nieautentyczności dokumentu, czy wpływa na jego ważność, był nadinterpretacją. Jak słusznie wskazał pozwany L. K. obowiązujące w dacie sporządzenia aktu prawo zezwalało na umieszczenie na pieczęci notariusza tylko pierwszej litery imienia (k. 267). Stanowisko strony powodowej, że pieczęcie w nieznaczny sposób nie odpowiadały wymiarom przewidzianym przepisami prawa, w sytuacji, kiedy od

wykonania wypisu upłynęło ponad pół wieku, również nie mogło być uznane za znaczące. Zarzut nieprawidłowego zapisu nr repertorium z uwagi na to, że zawarto w nim nr „przełamany” przez liczbę (...), podczas gdy sporządzane wówczas akty notarialne w swych oznaczeniach nie były „łamane” przez jakąkolwiek liczbę również należało ocenić jako niezasadny. Nie mogło to być uznane za dowód nieautentyczności dokumentu. Podanie numeru (...) spełniało wymóg, aby każda czynność wpisywana do repertorium była oznaczana kolejnym numerem. Używanie numerów repertorium z oznaczeniem roku dokonania czynności było zalecane uchwałą Konferencji Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych (Przegląd Notarialny nr 13-14 z 1937 r. - k. 280-285). Strona powodowa podkreślała, że prawo nie przewidywało formy „wypisu z akt notarialnych”, a „wypis z aktu”. W ocenie Sądu była to zwykła omyłka, z której nie należało wyciągać daleko idących konsekwencji. Przypomnieć warto, że akt notarialny został spisany nie w kancelarii notarialnej, gdzie panują lepsze warunki, aby zadbać o dochowanie wszelkich wymogów technicznych, ale w miejscu pobytu sprzedającego, we wsi M.. Aktu nie spisywał sam notariusz tylko jego wysłany do miejsca zamieszkania strony zastępca. Ponadto powód i interwenient podnieśli, że kwestionowany dokument nie spełniał wymogów w zakresie wymienienia wysokości pobranego przez notariusza wynagrodzenia i wyłożonych wydatków z powołaniem odpowiedniego przepisu, na podstawie którego wynagrodzenie to zostało pobrane, co było niezrozumiałe, gdyż w akcie wpisano wskazane dane. Kolejne zastrzeżenie dotyczyło posłużenia się w akcie inaczej brzmiącym nazwiskiem zbywającego i nabywającego, tj. (...) zamiast (...). Ta nieścisłość dawała się łatwo wytłumaczyć pewną łatwością w posługiwaniu się w tamtym czasie różnymi odmianami nazwiska stron umowy, o czym świadczy choćby treść zezwolenia z 16 maja 1939 roku, w którym o nazwisko zbywcy zostało użyte w brzmieniu (...). Niewątpliwie nie świadczy to o sfalszowaniu wspomnianego zezwolenia. Podobnie rzecz się miała z nieco odmienną od wpisanej na księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości pisownią jej nazwy.

Reasumując, zdaniem Sądu przytoczone okoliczności nie przemawiały za powzięciem wątpliwości co do ważności czy też autentyczności aktu notarialnego z 16 sierpnia 1939 roku. Co najwyżej niektóre z nich mogły być uznane za drobne uchybienia techniczne, które wynikały z faktu sporządzenia dokumentu w miejscu zamieszkania strony czynności, a nie w kancelarii notarialnej, ewentualnie świadczyły o zbyt małym doświadczeniu czy staranności zastępcy notariusza, ale nie o nieautentyczności dokumentu. Warto też w tym miejscu odnotować, że omawiany wypis z aktu notarialny nie wzbudził wątpliwości sądu wieczystoksięgowego, który na jego podstawie dokonał wpisu w księdze wieczystej.

Strona powodowa wniosła o powołanie biegłego z zakresu kryminalistyki oraz biegłego z zakresu identyfikacji pisma ręcznego i technicznej ekspertyzy dokumentów na okoliczność nieautentyczności wypisu z aktu notarialnego z 16 sierpnia 1939 roku, daty jego sporządzenia oraz ustalenia czy ww. dokument pochodzi od organu, który go wystawił. Jak stanowi art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Przyjmuje się, że zadaniem biegłego jest wypowiedzenie się o okolicznościach faktycznych, do których poznania i wyjaśnienia wymagany jest określony zasób wiadomości specjalnych wykraczających poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych. Strona powodowa nie przedstawiła przekonujących argumentów na okoliczność, że w sytuacji, kiedy upłynęło z górą pół wieku, od kiedy omawiany dokument, sporządzony pismem maszynowym, zalega niewątpliwie w aktach księgi wieczystej, istnieją naukowe metody określenia czy został on sporządzony w sierpniu 1939 roku, czy później. Nie ma podstaw do uznania, że do oceny czy dokument w postaci wypisu z aktu notarialnego pochodzi od organu, który go wystawił, potrzebna jest wiedza specjalistyczna. Z kolei potrzeba ustalenia czy wspomniany dokument jest autentyczny jest tak ogólnikowa i podlagająca badaniu bez potrzeby sięgania do wiadomości specjalnych, że nie mogła stanowić uzasadnienia do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Wobec powyższego wymieniony wyżej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych należało oddalić jako niezasadny, zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Pozwem rozpoznawanym w sprawie Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), wniósł o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości – o powierzchni 29.6471 ha, położonej we wsi M. – zawartej 16 sierpnia 1939 roku pomiędzy R. E., jako sprzedającym, i jego bratem H. E., jako kupującym.

Żądanie pozwu opierało się na art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Osoba wnosząca żądanie ustalenia oparte na treści powołanego przepisu powinna w pierwszym rzędzie wykazać, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa, tj. że w ten sposób zrealizuje ona cel w postaci ochrony przysługującego jej prawa. W dalszej kolejności badaniu podlega czy zaskarżony stosunek prawny faktycznie istniał lub nie istniał, w zależności od treści żądania pozwu.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający wprost z treści określonych przepisów prawa cywilnego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. W piśmiennictwie i orzecznictwie utrwalił się pogląd, zgodnie z którym interes prawny rozumieć należy jako obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone, bądź też co do istnienia lub treści których występuje stan niepewności. Jedną z przesłanek badanych przy rozważaniu celowości wykorzystania powództwa o ustalenie jest znaczenie, jakie wyrok ustalający miałby dla sytuacji prawnej powoda. O występowaniu interesu prawnego świadczy możliwość stanowczego zakończenia w tej drodze sporu, natomiast przeciwko jego istnieniu – możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, Lex nr 192028; z 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, Lex nr 1171285 i z 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, Lex nr 1353202).

W niniejszej sprawie powód wywodził interes prawny w zgłoszeniu żądania pozwu z faktu, że sprzedający R. E. przed zawarciem kwestionowanej umowy był właścicielem nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni ponad 74 ha, dla których prowadzona była księga wieczysta „(...) M. (...)”. W przypadku ustalenia nieważności kwestionowanej pozwem umowy sprzedaży, której przedmiotem była część tej nieruchomości w postaci gospodarstwa rolnego o powierzchni 29,6471 ha, cała nieruchomość należąca do R. E., przechodziłaby na własność Skarbu Państwa z chwilą wejścia w życie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego 6 września 1944 roku (Dz. U. nr 4, poz. 17 ze zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 dekretu na cele reformy rolnej przeznaczone zostały bowiem m. in. nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, których obszar użytków rolnych przekraczał 50 ha. (...) takie z mocy prawa przechodziły na własność Skarbu Państwa. Powód wskazał, że wyrok uwzględniający powództwo jest mu niezbędny do wykazania, że jest właścicielem wspomnianej nieruchomości do chwili obecnej, nie licząc działek, które na skutek komunalizacji stały się własnością interwenienta ubocznego. W tych okolicznościach stwierdzić należało, że powód posiadał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa w rozumieniu art. 189 k.p.c. Jedynie bowiem w drodze rozpoznawanego powództwa Skarb Państwa mógł doprowadzić do potwierdzenia przesłanki nabycia z dniem 13 września 1944 roku na swoją rzecz nieruchomości o powierzchni ponad 74 ha, w tym części objętej umową z 16 sierpnia 1939 roku, należącej przed wojną do R. E..

W ocenie Sądu nie wyłączało istnienia interesu prawnego po stronie powoda, że w chwili obecnej w obrocie prawnym funkcjonuje decyzja administracyjna w postaci orzeczenia Wojewódzkiego Urzędu Ziemskiego w W. z 20 marca 1947 roku, w której stwierdzono, że nieruchomość ziemska „(...) M. (...)” o powierzchni 29,6471 ha, należąca do H. E., oraz „(...) M. (...)” o powierzchni 45,044 ha, należąca do R. E., nie podpadały pod działanie dekretu PKWN z 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, gdyż wspomniane orzeczenie administracyjne miało jedynie charakter deklaratoryjny i nie przesądzało definitywnie o nastąpieniu z mocy prawa skutku w postaci przejścia obu nieruchomości na własność Skarbu Państwa.

Warto było zauważyć, że powód przez wiele lat władał przedmiotową nieruchomością jako właściciel (wskutek uchylonej obecnie decyzji Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 15 stycznia 1949 r.), co prowadziło do powstania po jego stronie szeregu uprawnień i zobowiązań. Każda osoba, która twierdzi, że jest właścicielem, a w części byłym wieloletnim właścicielem, nieruchomości ma interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności czynności prawnej, od której prawnego nieistnienia zależy nabycie przez nią tytułu prawnego do tejże nieruchomości. Warto

w tym miejscu wyjaśnić – wobec zarzutów podnoszonych przez stronę pozwaną w tym zakresie – że Sąd Najwyższy w wyroku z 15 maja 2013 roku (III CSK 254/12, Lex nr 1353202) wskazał, że nieważność umowy jest faktem obiektywnym, który może być przesłanką oceny w każdym postępowaniu. Natomiast wyrok ustalający nieważność może jedynie ten stan stwierdzić, ale go nie tworzy.

Przechodząc do bezpośredniej oceny umowy wskazanej w żądaniu pozwu trzeba przypomnieć, że powód wywodził jej nieważność z braku zgody właściwej władzy na zawarcie tejże umowy.

W chwili zawarcia umowy z 16 sierpnia 1939 roku obowiązywało rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 roku normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz.U. nr 73, poz. 428 ze zm.; dalej: „rozporządzenie tymczasowe”), które dla ważności umów o przeniesieniu prawa własności nieruchomości ziemskich wymagało zezwolenia władzy państwowej (art. 1 rozporządzenia). Nie zachodził żaden z przypadków, w których rozporządzenia nie stosowano (art. 2), w szczególności skoro sprzedający przenosił na nabywcę własność nieruchomości rolnej o powierzchni ponad 29 ha, to znaczy, że przedmiotem transakcji nie była nieruchomość włościańska, czyli nieruchomość o niewielkiej powierzchni.

Zgodnie z art. 8 rozporządzenia tymczasowego, zmiany tytułu własności dokonane z pominięciem lub niezgodnie z decyzją właściwej władzy są nieważne. O nieważności orzekają właściwe sądy na skutek powództwa właściwych urzędów ziemskich. Prawa osób trzecich nabyte w dobrej wierze będą zachowane.

Na tle przytoczonych przepisów rozporządzenia tymczasowego z jednej strony wyciągano wnioski, że wprowadzały one sankcję nieważności bezwzględnej dla czynności przeniesienia własności bez zgody władzy państwowej, co sugerował zwłaszcza art. 1 rozporządzenia. Z drugiej strony przepisy rozporządzenia tymczasowego w wyraźny sposób wskazywały, że nieważność, o której mowa w rozporządzeniu, nie wynika wprost z litery prawa, ale dochodzi do niej w wyniku orzeczenia sądu wydanego w sprawie z powództwa właściwego urzędu ziemskiego. Stanowiło o tym zdanie drugie art. 8 rozporządzenia, w myśl którego o nieważności miały orzekać właściwe sądy na skutek powództwa właściwych urzędów ziemskich. Ta regulacja nakazywała przyjmować, że rozporządzenie tymczasowe nie wprowadzało sankcji w postaci nieważności bezwzględnej, tylko możliwość unieważnienia transakcji działanej bez zezwolenia władzy, jeśli taką potrzebę dostrzegł właściwy urząd ziemski, co działo się w przypadku, gdy przeniesienie prawa własności uniemożliwiałoby lub ograniczało prowadzenie reformy rolnej.

Za bezwzględną nieważnością umowy przenoszącej własność bez zezwolenia władzy państwowej nie przemawiała dosłowna redakcja przepisów rozporządzenia tymczasowego. Użycie wyrażenia „nieważne” w art. 8 rozporządzenia tymczasowego czy też określenia, że „sądy orzekają o nieważności”, a nie o unieważnieniu nabycia, jak i brzmienie jego pozostałych przepisów, w których ustawodawca wyraża swoją wolę, by taka umowa była zawierana po uzyskaniu zezwolenia, nie przesądzało bowiem o charakterze tej nieważności. Tłumaczenie normatywnych treści składających się na ustawową definicję tworzonych instytucji czy też rodzaj sankcji za niedochowanie wymogu przewidzianej dla nich formy wymaga niewątpliwie uwzględnienia całokształtu interpretowanych przepisów, a także celu ich przyjęcia. Warto podnieść, że za poglądem, iż art. 8 rozporządzenia z 1 września 1919 roku nie przewidywał nieważności bezwzględnej dla przypadków rozporządzenia nieruchomością, na dokonanie którego nie uzyskano zgody właściwych organów administracji ziemskiej, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 25 stycznia 1995 roku (III ARN 77/94). W orzeczeniu tym wskazano, że „sposób ujęcia w tym przepisie skutków naruszenia wymogu uzyskania zezwolenia władzy państwowej, zdaje się wskazywać, iż nie zastosowano w nim konstrukcji nieważności bezwzględnej, co oznacza, iż o nieważności przeniesienia konkretnej własności ziemskiej nie można mówić, gdy w tej sprawie – na podstawie przytoczonego art. 8 rozporządzenia tymczasowego – nie zapadło orzeczenie właściwego sądu”.

W sporze tu omawianym stanowiska nie zajął także – wbrew twierdzeniu interwenienta ubocznego – Sąd Najwyższy wydając orzeczenie z 22 kwietnia 1950 roku (Wa C 376/49, OSNC 1951/1/7, Legalis nr 1326714). W rozstrzygnięciu tym stwierdzono jedynie, że rozpoznając wniosek o przepisanie w księdze wieczystej tytułu własności działek gruntu położonych na wsi, sąd powinien z urzędu rozważyć, czy działki te nie podlegają ograniczeniom obrotu, a w szczególności ustanowionym przez art. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 1.IX.1919 r. normującego przenoszenie

własności ziemskich. Orzeczenie to nie zawiera szerszego uzasadnienia, a o konieczności ostrożnego korzystania z ówczesnego dorobku orzecznictwa świadczy udzielona sądowi niżej instancji wskazówka, aby ustalić „przynależność klasową” właścicieli nieruchomości.

Można w tym miejscu podnieść, że bez znaczenia dla oceny ważności przedmiotowej umowy był fakt, że rozporządzenie tymczasowe zostało uchylone 26 lipca 1957 roku na podstawie art. 9 ustawy z 13 lipca 1957 roku o obrocie nieruchomościami rolnymi (Dz.U nr 39, poz. 172). W dacie zawarcia kwestionowanej umowy rozporządzenie tymczasowe obowiązywało i skutek wówczas powstały trwał niezależnie od późniejszych zmian prawa.

Legitymacja bierna pozwanych w niniejszej sprawie – w świetle przedłożonych dokumentów – nie budziła wątpliwości Sądu. Pozwanymi w sprawie o ustalenie nieważności umowy – jeśli skarży osoba nie będąca jej stroną – powinni być wszyscy kontrahenci. Tak też stało się w niniejszej sprawie. Pozwani wyczerpują krąg następców prawnych R. E. i H. E..

Zastanawiając się nad przepisami rozporządzenia tymczasowego należało – zdaniem Sądu – położyć nacisk na celowościową wykładnię przepisów związanych z reformą rolną z 1920 roku.

Na podstawie uchwały Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919 roku w przedmiocie zasad reformy rolnej zostały przyjęte wytyczne dotyczące ustroju rolnego w Rzeczypospolitej Polskiej. W wykonaniu powyższej uchwały została przyjęta ustawa z 2 sierpnia 1919 roku (Dz.U nr 64, poz. 384) o upoważnieniu rządu do wydania rozporządzenia normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, tj. rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 roku. Następnie zasady reformy rolnej zostały wprowadzone do porządku prawnego ustawą z 15 lipca 1920 roku o wykonaniu reformy rolnej (Dz.U. nr 70 poz. 462). Ustawa ta została uchylona przez ustawę z 28 grudnia 1925 roku o wykonaniu reformy rolnej (Dz.U. z 1926 roku, nr 1, poz. 1).

Przepisy rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 roku miały bez wątpienia służyć zapewnieniu wykonania przywołanej wyżej reformy. Ich celem była ochrona interesu publicznego przed zagrożeniem w postaci dokonywania czynności, które prowadziły do wyłączenia nieruchomości spod działania reformy rolnej. Byłoby zatem instrumentalnym ich traktowaniem, aby uznać, że czynność przeniesienia własności nieruchomości była nieważna bez związku z tą reformą. Przepisy prawa powinny być stosowane w celu, dla którego je przyjęto, a nie instrumentalnie. Ewentualne orzeczenie nieważności z uwagi na naruszenie rozporządzenia tymczasowego powinno służyć realizacji reformy rolnej zainicjowanej w 1919 roku i przeprowadzanej w dwudziestoleciu międzywojennym.

Przepisy związane z uzyskaniem zezwolenia na przeniesienie prawa własności i skutkami jego braku były nierozdzielnie związane z koniecznością zabezpieczenia przeprowadzenia reformy rolnej i jako ograniczające prawo swobodnego dysponowania własnością, nie mogły być interpretowane rozszerzająco.

Strona powodowa obszernie wywodziła, że w razie dokonania wadliwej czynności prawnej, ważne jest, czy i jaki interes jest taką czynnością zagrożony. Jeśli chodzi o przypadek naruszenia interesu ogółu, zagrożenia porządku prawnego, to zasadą jest przypisanie sankcji w postaci bezwzględnej nieważności. Inaczej w przypadku, gdy wadliwa czynność może naruszać interes jednostki. Wtedy to jej pozostawia się możliwość podjęcia działań zaradczych i zgłoszenia roszczenia prawnokształtującego – domagania się unieważnienia czynności, która w przeciwnym razie będzie ważna.

Zapewne w przypadkach wielu regulacji prawnych wskazana powyżej argumentacja była trafna. Nie znaczyło to jednak, że należało ją mechanicznie przenosić na omawianą instytucję uzyskiwania zgody władzy państwowej na zbycie nieruchomości zawartą w rozporządzeniu tymczasowym. Uwzględniając jego specyfikę należało raczej dojść do przeciwnych wniosków.

Przewidziany w rozporządzeniu tymczasowym wymóg zgody właściwej władzy na dokonanie czynności rozporządzającej nieruchomością ziemską nie został bowiem ustanowiony w celu ochrony trwałego, niezależnego od okoliczności sprawy, interesu ogółu obywateli, takiego jak pewność obrotu, która jest powodem utrzymywania wymogu formy aktu notarialnego dla nabywanej nieruchomości czy kontroli przez państwo przechodzenia

nieruchomości w ręce cudzoziemców, co skutkuje wymogiem uzyskania zgody na nabycie, a w jej braku nieważnością, o czym mówi ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wymóg, o jakim mowa w rozporządzeniu z 1 września 1919 roku został stworzony dla celu realizacji czasowego przedsięwzięcia w postaci reformy rolnej. Reforma nie została pomyślana jako stała instytucja tworząca polski porządek prawny, ale jako ograniczony w czasie instrument zmierzający do poprawy stosunków własnościowych na wsi. Zresztą samo rozporządzenie miało w tytule słowo „tymczasowe”. Stanowczego podkreślenia wymaga, że przedsięwzięcie to było realizowane na stosunkowo niewielką skalę, być może z uwagi na brak środków na wykup nieruchomości. Nieważność czynności miała zatem sens tylko wtedy, gdy przedmiot czynności mógł być przydatny dla reformy rolnej, a nie ogólnie, stale i w każdym przypadku. Dlatego ustawodawca przyznał kompetencje do podważania tych czynności odpowiedniemu organowi, który – jeśli dana nieruchomość była potrzebna do realizacji reformy – mógł wystąpić do sądu o unieważnienie czynności, aby możliwe było wykonywanie reformy. Nie ma żadnego uzasadnienia dla nieważności każdej czynności prawnej dokonanej bez zgody właściwej władzy, jeśli nieruchomość ta nie była potrzebna dla celów reformy rolnej. Rozporządzenie zostało wydane w celu zapobieżenia umowom mogącym uniemożliwić wykup gruntów dla celów reformy rolnej, jak i dla zapewnienia państwu ogólnej kontroli nad transakcjami przenoszącymi własność nieruchomości ziemskich. Powyższe przemawia, zdaniem Sądu, za uznaniem, że nieważność, o jakiej mówi rozporządzenie to nieważność względna.

Skoro rozporządzenie tymczasowe sankcjonowało brak zgody właściwej władzy państwowej skutkiem w postaci nieważności względnej, to powództwo nie nadawało się do uwzględnienia. Do chwili, kiedy było to możliwe, żaden właściwy urząd ziemski nie wytoczył stosownego powództwa o unieważnienie zaskarżonej pozwem umowy.

Odnosząc się do argumentacji powoda i interwenienta ubocznego dotyczącej niezastrzeżenia w rozporządzeniu tymczasowym terminu, do którego można było zaskarżyć czynność działana bez zgody władz, należało zauważyć, że istotnie termin taki nie został wprost wpisany do treści rozporządzenia. Nie można było jednak nie wziąć pod uwagę oczywistej kwestii, że ustawodawca zakładał, iż proces reformy rolnej nie będzie trwał w nieskończoność, a możliwość podważania czynności mogących mu stać na przeszkodzie będzie możliwa nie dłużej niż do jego zakończenia. Reforma rolna nie została pomyślana jako stała instytucja polskiego systemu prawnego. Wprowadzenie do systemu prawa możliwości podważania ważności czynności prawnych w ograniczonym, choć nie wskazanym ściśle czasie, przeprowadzenia pewnego zamierzenia, jakim była reforma rolna, nie naruszało pewności i bezpieczeństwa obrotu. Spełniało też wymóg konstrukcyjny, aby przy nieważności względnej możliwość powołania się na nią była ograniczona terminem. Ten termin to chwila zakończenia procesu reformy rolnej.

Wzruszalność analizowanej czynności prawnej pozostaje także w zgodzie z celami reformy rolnej, co zostało już zaakcentowane w części rozważań poświęconych wykładni celowościowej przepisów analizowanego rozporządzenia. Jeśli dana nieruchomość była bowiem potrzebna do realizacji reformy – właściwy urząd ziemski mógł wystąpić do sądu o unieważnienie czynności, aby możliwe było wykonywanie reformy.

Zdaniem Sądu za uznaniem nieważności bezwzględnej przedmiotowej umowy nie przemawiała także treść art. IX rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej - Przepisy wprowadzające Kodeks Postępowania Cywilnego z 29 listopada 1930 roku (Dz.U. nr 83, poz. 652), który obowiązywał w chwili zawarcia przedmiotowej umowy. Wskazany przepis przewidywał, że brak zgody właściwych władz ziemskich ma być uwzględniony z urzędu w każdym stanie sprawy w postępowaniu sądowym, jeżeli przedmiotem postępowania jest czynność prawna, wymagająca według przepisów obowiązujących zezwolenia tych władz. Ponadto stanowiąc, że wyroki sądu polubownego i ugody zawarte przed tym sądem, gdy chodzi o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej lub uregulowanie służebności, są wykonalne dopiero po złożeniu przez stronę dowodu zgody właściwych władz ziemskich, jeżeli przedmiotem wyroku lub ugody jest czynność prawna, wymagająca według przepisów obowiązujących zezwolenia tych władz. Zdaniem powoda i interwenienta ubocznego powyższa regulacja korelowała z normą art. 8 rozporządzenia tymczasowego, przesądzając o nieważności bezwzględnej przedmiotowej umowy.

Powyższy wniosek nie był słuszny. Należało bowiem mieć na uwadze, że rozporządzenie tymczasowe wprowadzało regulacje materialnoprawną, której skutkiem była sankcja nieważności względnej czynności prawnych działanych

bez zezwolenia władzy państwowej. Przepisy wprowadzające kodeks postępowania cywilnego, czyli regulację proceduralną, nie mogły mieć za zadanie zmiany materialnoprawnych skutków wynikających z innych aktów prawnych. Gdyby ustawodawca zamierzał zmienić charakter nieważności, jaką prawo sankcjonowało dokonanie zbycia nieruchomości bez zezwolenia władzy państwowej, mógł po prostu nadać nową treść rozporządzeniu tymczasowemu. Wpisać do tegoż rozporządzenia, że skutek nieważności następuje z mocy prawa, wykreślić zdanie o orzekaniu o nieważności przez właściwe sądy na skutek powództwa właściwych urzędów ziemskich. Nic takiego się nie stało. W treści cytowanego przepisu wprowadzającego nowy wówczas k.p.c. zapisano jedynie, że sąd bierze pod uwagę z urzędu nieważność (w domyśle względną lub bezwzględną – w zależności od tego, jaką ustanawia przepis materialnoprawny) wynikającą z braku zgody właściwej władzy, zaś ugody i orzeczenia sądu polubownego, dla ich wykonalności (a nie ważności) wymagają uzyskania owej zgody.

Nie zasługiwało także na uznanie zapatrywania strony powodowej, że za uznaniem sankcji bezwzględnej nieważności umowy zawartej bez stosownego zezwolenia władzy ziemskiej przemawiał wzgląd na spójność systemu prawnego. W tym zakresie powód i interwenient odwoływali się do przepisów ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców (Dz.U. nr 31, poz. 178, obecnie „ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”), wprowadzających sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej dokonanej bez uzyskania wymaganego zezwolenia - co znajduje wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarówno przedwojennym, jak i współczesnym. Zbieżność obu aktów w zakresie przedmiotu ich regulacji i czasu uchwalenia, jak również sposób redakcji poszczególnych przepisów (tj. wprowadzających wymóg uzyskania zezwolenia przed dokonaniem czynności prawnej; stwierdzających nieważność w przypadku naruszenia ww. wymogu; wskazujących, że o nieważności orzekają sądy na żądanie uprawnionego podmiotu) miała przemawiać ich zdaniem za uznaniem, że przeniesienie własności nieruchomości bez uzyskania uprzedniego zezwolenia na gruncie rozporządzenia tymczasowego również skutkowało nieważnością bezwzględną takiej czynności. Zdaniem Sądu już sama lektura przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców z 24 marca 1920 roku nie dawała podstaw do wysnuwania takich wniosków. Przepis art. 1 ww. ustawy – w brzmieniu pierwotnym – stanowił, że nabywanie nieruchomości przez obcokrajowców, a to tak przez osoby fizyczne, jak i prawne, może nastąpić jedynie po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Rady Ministrów na wniosek Ministra Skarbu. Co do nieruchomości, mających specjalne znaczenie, jako to: przemysłowo-handlowe, rolnicze lub inne, decyzja Rady Ministrów zapadnie w porozumieniu z właściwym Ministrem. Użyte w nim wyrażenie „jedynie” (które jest równoznaczne ze sformułowaniami takimi jak „tylko wtedy gdy”, „wyłącznie gdy”) sprawia, że przewidziany w nim wymóg uzyskania zezwolenia właściwego organu w istocie można uznać za kategorię i bezwzględny. Sąd Najwyższy w wyroku z 3 kwietnia 1925 roku (C 2204/23, OSP 1927, poz. 295) odwołując się do przywołanego art. 1 wskazał, że w sposób jasny i stanowczy dopuszcza on nabycie nieruchomości przez obcokrajowców „jedynie po uprzednim” uzyskaniu zezwolenia rady ministrów. Zauważył ponadto, że póki to nie nastąpi, art. 5 wspomnianej ustawy zabrania sporządzenia i zatwierdzenia aktów prawnych, jak również ujawnienia ich w hipotecę. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości ostateczny wniosek Sądu Najwyższego, że „tekst ustawy jest kategorię i wyrzeka bezwzględną nieważność aktów, zawartych wbrew zakazowi art. 1 rzeczonyj ustawy”. Próżno natomiast doszukiwać się takich kategorię i sformułowań w rozporządzeniu tymczasowym z 1 września 1919 roku, co pozwalałoby na uznanie, że analogicznie można by przyjąć sankcję bezwzględnej nieważności również na jego gruncie. Mniej kategorię i wydzwięk przepisom rozporządzenie nadawała także przewidziana w nim ochrona praw nabytych osób działających w dobrej wierze.

Ponadto choć oba akty prawne przewidują kontrolę państwa i ograniczenia w obrocie nieruchomościami, to wprowadzeniu każdego z nich przyświecały odmienne cele, których doniosłość także miała wpływ na ocenę zastosowanej w nich sankcji. Nadzór państwa nad obrotem ziemią przewidziany w rozporządzeniu tymczasowym wiązał się z zapewnieniem wykonania reformy rolnej, która była zdarzeniem ograniczonym w czasie. Jego art. 3 stanowił, że władze państwowe zezwolenia odmówią, gdyby przeniesienie własności nieruchomości lub jej części uniemożliwiało lub ograniczało zastosowanie zasad reformy rolnej. Natomiast ratio legis ustawy o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców była ochrona przed możliwością niekontrolowanego wykupu nieruchomości przez cudzoziemców, która nie była limitowana przeprowadzeniem określonych działań. Co więcej, ustawa ta nadal

obowiązuje, będąc wyrazem stabilności prawa oraz chęci zapewnienia ochrony porządku publicznego i interesów państwa.

Nie bez znaczenia dla oceny ważności przedmiotowej umowy pozostawała również okoliczność, że była ona poddawana kontroli przez podmioty stosujące ówczesne prawo i czuwające nad jego przestrzeganiem, tj. notariusza i sąd wieczystoksięgowy. Kwestia prawdziwości i zgodności z przepisami o formie sporządzonego przez notariusza aktu notarialnego została omówiona w części dotyczącej oceny dowodów. W tym miejscu warto podnieść, że gdyby poglądy prawne strony powodowej o nieważności bezwzględnej umowy o przeniesieniu własności gruntu bez zgody właściwych władz były trafne, to notariusz nie powinien był wciągnąć do aktu czynności dokonanej pomiędzy R. E., a H. E.. W księdze wieczystej „Księga wieczysta O. (...)we wsi M.” Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział Hipoteczny wpisał własność na rzecz H. E. na podstawie umowy z 16 sierpnia 1939 roku. Choć przedmiotowa umowa nie zawierała informacji o zgodzie władzy państwowej na jej dokonanie, to także nie wzbudziło to wątpliwości sądu hipotecznego. W konsekwencji jako ważna i skuteczna stała się podstawą wpisu prawa własności. Naruszeniem zasady pewności obrotu byłoby uznanie, że czynność prawna, której ważność nie budziła wątpliwości notariusza, który ją zaprotokołował, a następnie sądu wieczystoksięgowego, który uznał ją za podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej, jest jednak – po upływie z górą 70 lat od dokonania – nieważna.

W świetle powyższego należało uznać, że w myśl przepisów rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 roku zawarcie umowy przenoszącej nieruchomość ziemską bez zezwolenia odpowiedniej władzy obarczone było sankcją nieważności względnej. Wzruszenie takiej czynności prawnej możliwe było zatem tylko na skutek wytoczenia stosownego powództwa przez urząd ziemski, a w przypadku braku aktywności ww. podmiotu, czynność prawna była ważna i w pełni skuteczna. Zdarzeniem koniecznym do obalenia umowy zawartej z pominięciem lub niezgodnie z zezwoleniem władzy państwowej było zatem powództwo właściwego urzędu ziemskiego, skierowane do właściwego sądu i orzeczenie o unieważnieniu umowy. W konsekwencji za ważną i w pełni skuteczną – wobec niewytoczenia powództwa przez urząd ziemski – należało uznać objętą pozwem umowę zawartą pomiędzy R. E. i H. E. 16 sierpnia 1939 roku.

Mając powyższe na uwadze i uznając, że nie istniały podstawy do uznania zaskarżonej umowy za nieważną Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, Sąd orzekł stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swoich praw, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. referendarzowi sądowemu.