

Sygn. akt: I C 366/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Renata Kawecka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Dorota Kubiczek

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. w Bielsku-Białej

sprawy z powództwa R. Z., H. Z., W. Z.

przeciwko Gminie B., J. K., A. K.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

1. oddała powództwo,
2. odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania.

Sędzia:

Sygn. akt IC 366/14

UZASADNIENIE

Powodowie W. Z., R. Z. i H. Z. w pozwie przeciwko Gminie B., J. K. A. K. domagali się stwierdzenia nieważności czynności prawnej, tj umowy sprzedaży, zawartej w dniu 03.12.2004r w B. pomiędzy Gminą B. a J. K. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem W. R. A Numer (...) obejmującej sprzedaż parceli (...)o pow (...) za cenę 90938,80zł oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 4 .11.1987r K. Z. oraz W. Z. sprzedali Skarbowi Państwa działającemu przez Wojewódzką (...) w B. działki o numerach (...), które to nieruchomości wchodziły w skład ich majątku wspólnego. W §3 umowy zawarta jest informacja, że objęte umową parcele są niezbędne dla potrzeb Wojewódzkiej (...) w B., w związku z zamiarem budowy osiedla mieszkaniowego. W. i K. Z. nie zamierzali sprzedawać swoich nieruchomości, zostali przymuszeni przez urzędników miejskich, którzy zagrozili im wywłaszczeniem.

W dniu 3.10.2004r Gmina sprzedała przedmiotową nieruchomość J. K..

Podstawą prawną żądania powodów jest art. 216 ust2 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym przepisy rozdziału 6 działu III ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 19.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W myśl art. 136 ust 1 ugn nieruchomość wywłaszczona nie może zostać użyta na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba, że poprzedni właściciele lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot nieruchomości. Cel

w jakim zostały nabyte nieruchomości nie został zrealizowany. Gmina chcąc zbyć zakupione od strony powodowej nieruchomości miała prawny obowiązek wcześniejszego informowania powodów o możliwości żądania przez nich zwrotu przedmiotowych nieruchomości.. Dopiero spełnienie tego warunku stwarzało po stronie Gminy uprawnienie do dokonania czynności prawnych polegających na wyzbyciu się własności. W przeciwnym wypadku tego rodzaju czynność prawna jest nieważna w myśl art. 58 k.c.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podała, że Skarb Państwa nabył w dniu 4.11.1987r nieruchomość od K. Z. oraz W. Z. na podstawie cywilnoprawnej umowy sprzedaży. W żadnym wypadku nieruchomość ta nie została nabyta na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i nie stanowi nieruchomości wywłaszczonej w rozumieniu tej oraz kolejnej ustawy z 21.08.1997r. Umowa o przeniesieniu na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości niezbędnej na cele publiczne jest umową sprzedaży nieruchomości taką samą jak każda inna tego rodzaju umowa, stosuje się więc wobec niej przepisy prawa cywilnego i to bez tworzenia szczególnych praw czy obowiązków dla którejkolwiek ze stron.

Dokonanie czynności prawnej z ewentualnym naruszeniem powinności zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela albo jego następcy prawnego może uzasadniać tylko odpowiedzialność odszkodowawczą a nie nieważność czynności.

Pozwana podniosła ponadto, że powodowie nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. a ewentualne żądanie zwrotu nieruchomości mocą przepisu art. 59 podlega ochronie w ramach tzw sankcji bezskuteczności czynnej prawnej.

Pozwani A. i J. K. wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podali, że żądania kierowane przez powodów naruszają podstawową zasadę określoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej jaką jest ochrona prawa własności. Dążenie powodów stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży prowadzi do naruszenia istniejącego stanu prawnego. Przedmiotową nieruchomość pozwani nabyli 10 lat temu od Gminy B. w drodze przetargu. Mieli pewność że nabywają nieruchomość zgodnie z prawem. Ponadto podnieśli, że powodowie sprzedali nieruchomość z pełną świadomością jej treści i skutków jakie wynikają z jej zawarcia. Cena została ustalona w drodze negocjacji, co potwierdza dobrowolność sprzedaży.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4.11.1987r została zawarta umowa w formie aktu notarialnego na podstawie której K. Z. i W. Z. sprzedali Skarbowi Państwa działającymi poprzez Wojewódzką (...) w B. nieruchomość w skład której wchodziły działki o nr (...) (tę ostatnią działkę błędnie oznaczono, chodziło o działkę (...)). Z oświadczenia zawartego w §3 umowy wynikało, że powyższe parcele są niezbędne dla potrzeb (...) w B., w związku z budową osiedla mieszkaniowego stosownie do decyzji Urzędu Miejskiego w B. (...) i Ochrony (...) dnia 11.09.1981r zatwierdzającej plan realizacyjny tej inwestycji, która jest w toku a nadto decyzji Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami tego urzędu z 11.09.1987 zatwierdzającej projekt podziału. Małżonkowie Z. sprzedali powyższą nieruchomość wraz ze składnikiem roślinnym za cenę 17.609.648 starych złotych, w tym składnik roślinny za 112.298zł. Cena za grunt została ustalona w wyniku negocjacji stron a za składnik roślinny w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę d.s. rolnych (§ 5 umowy). Małżonkowie Z. otrzymali zapłatę za nieruchomość objętą aktem notarialnym.

W dniu 20.10.1989r została zawarta kolejna umowa, na podstawie której na potrzeby budowy osiedla mieszkaniowego (...) sprzedali nieruchomość p (...)

(akt notarialny rep A nr (...)k-17,akt notarialny Rep (...), opis nieruchomości k-154, opis nieruchomości gruntowej k-127,nota debetowa k-128, 133, 142, oferta k-162, protokół rokowań k-144, 145 k-130, 161, decyzja k-134,operat szacunkowy k-135,148, zaświadczenie k-139, 140, 143, oświadczenie o wypłacie k-141, pisma Wojewódzkiej (...) k-158,, 159, 160.)

Gmina B. nabyła działkę o nr (...) z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i wydaną na podstawie tej ustawy decyzją komunalizacyjną. Nieruchomość została podzielona, w części stanowi nadal własność Gminy. Działka będąca przedmiotem niniejszego postępowania (...) została wyodrębniona z działki (...) i aktem notarialnym z dnia 3.12.2004r sprzedana J. pozostającemu we wspólności majątkowej z A. K.. Obecnie jest zabudowana domem jednorodzinny w którym pozwani mieszkają.

(akt notarialny rep A numer (...) k-35, zeznania stron k-165, k-177 zaświadczenie o przyjęciu zawiadomienia o zakończeniu budowy k-117, dokumentacja zdjęciowa k-118-120 dokumentacja dla nieruchomości k-34, zeznania stron k-164 i 177, postanowienie Starosty (...) z dnia 15.10.2012r k-40, protokół z dnia 19.11.2004r z przeprowadzenia przetargu ustnego k-93, lista obecności komisji przetargowej k-95 ogłoszenie k-96 uchwała Rady Miejskiej w B. k- 98)

Cel dla którego nieruchomość została sprzedana nie został zrealizowany.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 9.10.1996r K. Z. i W. Z. złożyli wniosek o zwrot działek oznaczonych jako (...), (...) o działki (...) objętej umową z dnia 20.10.1989r. Wnioskowi temu nie nadano biegu. Powodowie nie byli informowani przez Gminę o tym, że nieruchomości, które zostały od nich nabyte nie zostały przeznaczone na cel wskazany w umowie oraz że mają prawo do złożenia wniosku o zwrot nieruchomości.

(wniosek k-176, zeznania stron k- 174 i k177)

K. Z. zmarł w dniu 22.02.2006r, a spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 27.07.2006r sygn. akt IINs 805/06 nabyli powodowie W. Z., H. Z. i R. Z..

(postanowienie Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej k-113)

W dniu 26.03.2008r W. Z., R. Z. i H. Z. złożyli do Prezydenta Miasta B. wniosek o zwrot działek objętych aktem notarialnym z 4.11.1987r. Decyzją z dnia 17.06.2009r Starosta (...) odmówił ich zwrotu. W uzasadnieniu Starosta (...) podniósł iż nabycie nieruchomości nie nastąpiło w trybie wywłaszczenia. Pobrano bowiem opłatę od czynności cywilnoprawnych, a przeniesienia własności na podstawie przepisów o zasadach i trybie wywłaszczenia jest wolne od opłat. Zatem żądanie zwrotu na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest niezasadne. Decyzją Wojewody (...) z dnia 12.03.2010r decyzja Starosty (...) została utrzymana.

(decyzja Starosty (...) z dnia 17.06.2009r k-20, decyzja Wojewody (...) k-31)

Powyższą decyzję oraz podtrzymującą ją decyzję Wojewody (...) powodowie zaskarżyli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G., który wyrokiem z dnia 6.10.2010r ją uchylił. W uzasadnieniu wskazał, że przepisy ustawy z dnia 21.08.1997r mają zastosowanie także do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z 29.04.1985 o gospodarce gruntami, a fakt pobrania opłaty nie przesądza charakteru zawartej umowy.

(wyrok WSA w Gliwicach sygn. akt IISA/GI500/10)

Postanowieniem z dnia 15.10.2012r Starosta (...) zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu parcel oznaczonych (...), (...) i (...) na podstawie art. 97§1 pkt. 4, art. 100§1 oraz art. 101§1 i 3 k.p.a. W uzasadnieniu decyzji podał, że nie jest możliwe wydanie decyzji o zwrocie nieruchomości poprzedniemu właścicielowi jeżeli Skarb Państwa lub gmina nią nie władają. Konieczne więc jest podjęcie czynności procesowych zmierzających do przywrócenia stanu, w którym Gmina uzyska władanie nieruchomością. Starosta zobowiązał Gminę do wystąpienia z pozwem do sądu powszechnego. Gmina B. odmówiła wykonania zobowiązania podnosząc, że nie naruszyła prawa przy zawieraniu umów sprzedaży na rzecz innych osób.

(postanowienie Starosty (...) k-40, pismo Gminy B. k-41)

Z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy wystąpili więc powodowie

Powyższy stan faktyczny, niesporny, Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz zeznań stron.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd nie analizował sprawy pod kątem wad oświadczeń woli (art. 87 k.c.) gdyż powodowie nie podtrzymywali swojego żądania w zakresie takiej podstawy powództwa – pismo powodów z 26.03.2015r (k-171).

Wbrew twierdzeniom pozwanej Gminy B. powodowie mają interes prawny w wytoczeniu powództwa (art. 189 k.p.c.). Podstawą ich żądań jest bowiem twierdzenie że umowa zawarta pomiędzy Gminą a J. K. jest nieważna, a oni jako poprzedni właściciele mają uzasadnione prawo do domagania się zwrotu nieruchomości przekazanej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie aktu notarialnego z 4.11.1987r. Postępowanie administracyjne zostało zawieszono postanowieniem z dnia 15.10. 2012r właśnie w celu podjęcia czynności procesowych zmierzających do stanu w którym Gmina uzyska władanie nieruchomością. A więc od tego w jaki sposób Sąd oceni brak zawiadomienia o zmianie przeznaczenia nieruchomości oraz brak powiadomienia powodów o możliwości żądania jej zwrotu zależy decyzja organu administracji - zwrot bądź odmowa zwrotu nieruchomości.

Kwestią, która wymagała rozważenia w pierwszej kolejności było ustalenie, czy umowa sprzedaży z dnia 4.11.1987r stanowiła umowę cywilnoprawną do której stosuje się wyłącznie przepisy kodeksu cywilnego czy też doszło do nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa w trybie ustawy z dnia 29.04.1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości(Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99). Ustawa ta zastąpiła poprzednio obowiązującą ustawę z dnia 12.03.1958r o zasadach trybie wywłaszczania nieruchomości (DZU z 1974 Nr 10 poz 64)

W tym zakresie Sąd w całości podziela argumentację powodów zawartą piśmie procesowym z dnia 30.12.2014r popartą orzeczeniami Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

O zastosowaniu przepisów o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości do przypadków nabycia gruntu przez Skarb Państwa w oparciu o umowy cywilnoprawne zawarte w okresie obowiązywania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ustawodawca rozstrzygnął przez znowelizowanie art. 216 u.g.n. ustawą z dnia 28.11.2003r o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (DZ.U. 2004 Nr 141 poz 1492 art. 1 pkt 141) która weszła w życie 22.09.2004r. Począwszy więc od tej daty poprzedni właściciel nieruchomości, który umownie przeniósł jej własność na rzecz Skarbu Państwa w okresie obowiązywania ustawy gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości może domagać się zastosowania wobec niego przepisów art. 136 i 137 ugn w celu rozstrzygnięcia o zwrocie nieruchomości. (por. uzasadnienie wyroku Sadu Najwyższego z dnia 20.09.2013r IICSK 703/12).

Nie ma znaczenia fakt, że w treści umowy notarialnej nie powołano przepisu ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Z treści §3 aktu notarialnego jednoznacznie wynika, że objęte nim nieruchomości są niezbędne na realizację wskazanego celu – budowy osiedla mieszkaniowego. Zgodnie z art. 50 ust 1 pkt 2 obowiązującej wówczas ustawy z 1985r wywłaszczenie mogło nastąpić na cel w postaci uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego, przy czym w myśl art. 53 ust 1 następowało tylko wówczas, gdy nieruchomość nie mogła być nabyta w drodze umowy. Prowadzenie przez powódkę i K. Z. negocjacji odnośnie ceny sprzedaży nieruchomości nie ma żadnego znaczenia dla oceny zawartej przez nich umowy.

Istotą sporu jest ocena skutku naruszenia powinności zawiadomienia przez Skarb Państwa powodów o przeznaczeniu nabytej nieruchomości na inny cel niż określony w §3 aktu notarialnego oraz poinformowanie o możliwości żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Sprzedaż działki w drodze przetargu na rzecz małżonków K. miała miejsce w dniu 3.12.2004r, a więc nie dotyczy jej wyłączenie z art. 229 ugn (roszczenie z art. 136 ust 3 nie przysługuje jeżeli przed dniem wejściem w życie ustawy tj 1.01.1998 nieruchomość została sprzedana lub ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego).

Zgodnie z treścią art. 136 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (DZ.U. z 2010r Nr 102 poz 651) nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złoży wniosku o zwrot tej nieruchomości. Z ust 2 i 3 tegoż art. wynika, że w razie zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stosownie do art. 137 (w brzmieniu obowiązującym od 22.09.2004r) stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W myśl ust. 5 na złożenie takiego wniosku poprzedni właściciele mają 3 miesiące. Przepisy ustawy pomijają kwestię konieczności dysponowania przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomością w chwili składania wniosku o jej zwrot.

Gmina B., która z mocy prawa stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości winna więc zawiadomić powodów o zmianie jej przeznaczenia i zamiarze zbycia oraz pouczyć powodów o możliwości złożenia wniosku o zwrot nieruchomości. Poza sporem jest, że pozwana zaniechała powyższego.

Sąd stoi na stanowisku, że naruszenie dyspozycji art. 136 ust2 ugn przez organ nie powoduje sankcji z art. 58 k.c., a więc nieważności czynności prawnej a stanowi jedynie przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 417§1 k.c.

Powodowie swoje stanowisko opierają na dwóch judykatach – wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2009 sygn. akt IIICSK 182/2009 oraz wyroku z dnia 28.05.2014r ICSK 400/13, przy czym w pierwszym z tych orzeczeń Sąd Najwyższy w pkt 2 tezy zawarł stwierdzenie, że „niezrealizowanie celu wywłaszczenia i definitywna utrata możliwości uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości mogą stanowić uzasadnione źródło szkody”.

Z uzasadnienia obu tych orzeczeń wynika, że dotyczą sytuacji gdy nabyta przez osoby trzecie nieruchomość nie została jeszcze zagospodarowana i zabudowana. W pierwszym przypadku umowa dotyczyła wkładu na rzecz fundacji, w drugim dopiero gromadzono dokumentację pod zabudowę.

Zdaniem Sądu nabycie nieruchomości i zabudowa jej domem mieszkalnym przez osoby trzecie jest wypadkiem, który stwarza sytuację „definitywnej utraty możliwości uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości”. Niezrealizowanie celu wywłaszczenia i zaniedbanie organu odnośnie zawiadomienia poprzednich właścicieli o możliwości zwrotu nieruchomości nie może bowiem godzić w prawo własności aktualnych właścicieli nieruchomości.

Podstawową zasadą państwa prawa jest ochrona praw nabytych określona w art. 2 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej a błąd organu administracji nie może doprowadzić do konieczności wyzbycia się własności przez osobę trzecią.

Ocenę skutków niezawiadomienia poprzednich właścicieli i przeznaczenie nieruchomości na inny cel niż wynikający z decyzji (bądź umowy) zawarł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29.05.2014r VCSK 384/13 „przekazanie działki na cele niezgodne ze wskazanymi w decyzji wywłaszczeniowej jest czynem niedozwolonym. Byłym właścicielom przysługuje wtedy roszczenie o odszkodowanie” . Zdaniem Sądu ma on zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd wydając orzeczenie określonej treści musi brać pod uwagę skutki swojego rozstrzygnięcia. Stwierdzenie nieważności umowy zawartej między Gminą a małżonkami K. powoduje daleko idące negatywne konsekwencje dla aktualnych właścicieli nieruchomości. Oznacza bowiem, że to Gmina B. pozostaje właścicielem nieruchomości i zwraca powodom nieruchomość zgodnie ze złożonym wnioskiem. Powodowie stają się właścicielami działki zabudowanej domem mieszkalnym należącej obecnie do pozwanych małżonków K.. Ci z kolei będą zmuszeni do dochodzenia swoich praw na drodze sądowej przeciwko powodom jak i Gminie. Są narażeni na stres i koszty związane z procesem.

Co więcej stwierdzenie nieważności wcale nie będzie z korzyścią dla powodów których prawo zostało naruszone, gdyż pozytywne orzeczenie w niniejszej sprawie generuje dla nich następne procesy sądowe. Powódka słuchana w charakterze strony sama przyznała, że „nie chce ziemi bo po co mi ona, chcę żeby mi zapłacili”.

Orzeczono więc jak w wyroku.

Sąd odstąpił do obciążenia powodów kosztami procesu z uwagi na treść art. 102 k.p.c., orzeczenie zależało bowiem od interpretacji przepisów prawa.

Sędzia: