

Sygn. akt: I ACa 1285/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kuberska
Sędziowie:	SA Małgorzata Stanek SO del. Krystyna Golinowska (spr.)
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko **Gminie Miejskiej P. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 maja 2012 r. sygn. akt II C 1853/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Skarbu Państwa - Starosty (...) na rzecz Gminy Miejskiej P. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty po 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1285/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 października 2011 r., skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej P. i (...) Sp. z o.o. w K., Skarb Państwa -Starosta (...) wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2007 r., zarejestrowana w repertorium A pod numerem (...), zawarta przed Notariuszem D. K. pomiędzy Gminą Miejską P. i (...) Sp. z o.o. w K., dotycząca nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 521 m², dla której

w Sądzie Rejonowym w Pabianicach prowadzona jest księga wieczysta numer (...) jest nieważna oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi

oddalił powództwo oraz zasądził od Skarbu Państwa - Starosty (...) na rzecz Gminy Miejskiej P. - Prezydenta Miasta P. kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 98 k.p.c..

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona przy ul. (...) w P., oznaczona jako działka nr (...), o powierzchni 521 m⁽²⁾, dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach prowadzona jest księga wieczysta numer (...), na mocy aktu notarialnego z dnia 21 września 1970 r., Rep. (...) została sprzedana przez H. K., S. K., B. C. (1) i A. K. (1) Skarbowi Państwa pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe. Umowa została zawarta w związku z art. 6 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Decyzją z dnia 18 czerwca 1993 r., Wojewoda (...) stwierdził nabycie tej nieruchomości przez Gminę Miejską P..

W dniu 18 kwietnia 2007 r. Gmina Miejska P. przeniosła prawo własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej spółki (...). O zamiarze sprzedaży nieruchomości nie zostały powiadomione wszystkie osoby dokonujące sprzedaży nieruchomości, lub ich spadkobiercy. W szczególności brak jest dowodu zawiadomienia współwłaściciela A. K. (1). Następnie pozwana spółka sprzedała przedmiotową nieruchomość (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Postanowieniem z dnia 5 maja 1986 r., w sprawie I Ns 163/86, Sąd Rejonowy w Pabianicach stwierdził, iż z dniem 4 listopada 1971 r. H. i S. małżonkowie K. nabyli z mocy prawa własność przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie to zostało uchylone postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1988 r. w sprawie III CRN 471/87 .

W dniu 6 grudnia 2005 r. A. K. (2), H. K., E. K. i M. K. złożyli Staroście (...) wniosek o zwrot przedmiotowej nieruchomości, który ponowili następnie A. K. (2) i H. K. w piśmie z dnia 29 sierpnia 2007 r. Pismem z dnia 12 grudnia 2005 r. Starosta (...) odpowiedział negatywnie powołując się na art. 229 i 229 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w dniu 24 października 2007 r. została wydana w tym przedmiocie decyzja .

W wyniku odwołań wnioskodawców, Wojewoda (...) uchylił powyższą decyzję Starosty (...) i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W piśmie z dnia 29 września 2009 r. H. K., M. K., A. K. (2) i E. K. wskazali, że ich intencją było żądanie zwrotu nieruchomości, jednocześnie jednak jako alternatywne wskazali na roszczenie odszkodowawcze zaznaczając, że w razie braku możliwości jego wypłaty wystąpią o ustalenie nieważności umowy zbycia nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. W dniu 29 stycznia 2010 r. żądanie zwrotu przedmiotowej nieruchomości złożyły spadkobierczynie B. J. C. - K., B. C. (2) i M. R., a następnie zażądały wypłacenia im tytułem odszkodowania 25% kwoty, jaką gmina uzyskała ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją z dnia 30 kwietnia 2010 r. Starosta (...) po raz kolejny odmówił zwrotu przedmiotowej nieruchomości. Na skutek odwołań wnioskodawców Wojewoda (...) decyzją z dnia 3 marca 2011 r. uchylił zaskarżoną decyzję Starosty (...). W uzasadnieniu tej decyzji Wojewoda (...) wskazał na:

- konieczność ustalenia kręgu osób, którym w dacie wywłaszczenia przysługiwał tytuł własności przedmiotowej nieruchomości z uwagi na uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 5 maja 1986 r., stwierdzającego nabycie z mocy prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez H. i S. małżonków K.,
- potrzebę ustalenia czy spadkobiercy byłych współwłaścicieli otrzymali zawiadomienie o zamiarze sprzedaży nieruchomości, w jakiej dacie i czy zostały zachowane wymogi formalne dla takiego zawiadomienia,

- konieczność ustalenia czy wystąpili oni z wnioskiem o zwrot nieruchomości w ustawowym terminie,
- obowiązek poczynienia ustaleń przez Starostę (...) w zakresie zbędności wywłaszczonej nieruchomości, a w razie jej stwierdzenia doprowadzenia do stanu władania nieruchomością przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- konieczność usunięcia braków formalnych w zakresie pełnomocnictw osób biorących udział w postępowaniu administracyjnym,
- potrzebę ustalenia woli wnioskodawców co do ich żądań .

Obecnie postępowanie w sprawie akt GG.7221-14/07 Starostwa Powiatowego w P., na mocy postanowienia Starosty (...) z dnia 12 października 2011 r., zostało zawieszono do czasu rozpoznania niniejszej sprawy .

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, niesporne między stronami, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne z uwagi na niewykazanie przesłanki interesu prawnego rozumianego jako niepewność stanu prawnego lub prawa. Sąd I instancji wskazał, że żądanie pozwu zostało oparte na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art.136 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W myśl art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), obowiązującego w chwili zawarcia przez Gminę Miejską P. ze spółką (...) umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, poprzedni właściciel lub następca prawny poprzedniego właściciela nieruchomości wywłaszczonej - za którą należało uważać także nieruchomość nabytą przez Skarb Państwa na podstawie umowy określonej w art. 6 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości - nabywa z chwilą, gdy nieruchomość ta stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, roszczenie wobec Skarbu Państwa lub gminy o jej zwrot.

W świetle art. 136 ust. 2 u.g.n. podmiot, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie, jest w związku z tym zobowiązany zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym, że wywłaszczona nieruchomość stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, tak aby poprzedni właściciel lub jego następca prawny mógł zadecydować, czy wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 136 ust. 3 u.g.n. Dopiero odmowa skorzystania z tej możliwości przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego otwiera Skarbowi Państwa lub gminie drogę do użycia wywłaszczonej nieruchomości na inne cele niż cel uzasadniający wywłaszczenie.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że przedmiotowa nieruchomość nie została wykorzystana na cele, na które została przejęta przez Skarb Państwa. Po stronie pozwanej Gminy Miejskiej P., która stała się właścicielem nieruchomości w drodze komunalizacji i która zamierzała zbyć nieruchomość na rzecz pozwanej spółki (...), przed zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży, istniał obowiązek powiadomienia o tym wszystkich uprawnionych do zgłoszenia roszczenia o jej zwrot. W sprawie bezsporne jest, że tak się nie stało oraz, że uprawnieni wystąpili z żądaniami dotyczącymi tej nieruchomości na drogę postępowania administracyjnego.

W przekonaniu Sądu Okręgowego z faktów tych nie można jednak wysnuć interesu prawnego Skarbu Państwa do wystąpienia z roszczeniem objętym pozwem. O interesie prawnym strony powodowej można by mówić bowiem wtedy, gdyby na skutek braku możliwości uzyskania przedmiotowego roszczenia strona powodowa nie mogła uczynić zadość ciążącym na niej obowiązkom. Sytuacja taka miałaby natomiast miejsce wówczas, gdyby Skarb Państwa był zobowiązany do zwrotu nieruchomości, którą utracił bez swojego udziału, a czego nie mógłby zrobić wobec przedmiotowej czynności. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje .

Po pierwsze Skarb Państwa utracił własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej P. wskutek komunalizacji.

Po drugie, obowiązek zwrotu nieruchomości sprzedanej Skarbowi Państwa na wniosek poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych winien być ustalony w drodze administracyjnej. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że

kompetencja do oceny, czy danym podmiotom przysługują roszczenia o zwrot nieruchomości sprzedanej Skarbowi Państwa, przysługuje organowi administracji, nie zaś sądowi powszechnemu. Dla ustalenia interesu prawnego strony powodowej w niniejszej sprawie taka przestankowa analiza byłaby natomiast niezbędna.

Po drugie, postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1988 r., w sprawie III CRN 471/87, zostało uchylone postanowienie Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 5 maja 1986 r., stwierdzające nabycie z mocy prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez H. i S. małżonków K. z dniem 4 listopada 1971 r., a zatem już po dacie zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Mimo to w aktach sprawy administracyjnej brak jest dokumentów czy ustaleń odnośnie tytułu prawnego do nieruchomości osób dokonujących jej zbycia na rzecz Skarbu Państwa. Jak słusznie zauważyli też pozwani, w dalszym ciągu w postępowaniu tym wnioskodawcy nie określili też w sposób precyzyjny swoich żądań.

W konkluzji Sąd I instancji uznał, że strona powodowa nie udowodniła, że posiada interes prawny do żądania ustalenia nieważności przedmiotowej umowy i powództwo oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła w całości strona powodowa. W złożonej apelacji zarzuciła wyrokowi:

1. obrazę prawa materialnego tj. art.58 k.c. i art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n. polegającą

na odmowie ustalenia nieważności umowy zbycia przedmiotowej nieruchomości, która została zawarta mimo niepowiadomienia wszystkich uprawnionych, o przeznaczeniu nieruchomości na cel inny niż wynikający z decyzji wywłaszczeniowej,

2. obrazę art. 189 k.p.c. wobec ustalenia, że powód nie ma interesu prawnego

do żądania ustalenia nieważności umowy zbycia wywłaszczonej nieruchomości.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...) o pow. 521 m² i zasądzenie kosztów procesu wg norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz uwzględnienie kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Apelujący podniósł, że nietrafne są ustalenia Sądu Okręgowego o braku interesu prawnego powoda w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy. Podkreślił, iż to powód prowadzi postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości i to do niego uprawnieni kierują swoje roszczenia. Powód ma przy tym zapewnić możliwość zwrotu nieruchomości a roszczenia uprawnionych nie mogą być ograniczone faktem sprzedaży nieruchomości. Powód ma bowiem zagwarantować taki stan, w którym będzie możliwa realizacja wszystkich roszczeń uprawnionych. Wskazał, że Sąd nie odniósł się do kwestii ważności umowy. Jednak w przypadku naruszenia art.136 ust. 1 i 2 u.g.n. ustawodawca nie przewidział możliwości uchylenia skutków prawnych użycia nieruchomości na inny cel niż w decyzji o wywłaszczeniu, bez zawiadamiania wszystkich uprawnionych o możliwości ubiegania się o zwrot nieruchomości. W konsekwencji czynność prawna podjęta wbrew powyższym wymogom ustawy jest nieważna w myśl art. 58 § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie wskazać należy, że powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone przez Starostę (...) reprezentującego Skarb Państwa. Z uwagi na treść art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa Sąd odwoławczy powiadomił o procesie Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Pismem z dnia 11 lipca 2013 r. Prokuratura Generalna powiadomiła, że nie wstępuje do procesu i nie będzie podejmowała żadnych czynności w sprawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie uniemożliwiało to rozstrzygnięcia sprawy, bowiem w imieniu

powodowego Skarbu Państwa działa w rozpoznawanej sprawie organ państwowej jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie (art. 67 § 1 k.p.c.).

Powództwo o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa uzależnione jest od wykazania przez powoda, że ma on interes prawny w takim ustaleniu. Nie istnieje przy tym legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji.

Zgłoszony przez skarżącego zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 189 k.p.c. nie jest trafny. Interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach prowadzona jest księga wieczysta numer (...) strona powodowa wywodzi z faktu, że prowadzi postępowanie administracyjne o zwrot tej nieruchomości. Sam fakt prowadzenia takiego postępowania, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, nie rodzi po stronie organu procesowego przesłanki interesu prawnego w powyższym rozumieniu.

Wprawdzie należy zgodzić się z wyrażanym w orzecznictwie administracyjnym stanowiskiem, że Skarb Państwa lub gmina, które z naruszeniem zakazu przewidzianego w art. 136 ust. 2 u.g.n., utraciły własność wywłaszczonej nieruchomości, nie mogą skutków tych niezgodnych z prawem działań przerzucać wyłącznie na byłego właściciela (spadkobiercę) nieruchomości. To przede wszystkim na organie spoczywa obowiązek doprowadzenia do stanu, w którym Skarb Państwa lub gmina na powrót władają i są właścicielami nieruchomości podlegającej zwrotowi (por. wyroki NSA z dnia 6 listopada 2008 r., I OSK 1477/07 i z dnia 28 stycznia 2009 r., I OSK 219/08). Jednakże aprobata dla powyższego poglądu, jak również uzasadnienie decyzji Wojewody (...) z dnia 3 marca 2011 r. nie oznaczają, że z chwilą wszczęcia postępowania o zwrot nieruchomości organ procesowy prowadzący takie postępowanie administracyjne nabywa interes prawny w wykazaniu nieważności umowy przeniesienia jej własności. Zauważyć należy, że w uzasadnieniu wspomnianej decyzji Wojewoda (...) sformułował wytyczne dla organu I instancji co do sposobu dalszego prowadzenia postępowania administracyjnego wskazując na potrzebę poczynienia wielu ustaleń, które pozwolą na ocenę zasadności wniosku. Na zasadność wniosku składa się szereg czynników, w tym czy został złożony przez uprawnione podmioty, czy został złożony z zachowaniem ustawowego terminu, a wreszcie czy istnieje przesłanka zwrotu nieruchomości, a więc czy stała się zbędna na cel, z powodu którego została nabyta przez Skarb Państwa. Nie budzi wątpliwości, że ocena wszystkich przesłanek, od których zależy zasadność roszczenia o zwrot nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa w trybie wywłaszczenia musi nastąpić w postępowaniu administracyjnym. Jedynie bowiem organ administracyjny uprawniony jest do zbadania roszczenia o zwrot nieruchomości, której własność została przejęta przez Skarb Państwa w trybie wywłaszczenia. Sąd powszechny, nawet przestankowo, nie może dokonywać oceny zasadności wspomnianego roszczenia z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej w tym zakresie.

W okolicznościach sprawy strona powodowa nie wykazała, że jest zobowiązana do zwrotu na rzecz poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 r., II CSK 474/11 powództwo przewidziane w art. 189 k.p.c. podlega zasadzie aktualności, nakazującej przyjęcie za podstawę orzeczenia stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. W tych warunkach zgłoszone w pozwie żądanie ustalenia uznać należy co najmniej za przedwczesne. Istnienie interesu prawnego stanowi przesłankę materialnoprawną powództwa wywiedzonego na podstawie art. 189 k.p.c. Brak tej przesłanki po stronie powodowej skutkuje zatem oddaleniem powództwa.

Mając powyższe na uwadze zbędne jest odnoszenie się do dalszego zarzutu obrazy prawa materialnego tj. art. 58 k.c. i art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n. Wobec niestwierdzenia po stronie powoda wymaganego przez art. 189 k.p.c. interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych w dniu 18

kwietnia 2007 r. bezprzedmiotowe byłoby dokonywanie oceny ważności tej czynności prawnej. Zauważyć też należy, że nawet stwierdzenie nieważności powyższej umowy nie spowodowałoby, że Skarb Państwa bądź organ samorządu terytorialnego stały się na powrót właścicielem nieruchomości objętej pozwem, gdyż była ona przedmiotem dalszego obrotu prawnego. Pozwana spółka sprzedała bowiem przedmiotową nieruchomość (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. . Ten ostatni podmiot jest ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Z przytoczonych wyżej względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd obciążył stronę powodową obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych. Z tego tytułu zasądzone na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 5400 zł odpowiadające kosztom zastępstwa procesowego w II instancji.