

Sygn. akt I CKN 704/00



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2002 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa T. Ć.

przeciwko Gminie Miejskiej w S., i in.

o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i umowy wieczystego użytkowania
lub rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 20 czerwca 2002 r. na rozprawie

kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 24 listopada 1999 r.,

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda T. Ć. od wyroku Sądu Okręgowego w K., z dnia 11 marca 1999 r., którym oddalone zostało powództwo o ustalenie nieważności zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży działki nr 266 objętej księgą wieczystą nr /.../, położonej w S., z dnia 10 lipca 1978 r., którą dotychczasowi właściciele sprzedali Skarbowi Państwa, w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości – dalej nazwanej ustawą wywłaszczeniową (tekst jedn.: Dz. U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94 ze zm.) oraz o ustalenie nieważności umowy z dnia 8 września 1981 r. oddającej w użytkowanie wieczyste działkę: nr 236 objętą KW /.../, nr 237 objętą KW /.../ i nr 238 objętą, KW 1/.. – wszystkie położone w S., Polskiemu Towarzystwu Turystyczno Krajoznawczemu, lub o rozwiązanie tej umowy.

Podstawę wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Naczelnik Miasta i Gminy w S. decyzją z dnia 13 listopada 1975 r. zatwierdził plan realizacyjny budowy bazy magazynowo-składowej na przedmiotowych działkach stanowiących własność S. Ć., T. Ć. i L. Ć.. Działki nr 237 i nr 238 zostały wywłaszczone decyzją z dnia 31 stycznia 1977 r. Zastępcy Naczelnika Miasta S. Aktem notarialnym z dnia 10 lipca 1978 r. Ć. sprzedali działkę 236 Skarbowi Państwa w trybie art. 6 ustawy wywłaszczeniowej. W umowie wyraźnie określono, że nabywcą, w którego imieniu działał A. P., jest Skarb Państwa. Nabywca zobowiązał się do uiszczenia ceny sprzedającym, do dnia 10 października 1978 r., z funduszy Zakładu Remontowo Budowlanego P.T.T.K. w S.

Aktem notarialnym z dnia 8 września 1981 r. wpisany, jako właściciel w księgach wieczystych, Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste działki nr 236, 237 i 238 Polskiemu Towarzystwu Turystyczno Krajoznawczemu na okres 99 lat, z przeznaczeniem na budowę bazy magazynowej. Zgodnie z § 4 tej umowy, użytkownik wieczysty miał do dnia 31 grudnia 1987 r. zakończyć rozpoczętą

w 1979 r. inwestycję.

Działki te, na skutek zmian geodezyjnych, zostały następnie włączone do działki nr 80 objętej KW /.../ i w takiej konfiguracji uległy komunalizacji na rzecz Gminy Miasta S. Komunalizacji nie uległy natomiast budynki stanowiące odrębną własność użytkownika wieczystego.

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, decyzją z dnia 26 września 1994 r., stwierdził nieważność decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S. z dnia 13 listopada 1975 r. w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego budowy bazy magazynowo – składowej przy ul. K. w S., z powodu jego sprzeczności z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta S. Teren ten, według ustaleń tego planu, był przeznaczony pod budowę bazy Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w S., zaś zatwierdzenie, decyzją z dnia 13 listopada 1975 r., planu realizacyjnego nastąpiło dla P.T.T.K. Oddział w S.

Wojewoda K., decyzją z dnia 21 maja 1996 r., stwierdził, że decyzja Zastępcy Naczelnika Miasta S., z dnia 31 stycznia 1977 r., o wywłaszczeniu za odszkodowaniem działek nr 237 i 238 została wydana z naruszeniem prawa, w związku z niezgodnością z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego miasta S. W jej uzasadnieniu organ administracyjny wskazał, że nie można stwierdzić nieważności tej decyzji, ze względu na nieodwracalne skutki prawne, w związku z przekazaniem wywłaszczonej nieruchomości przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste P.T.T.K., oraz ze względu na zabudowanie nieruchomości przez wieczystego użytkownika budynkami o znacznej wartości. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, decyzją, z dnia 1 września 1997 r., utrzymał w mocy tę decyzję Wojewody. Skarga T. Ć. do Naczelnego Sądu Administracyjnego została oddalona, wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2000 r. Sąd Administracyjny przyjął, że odpłatne ustanowienie użytkowania wieczystego i wpisanie tego prawa w księdze wieczystej stanowiło nieodwracalny skutek prawny w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a.

Okręgowy Zakład Remontowo – Budowlany P.T.T.K w S. po przejęciu wywłaszczonych nieruchomości adoptował znajdujący się na działce 236 budynek mieszkalny na budynek administracyjny, zaś budynek gospodarczy na budynek

warsztatowy. Na działkach nr 237 i 238 wybudowany został budynek magazynu głównego i rozpoczęto budowę budynku warsztatowego. Zakład ten funkcjonował do 1990 r., kiedy to został zlikwidowany. Od 1993 r. P.T.T.K. wynajmuje zabudowania różnym firmom. Wspomniana hala magazynowa przedstawia obecnie wartość 171.220 zł, działka budowlana nr 80 ma wartość 62.900 zł, a budynek biurowy został oszacowany na kwotę 120.300 zł.

Sąd drugiej instancji podzielając w zasadzie argumentację prawną Sądu Okręgowego, wskazał dodatkowo, że stosownie do treści art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – dalej u.g.n. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r.. Nr 46. poz. 543) powodowie mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w warunkach określonych w art. 137 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, z powołaniem się na utratę mocy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uprawnienie to, pomimo, że jest realizowane w drodze administracyjnej, nie traci przez to swojego cywilno – prawnego charakteru. Z tego powodu – jego zdaniem – powodowie nie mieli interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności przedmiotowych umów. Z tego też względu uznał za chybione zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa administracyjnego: w odniesieniu do umowy sprzedaży z dnia 10 lipca 1978 r., art. 3 i art. 6 ustawy wywłaszczeniowej, a w stosunku do umowy użytkowania wieczystego: art. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r.. Nr 22, poz. 159 ze zm.).

Sąd Apelacyjny ocenił także zarzut powołania się przez powodów na działanie pod wpływem mylnego przekonania, że umowa z dnia 10 lipca 1978 r. została zawarta w oparciu o decyzję administracyjną zgodną z prawem. Podkreślił w tej kwestii, że obalenie decyzji, będącej przesłanką zawarcia umowy, już po jej zawarciu, nie powoduje automatycznie bezskuteczności, względnie nieważności umowy, a może mieć znaczenie przy ocenie przez Sąd dopuszczalności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Zauważył przy tym, że skoro powodowie nie złożyli oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych czynności zdziałanej pod wpływem błędu, to wobec upływu terminu z art. 88 § 2 k.c., nie mogą już powoływać się skutecznie na tę wadę oświadczenia woli.

Wykluczył także pozorność umowy z dnia 10 lipca 1978 r. z tego względu, że w świetle treści aktu notarialnego strony miały świadomość, że wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, i taka była wola rzeczywista stron tej umowy.

Za chybiony w końcu uznał zarzut naruszenia art. 240 k.c., oraz art. 43 ust. 3 u.g.n., gdyż wykluczył, aby poprzedni właściciele nieruchomości byli legitymowani do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach z art. 393¹ k.p.c., powód T. Ć. zarzucił naruszenie przepisów postępowania: art. 189 k.p.c., 328 § 2 k.p.c., art. 382 i 232 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, tj. art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku (bądź wyroków Sądów obu instancji) i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z brzmienia art. 136 ust. 3 u.g.n., a w szczególności z wyrażenia „zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części” wynika, że przyznane byłemu właścicielowi (spadkobiercy) uprawnienie jest aktualne bez względu na podstawę prawną wywłaszczenia, co wyłącza, w świetle treści art. 216 tej ustawy, potrzebę odnoszenia się w tej kwestii do przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości, obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1998 r. Uszła jednak uwadze Sądu Apelacyjnego treść art. 229 u.g.n., według którego roszczenie z art. 136 ust. 3 tej ustawy nie przysługuje, jeżeli, przed dniem wejścia jej w życie, nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej, a prawa nabywcy zostały ujawnione w księdze wieczystej. Przesłanki te niewątpliwie zostały spełnione, gdyż nieruchomość została oddana P.T.T.K. w użytkowanie wieczyste, ujawnione w księdze wieczystej przed dniem wejścia ustawy w życie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2001 r. III CZP 20/01, Prok. i Pr. 2001, Nr 12. s. 36).

Trafnie zatem skarżący zarzucił, że powodowie mieli interes prawny w domaganiu się stwierdzenia nieważności przedmiotowych umów, co jednak nie przesądza jeszcze o zasadności kasacji. Przepis art. 189 k.p.c. jest przepisem prawa materialnego. Prawem tym bowiem są te przepisy, które Sąd stosuje do ustalonego stanu faktycznego sprawy, niezależnie od tego w jakim akcie prawnym

zostały zamieszczone (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1997 r., II CKN 144/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 177).

Kasacja jest środkiem odwoławczym o wysokim stopniu sformalizowania. Z tego względu powołanie się w skardze kasacyjnej – jak to uczynił skarżący – na wywody pisma apelacyjnego nie mogło odnieść skutku. Skarga kasacyjna bowiem powinna zawierać, między innymi przytoczenie podstaw kasacyjnych oraz ich uzasadnienia. Pod uwagę mogą być zatem brane tylko te jej wywody, które sama przytacza (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1936 r. CIII 520/34, Zb. Urz. 1936. poz. 450).

Wprawdzie w ramach uzasadnienia podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. skarżący wskazał na naruszenia art. 3 i art. 6 ustawy wyłączeniowej oraz brak zastosowania przepisu art. 4 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159), nie mniej w samej skardze bliżej nie uzasadnił tego zarzutu. Tymczasem, aby zarzut kasacyjny mógł być wykazany, skarżący powinien przedstawić w samym środku odwoławczym szczegółowe omówienie wytkniętych wad (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r. II UKN 77/96, nie publ.). Poza tym, zawarte w uzasadnieniu podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. stwierdzenie o naruszeniu konkretnych przepisów prawa materialnego nie oznacza, że w tej części kasacja oparta jest również na podstawie kasacyjnej z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN SO/97. OSNC 1997. nr 9, poz. 127)

Wprawdzie w judykaturze wyrażono pogląd; że naruszenie prawa administracyjnego -jako przepisów prawa materialnego w rozumieniu art. 393¹ pkt 1 k.p.c. – nie może być usprawiedliwiona podstawa kasacji, gdy Sąd rozstrzygnął spór między stronami stosując wyłącznie normy prawa cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1997 r. I CKN 845/97, nie publ.), lecz problem, czy przedmiotowe umowy mogły być, na podstawie art. 58 k.c., uznane za nieważne z powodu ich sprzeczności z tymi przepisami, nie mógł być rozważany wobec nie powołania w kasacji tego artykułu.

Z kolei zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. wymaga wykazania, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia pozbawione jest konkretnych elementów,

o których mowa w tym przepisie. Zwięzłe zatem odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa administracyjnego było już spełnieniem wymogu z tego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 1997 r. III CKN 149/97, OSP 2000, nr 4, poz. 63).

Także w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego zostało poczynione ustalenie faktyczne, odzwierciedlające rzeczywistą wolę stron zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 10 lipca 1978 r. oraz wskazujące, że podmiotem nabywającym nieruchomości tą umową był Skarb Państwa. Sąd Apelacyjny wskazał również przyczyny, z powodu których umowa sprzedaży działki nr 236 uznana za pozorną być nie mogła.

Kolejny zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zasadzie nie może stanowić samodzielnego uzasadnienia podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c., gdyż konieczne jest wskazanie także tych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, którym Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację uchybił (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r. I CKN 504/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 17). Wprawdzie skarżący powołał jednocześnie z art. 382 k.p.c. zarzut naruszenia art. 232 k.p.c., lecz, po zmianie kodeksu postępowania cywilnego ustawą z dnia 1 marca 1996 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 189 z zm.), przewidziana w tym przepisie możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu oznacza uprawnienie, a nie obowiązek sądu. Nieprzeprowadzenie przez sąd dowodu z urzędu z reguły nie jest żadnym uchybieniem procesowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98, BSN 1998, nr 11, s.14.).

Należy zauważyć, że gdyby przez wskazanie właściwego przepisu prawa procesowego skarżący chciał skutecznie podważyć ustalenie Sądu drugiej instancji o niezłożeniu przez T. Ć. oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych umowy kupna sprzedaży działki 236, to przede wszystkim musiałby dysponować dowodami wykazującymi okoliczność przeciwną, a w powołanych pismach skarżącego, z dnia 3 marca 1995 r., oświadczenia tego brak. Uwaga ta dotyczy również zeznań świadka J. S., który, wbrew zarzutowi kasacji, nie potwierdził faktu sprzedaży działki nr 236 bezpośrednio na rzecz P.T.T.K.

Podstawę kasacyjną z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. skarżący uzasadnił naruszeniem

art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. przez błędne uznanie, że powodowie, jako byli właściciele, nie mają legitymacji do wytoczenia powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Tymczasem, wykładnia językowa art. 33 ust. 3 u.g.n. jest całkowicie klarowna, gdyż z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że w warunkach w nim określonych, może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego tylko właściwy organ, a nie inny podmiot.

Powództwo o rozwiązanie użytkowania wieczystego należy do kategorii powództw o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, przez mający zapaść wyrok sądowy. Z samej więc istoty tego powództwa wynika, że w postępowaniu takim w charakterze stron procesowych powinny wystąpić wszystkie podmioty stosunku materialno – prawnego, który w wyniku wyroku ma zostać ukształtowany. Legitymowani do wytoczenia tego powództwa są zatem tylko podmioty stosunku materialno – prawnego, który ma zostać przekształcony lub zniesiony, chyba że legitymację innemu podmiotowi nadają przepisy prawa materialnego. Przepis art. 240 k.c. nie poszerza kręgu osób legitymowanych do wytoczenia tego powództwa .

Z przytoczonych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).