



Sygn. akt I CK 344/04

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz

SSA Wojciech Kościółek (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa M.D.

przeciwko Gminie Ł. i Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 grudnia 2004 r.,

kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 listopada 2003 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. i oddalił powództwo powódki M.D., skierowane przeciwko pozwanym Gminie Ł. i Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o stwierdzenie nieważności umowy zawartej między pozwanymi w dniu 5 kwietnia 1996 r., o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów, z których część objęta była toczącym się w dacie umowy, z wniosku powódki, administracyjnym postępowaniem o zwrot nieruchomości.

U podstaw rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie ma podstaw do przyjęcia, aby złożona w akcie notarialnym obietnica pozwanej spółdzielni mogła wywołać skutek w postaci zwolnienia powódki od zachowania terminu dla dochodzenia bezskuteczności umowy pozwanym w myśl art. 59 k.c.

Dodatkowo nieskuteczne jest oparcie roszczenia z art. 58 § 2 k.c. tylko na wiedzy stron umowy o roszczeniu osoby trzeciej, w warunkach w których okoliczności faktyczne świadczące o konieczności usunięcia umowy z obrotu prawnego nie zostały wykazane w sprawie.

Kasację od wyroku złożyła powódka .

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 2 i 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zw. z art. 58 § 2 k.c. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i o przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie apelacji pozwanych.

Sąd Najwyższy zważył co następuje;

Ocena wzajemnych relacji roszczeń wynikających z art. 58 § 2 k.c. i z art. 59 k.c. stanowiła wielokrotnie przedmiot orzeczniczych wypowiedzi. Zagadnienie to rozstrzygał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 16 marca 1993 r. sygn. akt II CRN 94/92, w którym wyraził pogląd, że nie jest dopuszczalne ustalenie w oparciu o art. 58 § 2 k.c. nieważności umowy zawartej w warunkach art. 59 k.c. na tej tylko podstawie, że strony wiedziały o istnieniu roszczenia osoby trzeciej.

Do uznania jej bezwzględnej nieważności niezbędne jest wykazanie dalszych okoliczności świadczących o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego (Wok. 1993, nr 6 poz.4). Analiza treści art. 59 k.c. przekonuje bowiem, że wiedza stron umowy o roszczeniu osoby trzeciej stanowi jedną z normatywnych przesłanek roszczenia ius ad rem.

Stojąc na przedstawionym stanowisku, Sąd Najwyższy w obecnym składzie stwierdza, że dla uznania bezwzględnej nieważności czynności prawnej niezbędne było wykazanie:

1/ przysługującego powódce roszczenia przeniesienia na jej rzecz z powrotem własności nieruchomości,

2/ sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego.

Pierwszą z okoliczności powódka wykazała faktem złożenia stosownego wniosku o zwrot nieruchomości, któremu nadano bieg w postępowaniu administracyjnym.

Drugą m.in. nielojalnym zachowaniem pozwanych, którzy podejmowali dostępne im czynności dla negatywnego rozstrzygnięcia wniosku powódki.

Przyczynami krytycznego stanowiska pozwanej spółdzielni, co do zwrotu powódce nieruchomości były zarzuty proceduralne oraz natury materialno prawnej, związane z istotą postępowania o zwrot poprzedniemu właścicielowi wywłaszczonej uprzednio nieruchomości.

Także treść apelacji pozwanej spółdzielni przekonuje, że materialno prawna podstawa zwrotu powódce nieruchomości w trybie przepisów ustawy o gospodarce gruntami nie jest ciągle przesądzona i to pomimo kilkuletniego trwania postępowania w tamtej sprawie.

Ukształtowana obecnie sytuacja może jednak doprowadzić do zakończenia administracyjnego postępowania, bez potrzeby wyjaśnienia istnienia podstaw zwrotu nieruchomości.

Zagrożenie to wynika z relacji roszczenia o zwrot nieruchomości wobec - ukształtowanego umową pozwanych - stanu prawnego nieruchomości.

W szczególności, żądanie poprzedniego właściciela przeniesienia z powrotem na jego rzecz własności nieruchomości ma bez wątpienia charakter cywilnoprawny. Z woli ustawodawcy, w wypadku dochodzenia zwrotu nieruchomości od Skarbu Państwa lub gminy organem właściwym do rozstrzygnięcia wniosku jest starosta.

Z wydaniem tej decyzji (urzeczywistniającej prawo zwrotu nieruchomości), gdy stanie się ostateczna, ustawodawca związał skutek rzeczowy, w postaci powrotnego przejścia własności na poprzedniego właściciela (art. 48 ust. 1 i art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – jedn. tekst Dz. U. z 1991 r. nr 30 poz. 127 ze zm. a także art. 142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. nr 115, poz. 741 w brzmieniu nadanym z dniem 1 stycznia 1999 r. przez art. 137 pkt 37 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. nr 106 poz. 668).

Ta szczególna regulacja w ustawie o gospodarce gruntami eliminuje dopuszczalność samodzielnego rozstrzygnięcia przez sądy powszechne, po przeprowadzeniu własnego postępowania, o istnieniu po stronie poprzedniego właściciela roszczenia o przeniesienie z powrotem na jego rzecz wywłaszczonych nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r. sygn. II CKN 309/99).

Rozstrzygnięcia istoty żądania powódki w trybie administracyjnym nie można jednak oczekiwać w wypadku, w którym na jej przeszkodzie stoi wzruszana czynność prawna. Ukształtowany na podstawie tej czynności (i wpisu do księgi wieczystej) stan prawny nieruchomości wyklucza bowiem osiągnięcie skutku prawnego decyzji, w postaci powrotnego przejścia własności nieruchomości na której ustanowiono użytkowanie wieczyste (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r. III AZP 13/93).

Trafnie zatem zauważył Sąd Apelacyjny, że między innymi dla rozwiązania tej sytuacji ustawodawca przewidział roszczenie *ius ad rem* (art. 59 k.c.) zapewniając zainteresowanemu prawną ochronę jego słusznym interesów, z tym, że dla

zabezpieczenia pewności obrotu ograniczył skuteczność tej skargi rocznym terminem do jej wniesienia, liczonym od daty zawarcia umowy.

Splot tych wszystkich zdarzeń przekonywałby, że niewykonywanie przez powódkę swoich praw z art. 59 k.c. bezzasadnym czyniłoby jej żądanie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. Stanowisko to wynika dodatkowo z utrwalonego w orzecznictwie poglądu, że na zasady współżycia społecznego może powoływać się tylko ten, kto sam zachowuje się w zgodzie z prawem (nie narusza normatywnego porządku). A zatem, gdy normatywnie oczekiwane zachowanie powódki polegało na poszukiwaniu ochrony prawnej w okresie jednego roku od daty czynności, to po upływie tego terminu zachowanie to jest z istoty spóźnione. Opóźnienie łączy się z kolei z brakiem staranności, a brak dbałości o uznany porządek nie może stanowić podstawy dla przyznania wyjątkowej ochrony prawnej. Zasada ta doznaje jednak wyjątku.

Nie uwzględnienie zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) tylko z tej przyczyny, że zainteresowana osoba opóźniła się z przysługującym jej roszczeniem, w konkretnych okolicznościach doprowadzić może do skutków niepożądanych ze społecznego punktu widzenia.

W aspekcie społecznych relacji należy rozważać bowiem konstytucyjne zasady równości wszystkich podmiotów uwikłanych w stosunki prawne, ochrony własności oraz zaufania obywateli do organów władzy. Obecnie wynikają one z przepisów art. 2, 7, 21 i 64 Konstytucji. Jakkolwiek kasacja zarzuca naruszenie jedynie pierwszego i ostatniego z przepisów, to zwrócenie uwagi na wszystkie przepisy jest celowe z uwagi na art. 8 Konstytucji a nadto fakt, że w ten dopiero sposób dostrzec można wyjątkowość ocenianej sprawy. Charakter ów łączy się nie tylko z bezspornym kalendarzem zdarzeń rodzących roszczenia powódki (mających miejsce przed 17 października 1997 r.), ale także z uwagą na tezę Sądu drugiej instancji o nie retroaktywnym stosowaniu przepisów Konstytucji. W ocenie Sądu Najwyższego, stanowisko Sądu drugiej instancji co do ostatniej z kwestii jest w swej zasadzie usprawiedliwione. Na użytek nin. sprawy jest ono jednak o tyle nietrafne, że wskazane wyżej zasady potwierdzone cytowanymi przepisami, chronione są prawem w sposób uniwersalny i co najmniej od połowy 1990 r. stanowią trwałe

element polskiego prawa cywilnego (wynikające ze zmian prawa cywilnego oraz konstytucyjnego). Potwierdza to także lektura orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego.

Według orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, konstytucyjna „zasada równości wobec prawa” polega na tym, że wszystkie podmioty prawa (adresaci norm prawnych) charakteryzujący się daną cechą istotną (relewantną) w równym stopniu, mają być traktowane równo. A więc według jednakowej miary, bez różnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących” (m.in. K. 3/89, OTK w 1989 r., cz. I, poz. 5; K. 17/95, OTK w 1995 r., s. 177; K. 7/98, OTK ZU nr 6/1998, s. 505; K. 10/00, OTK ZU nr 8/2000, poz. 298).

Ocena zgodności z zasadą równości wymaga więc ustalenia, czy możliwe jest wskazanie wspólnej istotnej cechy faktycznej lub prawnej uzasadniającej wyróżnienie określonej grupy podmiotów z ogółu.

Trybunał podkreślał, że o naruszeniu zasady równości wobec prawa może zdecydować wybór takiego a nie innego kryterium różnicowania. Kryterium musi bowiem być dobrane z poszanowaniem innych zasad konstytucyjnych (tak K. 7/98, OTK ZU nr 6/1998, s. 505, K. 30/98, OTK ZU nr 5/1999, poz. 101).

W tych ramach pozycja powódki wobec pozwanej gminy była na pewnym etapie wzajemnych relacji odpowiednio równorzędna (w zakresie sądowego postępowania administracyjnego), zaś wobec pozwanej spółdzielni czasowo niezależna, a to do chwili, w której w zgodzie z treścią własnego oświadczenia postawa pozwanej spółdzielni gwarantowała możliwość osiągnięcia celu postępowania administracyjnego, dotyczącego wyjaśnienia sposobu wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości.

Z kolei w toku zasadniczego postępowania administracyjnego pozycja powódki stała się zależna wobec uprzywilejowanej postawy pozwanych, którzy przez wykorzystanie zarzutu w toku tamtego postępowania (o ile podniesiono po upływie terminu z art. 59 k.c.) zniweczyli roszczenie powódki o zwrot nieruchomości i wykluczyli potrzebę wyjaśnienia okoliczności związanych z podstawą faktyczną roszczenia powódki o zwrot nieruchomości. W takiej sytuacji (t.j. unicestwienia określonymi czynnościami w ramach postępowania administracyjnego tak potrzeby

badania przesłanek zwrotu, jak i skutecznego dochodzenia roszczenia z art. 59 k.c.) rażąco niesłuszna byłaby preferencja pozwanych, którzy wykorzystując zaufanie powódki do organu władzy uzyskaliby faktyczną przewagę w ochronie prawa mogącego podlegać zwrotowi

Akceptacja dla takiej postawy pozwanych, stron wzruszanej czynności prawnej, prowadziłaby do sytuacji, której konsekwencją- w wypadku (niemożliwego obecnie do orzeczniczego zweryfikowania) istnienia prawa podmiotowego powódki do przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości - byłoby naruszenie zasady ochrony własności, wynikającej obecnie z art. 21 i 64 Konstytucji.

Okoliczności te umknęły celowym rozważaniom Sądu drugiej instancji i to w warunkach uznania zasadności apelacji pozwanych i w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie.

W ocenie Sądu Najwyższego nie jest wykluczone stwierdzenie nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. z tej przyczyny, że z uwagi na preferencyjną pozycję kontrahenci tej czynności (z których jeden jest podmiotem władzy) wykorzystali usprawiedliwione przekonanie osoby trzeciej, że zachowanie tych osób nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji jej praw, co do części przedmiotu umowy.

Z tych przyczyn orzekł Sąd Najwyższy jak w wyroku na podstawie art. 393¹³ §1 i 2 k.p.c.