



Sygn. akt V CK 499/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Andrzej Struzik

w sprawie z powództwa M. L. i H. L.

przeciwko Gminie J. oraz "R.(...)" Sp. z o.o. w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 kwietnia 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmieni wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 30 czerwca 2003 r. w ten sposób, że oddalił powództwo M. i H. małżonków L. przeciwko pozwanej Gminie J. oraz R.(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Natomiast Sąd Okręgowy w G., we wspomnianym wyroku, zasądził od pozwanej Gminy J. na rzecz powodów kwotę 670 704 zł z ustawowymi odsetkami od 2 września 2000 r. Dalej idące powództwo przeciwko pozwanej Gminie oraz powództwo przeciwko pozwanej R.(...) Sp. z o. o. w P. oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania. Wydając takie orzeczenie Sąd Okręgowy oparł się na następujących ustaleniach i ocenach prawnych.

Powodowie, umową z dnia 2 listopada 1972 r., sprzedali Skarbowi Państwa - Okręgowej Dyrekcji Inwestycji Miejskich w R. nieruchomość położoną w J. przy. ul. Ś., zapisaną w Kw nr (...) w R. o powierzchni 0 2451 ha. Nieruchomość miała być przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, a jej nabycie nastąpiło w trybie ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. W dniu 7 stycznia 1997 r. pozwana Gmina J. sprzedała pozwanej R.(...) Sp. z o. o. działką nr (...)/8 o powierzchni 11199 ha. Z umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi wynika, że jej przedmiotem była jedynie działka (...)/8. Właścicielem działki (...)/7, o powierzchni 626 m² jest natomiast nadal pozwana Gmina, co potwierdza odpis z księgi wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w J.. W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, że powierzchnia nieruchomości sprzedanej spółce R.(...), a stanowiącej poprzednio własność powodów, wynosi 1 409 m². Sąd Okręgowy ustalił również, że powodowie od 1974 r. są zameldowani na pobyt stały pod adresem J. ul. P.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z treścią art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, pozwana Gmina miała obowiązek zawiadomić powodów na piśmie o przysługującym im pierwszeństwie nabycia nieruchomości. Obowiązku tego pozwana nie wykonała. Tym samym uniemożliwiła powodom odzyskanie części nieruchomości i uzyskanie z niej dochodów. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana Gmina, na podstawie art. 420¹ k.c., jest zobowiązana do naprawienia szkody poniesionej przez powodów. Szkodę tę Sąd ustalił na kwotę 670 704 zł., biorąc pod uwagę cenę za jaką pozwana Gmina sprzedała grunt spółce R.(...). Ponieważ powodowie dochodził kwoty 968 680 zł. w pozostałej części ich powództwo zostało oddalone.

W apelacji pozwana Gmina J. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa. Wyrokowi zarzuciła obrazę art. 69 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w związku z § 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, a także obrazę art. 2 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy pomimo niedopuszczalności drogi sądowej.

Sąd Apelacyjny, uznał apelację pozwanej za uzasadnioną aczkolwiek z zupełnie innych przyczyn niż w niej podniesionych. Na wstępie podkreślił, że zupełnie czym innym jest prawo pierwszeństwa przewidziane w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a czym innym prawo domagania się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości w oparciu o regulację zawartą w art. 69 tej ustawy. Jak

wynika z dotychczasowego postępowania ani Sąd ani pozwana Gmina różnicy tej nie dostrzegają. Z prawem pierwszeństwa mamy do czynienia jeżeli gmina ma zamiar rozporządzić nieruchomością przejętą na rzecz Skarbu Państwa od byłych właścicieli, a z prawem zwrotu wówczas jeżeli nieruchomość wywłaszczona stała się zbędna na cel określony w decyzji o uwłaszczeniu, a Gmina nie ma zamiaru nią rozporządzać.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dokonując interpretacji art. 23 wspomnianej ustawy, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 1998 r. I CKN 368/97, stwierdził, że umowa sprzedaży gruntu z dnia 7 stycznia 1997 r. jest nieważna, w części obejmującą nieruchomość powodów, zbytą na rzecz Skarbu Państwa umową z 2 listopada 1972 r. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, przy takim założeniu, dalsze wywody Sądu Okręgowego są niezrozumiałe. W szczególności nie wiadomo co miał Sąd na myśli stwierdzając, że pozwana Gmina nie dochowując wymogów opisanych w art. 23 i 69 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uniemożliwiła powodom odzyskanie części nieruchomości i uzyskania z niej dochodów.

Jeżeli bowiem umowa sprzedaży jest nieważna, to oznacza, że umowa nie przeniosła własności na nabywcę, a tym samym właścicielem całej nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa od powodów, umową z dnia 2 listopada 1972 r., jest nadal pozwana Gmina. Skora tak to powodowie swoje prawo pierwszeństwa mogą realizować. Tym samym brak jest po ich stronie szkody do naprawienia której zobowiązana byłaby pozwana Gmina. Sąd Apelacyjny w pełni natomiast zgodził się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego odnośnie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, stanowiących poprzednio własność powodów. Sformułowane w art. 23 ust. 4 z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, prawo pierwszeństwa, zdaniem Sądu Apelacyjnego, stanowiło normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Oznacza to zakaz sprzedaży nieruchomości, której to pierwszeństwo dotyczy z konsekwencjami wynikającymi z art. 58 § 1 k.c., jeżeli poprzedni właściciel skorzystał z pierwszeństwa. Takie same konsekwencje prawne następują w sytuacji, gdy uprawnieni zostają pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa. Prawidłowe było również ustalenie Sądu Okręgowego, że adres powodów był pozwanej znany, skoro od 1974 r. są oni zameldowani na terenie pozwanej Gminy na pobyt stały. Kierując się takimi względami Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo przeciwko Gminie J. oddalił.

W kasacji od tego wyroku powodowie zarzucili naruszenia prawa materialnego i prawa procesowego. Naruszenia prawa materialnego powodowie upatrywali w niewłaściwym zastosowaniu nieobowiązujących od dnia 1 stycznia 1998 r. przepisów art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 30 poz. 127 z 1991 r. ze zm.) i niezastosowaniu obowiązujących przepisów art. 229 w zw. z art. 136 ust. 3 (względnie art. 36) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), co skutkowało przyjęciem, że prawo pierwszeństwa określone we wspomnianym art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., stanowi normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym z konsekwencjami wynikającymi z art. 58 § 1 k.c. w razie jej naruszenia. Zdaniem skarżących, w sytuacji gdyby prawidłowo zastosowano art. 229 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. do zaistniałego stanu faktycznego, mając na uwadze, że zwrot nieruchomości w naturze nie jest możliwy, gdyż nastąpiło kolejne jej zbycie, to zgodnie z art. 136 ust. 3 powołanej ustawy, uzasadniałoby to odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej Gminy na zasadach art. 420¹ § 1 k.c.

Ponadto skarżący zarzucili naruszenie przepisów postępowania, mający istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 316 § 1 k.p.c., art. 224 § I k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., poprzez wydanie wyroku w oparciu o niekompletny materiał dowodowy, przejawiający się w pominięciu przez Sąd Apelacyjny faktu, iż nieruchomość została sprzedana przez pozwaną Gminę J. na rzecz firmy R.(...) Polska Sp. z o. o w P., a ta z kolei umową sprzedaży w wyniku podziału nieruchomości zbyła ją firmie „ARAL” Polska w P., co uniemożliwiło dochodzenie zwrotu nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarżący zarzucają w kasacji obrazę zarówno przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 30 poz. 127 z 1991 r. ze zm.), jak i przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). Zważywszy zaś, że dochodzą w pozwie odszkodowania od pozwanej Gminy na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych, należy w pierwszym rzędzie ustalić jakie przepisy będą właściwe dla oceny zobowiązania do naprawienia ewentualnej szkody.

Zdarzeniem, które w opinii powodów spowodowało szkodę była sprzedaż przez pozwaną Gminę nieruchomości nabytej od powodów, w trybie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości, osobie trzeciej spółce R.(...) z Poznania. Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 7 stycznia 1997 r. Mając na uwadze, że ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie 1 stycznia 1998 r., do oceny zobowiązania pozwanej Gminy należy stosować przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 30 poz. 127 z 1991 r. ze zm.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera własnych przepisów przechodnich wobec tego do stosunków intertemporalnych powstałych w związku z jej wejściem w życie należy stosować ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. 16, poz. 94 ze zm.). Jak wynika z art. XLIX powołanej ustawy do zobowiązań, które powstają przed wejściem w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, zaś jedynie skutki zdarzeń, które miały miejsce pod rządą nowej ustawy ocenia się według jej przepisów, jeżeli skutki te nie są związane z istotą stosunku prawnego. Zdarzeniem, które zdaniem skarżących wywołało szkodę była sprzedaż nieruchomości z pominięciem przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu tej nieruchomości. Skoro sprzedaż taka nastąpiła w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, do ewentualne zobowiązanie pozwanej Gminy należy oceniać w świetle regulacji zawartej w tej ustawie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przepis art. 23 ust. 4 z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w zakresie przyznanego w nim prawa pierwszeństwa, stanowił normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym (wyroku z dnia 20 stycznia 1998 r. I CKN 368/97). Oznacza to, że gdy uprawnieni zostają pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa, umowa sprzedaży nieruchomości, której to pierwszeństwo dotyczy, zawarta przez gminę z osobą trzecią, dotknięta jest nieważnością (art. 58 k.c.). Trafnie więc Sąd Apelacyjny wskazał, że przyjmując taki pogląd Sąd I instancji nie miał żadnych podstaw do formułowania po stronie Gminy obowiązku odszkodowawczego wobec powodów. Skoro bowiem sprzedaż nieruchomości, której dotyczyło prawo pierwszeństwa, jest nieważna to powodowie nie ponieśli w związku z nią żadnej szkody. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i art. 420¹ k.c., jest nietrafny. W związku z tym, że do oceny roszczeń powodów mają zastosowanie przepisy ustawy o

gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, pozbawione podstaw są także zarzuty naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 229, 136 ust. 3 i art. 36), która nie ma zastosowania do oceny roszczeń skarżących.

Podkreślić jedynie warto dodatkowo, że rację ma również Sąd Apelacyjny, gdy wskazuje, iż czym innym jest roszczenie byłych właścicieli o zwrot nieruchomości nabytej przez Gminę na podstawie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości, czym innym zaś roszczenia związane z naruszeniem tzw. prawa pierwszeństwa. Zarówno strony jak i Sąd I instancji tej istotnej różnicy zdają się nie dostrzegać. Uprawniony zaś może kierować swoje roszczenie opierając je na jednej z tych podstaw, gdyż mają one zupełnie różną treść. Dopiero też na tle art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojawia się możliwość dochodzenia ewentualnie odszkodowania w razie pozbawienia uprawnionych możliwości realizacji prawa pierwszeństwa, której nie przewidywał art. 23 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Skoro nieuprawnione okazały się zarzuty prawa materialnego, to zarzut naruszenia prawa procesowego polegający na nie wzięciu pod uwagę faktu dalszej sprzedaży nieruchomości stanowiącej kiedyś własność powodów, nie może być uznany za zasadny. Fakt dalszej sprzedaży nie miał bowiem wpływu na rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹² k.p.c., orzekł jak w sentencji.