



Sygn. akt IV CSK 98/06

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 lipca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa W.T.  
przeciwko Gminie Miejskiej U., E.C. i R.C.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 5 lipca 2006 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanej E.C.  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 24 czerwca 2005 r., sygn. akt [...],

- I. oddala skargę kasacyjną;**
- II. zasądza od pozwanej E.C. na rzecz powoda kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powód W.T. domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między Gminą Miejską U. a E.C. w dniu 7 sierpnia 2003 r. Rzeczona nieruchomość zabudowana została oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 154/14 o powierzchni 92 m<sup>2</sup> i jest położona w U. przy ul. M. 48. Pozwani, mianowicie Gmina Miejska U., E.C. i R.C., wezwani przez Sąd na podstawie art. 195 k.p.c. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, wnosili o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 października 2004 r. Sąd Okręgowy w S. uwzględnił powództwo. Sąd ten ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 154/13 w U., dla której jest prowadzona samodzielna księga wieczysta. Nieruchomość powoda jest obciążona nieodpłatną służebnością umożliwiającą dostęp i dojazd do zabudowanej działki nr 154/14 każdoczesnemu jej właścicielowi. Pozwana E.C. jest właścicielką nieruchomości zabudowanej nr 154/6 w U., dla której prowadzona jest samodzielna księga wieczysta. Nieruchomości powoda i pozwanej graniczą z działką nr 154/14. Działka nr 154/14, stanowiąca własność Gminy, została uregulowana w jednej księdze wieczystej wraz z innymi działkami, z którymi nigdy nie sąsiadowała. Na działce nr 154/14 jest usytuowany budynek, który częściowo był wydierżawiany matce pozwanej E.C. na podstawie umowy dzierżawy z 12 lutego 1996 r. W 2001 roku powód W.T. zwrócił się z wnioskiem o sprzedaż na jego rzecz działki 154/14 podnosząc, że zabudowania na tej działce przylegają do jego nieruchomości tworząc integralną część. Powód kilkakrotnie ponawiał żądanie nabycia tej działki. Z podobną propozycją nabycia działki nr 154/14 wystąpiła E.C. Gmina prowadziła szeroką korespondencję nawiązującą do zgłoszonych wniosków o nabycie działki oraz prowadziła negocjacje ze stronami, które nie doprowadziły do zgodnych ustaleń w kwestii podziału działki nr 154/14 na dwie części. Z tych powodów oraz biorąc pod uwagę opinię architekta miejskiego Gmina rozpoczęła postępowanie zmierzające do zbycia w formie bezprzetargowej spornej nieruchomości na rzecz

pozwanym C. Gmina Miejska U. dnia 7 sierpnia 2003 r. sprzedała działkę nr 154/14 w formie aktu notarialnego pozwanym E.C. i R.C.

Sąd Okręgowy zakwalifikował żądanie pozwu jako zmierzające do ustalenia, że umowa zawarta przez pozwanym jest nieważna (art. 189 k.p.c.), przy czym powód miał interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy jako osoba zainteresowana w przejęciu działki nr 154/14. W ocenie Sądu I instancji umowa sprzedaży działki nr 154/14 jest nieważna na podstawie art. 58 k.c., gdyż naruszyła bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543, dalej: u.g.n.).

Stosownie do art. 37 ust. 1 u.g.n. jest zasadą sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w drodze przetargu. Zgodnie zaś z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. jest dopuszczalna sprzedaż bezprzetargowa wtedy, gdy przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowania wieczyste osobie, która zamierza tę część nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości. Działka nr 154/14 jest, zdaniem Sądu Okręgowego, samodzielną nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Jednakże nawet gdyby przyjąć rozszerzającą wykładnię przepisu art. 37 ust 2 pkt 6 u.g.n., to i tak w okolicznościach sprawy nie były zachowane wszystkie pozostałe przesłanki warunkujące prawidłowość zastosowania trybu bezprzetargowego. Według Sądu Okręgowego oznacza to, że w niniejszej sprawie powinien mieć zastosowanie tryb przetargowy jako zasada zbywania nieruchomości.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją pozwani: Gmina Miejska U. oraz E.C.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 czerwca 2005 r., oddalił obie apelacje dzieląc poglądy wypowiedziane w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego oraz rozszerzając zamieszczoną tam argumentację prawną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w sytuacji objęcia jedną księgą wieczystą kilku działek, z których jedna nie posiada wspólnej granicy z pozostałymi, działka niegranicząca z pozostałymi działkami i niepowiązana z nimi gospodarczo stanowi odrębną, samodzielną nieruchomość, mimo, że wchodzi w skład księgi wieczystej

z innymi działkami stanowiącymi własność tego samego właściciela. Pogląd ten znajduje, zdaniem Sądu, uzasadnienie w art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: u.k.w.), zgodnie z którym właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księgze wieczystej w jedną nieruchomość. Z przepisu tego wynika, iż przesłanką spełnienia kryterium „jednej nieruchomości” przez kilka działek należących do tego samego właściciela jest to, aby te działki graniczyły ze sobą lub stanowiły całość gospodarczą rozumianą jako istnienie zależności gospodarczej pomiędzy nimi. Za takim rozumieniem nieruchomości wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00 (niepubl.) oraz postanowieniu z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02 (OSNC 2004, nr 12, poz. 201).

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. chodziło o takie sytuacje, gdy określona część nieruchomości mogła poprawić warunki zagospodarowania jednej tylko nieruchomości i z tego powodu organizowanie przetargu nie byłoby uzasadnione. Jeżeli zaś nabyciem takiej nieruchomości jest zainteresowanych kilku właścicieli nieruchomości przyległych, to sprzedaż bezprzetargowa nie może mieć miejsca nawet w sytuacji, gdy sprzedawana część nieruchomości nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość.

Pozwana E.C. w skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego zarzuciła naruszenie przepisów powodujących nieważność postępowania z mocy art. 379 pkt 5 k.p.c. przez pozbawienie R.C. prawa do obrony w związku z nie zawiadomieniem go o rozprawie i tym samym uniemożliwienie mu udziału w sprawie oraz naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, mianowicie art. 378 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 299 k.p.c. Zarzuciła ponadto naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 21 u.k.w. oraz art. 4 pkt 3 i art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut nieważności postępowania jest nieprecyzyjny, nie zawiera mianowicie wskazania, o którym posiedzeniu nie zawiadomiono pozwanego R.C. Z okoliczności można wnosić, że zarzut dotyczy posiedzenia przed Sądem

Apelacyjnym. Przed Sądem tym odbyło się jedno posiedzenie, o którym pozwany był zawiadomiony przez doręczenie zawiadomienia dorosłemu domownikowi – matce pozwanego (w aktach sprawy znajduje się zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia). Oznacza to, że wspomniany zarzut został przedstawiony niezgodnie z prawdą.

Zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. jest niedostatecznie sprecyzowany. Oprócz bowiem ogólnikowego powołania się na niedokonanie ponownej oceny stanu faktycznego sprawy brak jest wskazania, jakie zaniechanie zbadania sprawy jest przedmiotem zarzutu. Ponadto treść zarzutu nie koresponduje z brzmieniem powołanego przepisu, którego naruszenie jest zarzucane. Sąd nie wykroczył przecież poza granice apelacji i nie pominął nieważności postępowania (skarga kasacyjna zresztą nie zawiera takiego zarzutu), ale – wbrew twierdzeniom skarżącej – bardzo szeroko i wnikliwie rozważył okoliczności sprawy i dokonał ich prawnej oceny. Jeżeli więc uznać zarzut za sprecyzowany w niezbędnym zakresie, należy uznać, że jest on bezzasadny.

Nie został też sprecyzowany zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., ponieważ nie podano, której okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy dotyczy nieprawidłowe określenie rozkładu ciężaru dowodu przez Sąd Apelacyjny i nie wyjaśniono tego zarzutu w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, które jest bardzo ogólnikowe. Poza tym argumentacja podnoszona przez skarżącą jest bezprzedmiotowa wobec stanowiska Sądu Apelacyjnego, który uznał, że niezbędność zbycia części nieruchomości dla poprawienia warunków nieruchomości przyległej musi zachodzić względem jednej nieruchomości przyległej (a nie np. dwu – kiedy to wymagane jest już przeprowadzenie przetargu). Wobec tego „faktem” istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy nie byłaby tu okoliczność „niezbędności zbycia części nieruchomości dla poprawienia warunków nieruchomości” pozwanych, ale wspomnianej niezbędności dla poprawienia warunków jednej nieruchomości. W razie takiego sprecyzowania faktu, dowodzenie, że sporna działka poprawia warunki nieruchomości należącej do pozwanej E.C., nie wyczerpuje możliwości zakwestionowania zgodności zbycia bezprzetargowego z prawem. Skoro Sądy przyjęły, że poprawa taka miałaby także miejsce w odniesieniu do nieruchomości powoda, nastąpił taki stan, w którym

więcej, niż jedna nieruchomości spełniałaby to samo kryterium „poprawienia warunków”. Powód miał zatem dwie możliwości podważenia omawianej obecnie przesłanki. Mógł dowodzić, że sporna nieruchomość nie poprawia warunków nieruchomości należącej do skarżącej lub dowodzić, że poprawa ta zachodziłaby także w razie zbycia nieruchomości na jego rzecz. W obu wypadkach zbycie bezprzetargowe byłoby niedopuszczalne. Z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny uznał, iż poprawa warunków nieruchomości mogła nastąpić w stosunku do co najmniej dwu nieruchomości: powoda i pozwanych, co wykluczało zastosowanie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., wprowadzającego wyjątek od zasady przeprowadzenia przetargu. To, czy sporna nieruchomość poprawiała funkcjonowanie nieruchomości pozwanych, czy też go nie poprawiała, było w świetle zaaprobowanej przez Sąd wykładni bezprzedmiotowe, a poza tym w świetle innych ustaleń nie musiało być dowodzone, ponieważ nie było niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. Trafne jest stanowisko, że pomimo stanowczego brzmienia tego przepisu („sąd ... zarządzi”), sugerującego konieczność przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, przeprowadzenie tego dowodu nie zawsze jest konieczne. W wyroku z dnia 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00 (niepubl.), Sąd Najwyższy trafnie podkreślił, że „Do stron, a nie do sądu należy ocena, czy pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w sposób dla niej korzystny. Z zachowanej nadal dotychczasowej treści art. 299 k.p.c. nie wynika nakaz przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron na odmiennych zasadach niż ogółu pozostałych dowodów. Możliwość przeprowadzenia z urzędu także tego dowodu (art. 232 zd. drugie k.p.c.) powinna być wykorzystywana jedynie w szczególnie wyjątkowych sytuacjach. Zastępujące jedną ze stron działanie sądu z urzędu może być zawsze odbierane jako naruszenie prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust 1. i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP)”. Pominięcie dowodu zostało wyjaśnione w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego (relacjonującego stanowisko Sądu Okręgowego w tej kwestii). Zarzut skargi kasacyjnej dotyczy oczywiście działania Sądu Apelacyjnego, tzn. nieprzeprowadzenia przez ten Sąd dowodu z przesłuchania stron, jednak wniosek

o przeprowadzenie tego dowodu nie został zgłoszony ani w apelacji skarżącej, ani w czasie posiedzenia przed Sądem Apelacyjnym. Skoro Sąd uznał sprawę za dostatecznie wyjaśnioną, nie musiał dopuszczać z urzędu dowodu z przesłuchania stron, zwłaszcza wobec faktu, że skarżąca nie zgłosiła takiego wniosku dowodowego.

Zarzuty dotyczące naruszenia art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., a w konsekwencji również art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 21 u.k.w. oraz art. 4 pkt 3, są nietrafne, a ponadto bezprzedmiotowe. Jest zasadą sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego w drodze przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n.). Sprzedaż bezprzetargowa jest zaś wyjątkiem od zasady. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 7 sierpnia 2003 r. (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), tj. w dniu zawarcia przez pozwaną Gminę Miejską U. z pozwanymi E.C. i R.C. umowy sprzedaży działki nr 154/14 w formie aktu notarialnego, sprzedaż bezprzetargowa wchodziła w rachubę w odniesieniu do części nieruchomości niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości (obecnie jest to możliwe w wypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części – jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Sądy obu instancji przekonywająco wyjaśniły, że przepis ten nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ rzeczona działka stanowiła odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 21 u.k.w. Nawet jednak w razie podzielenia poglądu skarżącej o zasadności przyjęcia wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, skarga kasacyjna nie mogłaby być uwzględniona, ponieważ nie została zrealizowana inna przesłanka, której łączne spełnienie jest konieczne do wyłączenia obowiązku przeprowadzenia przetargu. Jak już bowiem wyżej wyjaśniono, art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. i tak nie mógł mieć zastosowania w sprawie, skoro nabycie spornej działki nr 154/14 zmierzało do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch takich nieruchomości. Gdy zaś możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości (jak w niniejszej sprawie), musi być przeprowadzony przetarg, a umowa zbycia zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna (art. 58 k.c.

w zw. z art. 37 ust. 1 u.g.n.). Przedstawiona wykładnia jest zgodna z *ratio legis* art. 37 u.g.n., który, zakładając co do zasady przeprowadzanie przetargu, ma zapewnić zbywcy najlepsze warunki zbycia nieruchomości, a osobom zainteresowanym nabyciem nieruchomości – równe szanse w staraniach o zawarcie umowy.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.