



Sygn. akt I CK 103/03

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa M. R.

przeciwko Miastu W. Dzielnicy B., H. D. i L. D.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 stycznia 2004 r.,

kasacji pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.

z dnia 30 lipca 2002 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 30 lipca 2002 r. zmienił oddalający powództwo wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 grudnia 2000 r. i stwierdził nieważność, zawartej w formie aktu notarialnego, umowy z dnia 26 sierpnia 1985 r., na podstawie której przeniesiona została na H. i L. małżonków D. własność lokalu mieszkalnego nr 1 w domu przy ul. B. 18 w W. i oddana została w użytkowanie wieczyste $\frac{1}{2}$ część działki, na której dom się znajduje.

Według dokonanych ustaleń własność spornej nieruchomości gruntowej, zabudowanej domem jednorodzinnym, której pierwotnym właścicielem był spadkodawca powodów W. R., przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie dekretu z dnia 25 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy, dalej jako „dekret z 1945 r.” (Dz. U. Nr 50, poz. 279). W późniejszym czasie właścicielem tej nieruchomości gruntowej stała się Gmina Ż.

Złożony przez spadkobierców W. R. - w trybie przepisów uchwały Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m. st. Warszawy w użytkowanie wieczyste (M.P. Nr 6, poz. 8) - wniosek o „odzyskanie spornej nieruchomości” został oddalony w postępowaniu administracyjnym zakończonym postanowieniem z dnia 9 maja 1969 r.

Opisana na wstępie umowa z dnia 26 sierpnia 1985 r. zawarta została w następstwie decyzji o sprzedaży, wydanej w dniu 5 lipca 1985 r. przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Ż. Nieważność tej decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa przy jej wydaniu stwierdzona została prawomocną decyzją Kolegium Odwoławczego przy Sejmiku Samorządowym Województwa Warszawskiego z dnia 2 listopada 1994 r.

Przed zawarciem umowy z dnia 26 sierpnia 1985 r. małżonkowie H. i L. D. nie zostali poinformowani o tym, że spadkobiercy właściciela domu uprawnieni są – w świetle ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, dalej jako „ustawa o g.g.w.n.” (Dz. U. Nr 22, poz. 99) - do złożenia

w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu i „zwrot budynku”, w którym mieści się wyodrębniony i sprzedany pozwanym lokal mieszkalny. Wniosek taki złożony został przez powoda w dniu 26 sierpnia 1986 r.

Sąd Apelacyjny uznał, że w świetle przytoczonych okoliczności umowa przenosząca własność spornego lokalu na rzecz pozwanych małżonków D. jest sprzeczna „z zasadami współżycia społecznego, uczciwego obrotu oraz lojalności i szacunku”. Z tych względów na podstawie art. 58 k.c. orzekł o jej nieważności.

Kasacja pozwanych małżonków H. i L. D. oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 58 § 2 k.c. oraz art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) przez uznanie, że zasady uczciwego obrotu pozwalają na tak daleko idącą ochronę praw osób nie będących stroną umowy, że w istocie przekreślają ochronę nabywcy, wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ramach drugiej z podstaw kasacyjnych skarżący zarzucili naruszenie art. 233 § 1, 328 § 2 i art. 378 § 1 k.p.c. przez „dokonanie oceny dowodów w sposób rażąco dowolny i wykraczający poza granice apelacji”.

W kasacji pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy podniesiony został zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. przez jego zastosowanie wskutek błędnego uznania, że sprzedaż spornego lokalu w okresie umożliwiającym właścicielom budynku, w którym lokal się znajduje, odzyskanie jego własności, narusza zasady uczciwego obrotu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny wprawdzie nie przeprowadził oceny w zakresie stanu prawnego spornej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem, w którym znajduje się mieszkanie, będące przedmiotem umowy sprzedaży, skoro jednak uznał, że umowa ta jest nieważna tylko z tego względu, że zawarta została przed upływem terminu, w którym powodowie mogli zgłosić wniosek o oddanie gruntu zabudowanego tym domem w wieczyste użytkowanie, to Sąd Apelacyjny musiał przyjąć, że w chwili zawarcia umowy właścicielem tej zabudowanej nieruchomości gruntowej był Skarb Państwa. Wniosek taki jest uzasadniony w świetle dokonanych ustaleń oraz uregulowań przyjętych w art. 1, 5 i art. 7 ust. 5 dekretu z dnia

26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, dalej jako „dekret” (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), a także w przepisach § 1 ust. 1 i § 3 ust. 2 późniejszej uchwały Nr 11 Rady Ministrów z dnia 27 stycznia 1965 r. w sprawie oddania niektórych terenów na obszarze m. st. Warszawy w wieczyste użytkowanie, dalej jako „uchwała Nr 11” (M. P. Nr 6, poz. 18). W chwili zawarcia umowy z dnia 26 sierpnia 1985 r. stan prawny nieruchomości nie był więc sporny. Właścicielem zarówno gruntu (na podstawie przepisów dekretu), jak również domu (jego własność wygasła wskutek niezgłoszenia wniosku w trybie przepisów dekretu oraz w związku z odmową przyznania powodom prawa wieczystej dzierżawy gruntu, podjętą na podstawie przepisów uchwały Nr 11) był Skarb Państwa. Wpis w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela gruntu i domu był więc prawidłowy.

Okoliczność, że po wejściu w życie z dniem 1 sierpnia 1985 r. ustawy o g.g.w.n. powodowie uprawnieni byli do złożenia w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wniosku o oddanie spornego gruntu w użytkowanie wieczyste oraz zwrot budynku (art. 89 ust. 2 i 3), nie spowodowała po stronie Skarbu Państwa ograniczenia w rozporządzaniu jego własnością. Skarb Państwa, jako aktualny właściciel mógł przenieść na pozwanych własność lokalu mieszkalnego wyodrębnionego w domu, którego właścicielem przed wejściem w życie dekretu był spadkodawca powodów oraz oddać w użytkowanie wieczyste część działki, na której dom ten się znajduje. Pozwani nabyli własność mieszkania oraz otrzymali grunt w użytkowanie wieczyste od podmiotu uprawnionego. W takiej sytuacji zbędne jest powoływanie się przez pozwanych w kasacji na art. 5 i art. 6 u.k.w.h., które dotyczą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, będącej sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nie uprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której prawo przysługuje. W kasacji zasadnie natomiast zarzucono naruszenie art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie przy ocenie materiału dowodowego, a także przy ustalaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jego podstawy faktycznej - okoliczności, które pozostają w ścisłym związku z zawartą umową z dnia 26 sierpnia 1985 r., a które dotyczą posiadanej przez pozwanych wiedzy co do stanu prawnego spornej nieruchomości, wyzbycia się dotychczasowego

mieszkania, poczynionych nakładów w domu, w którym położony jest nabyty na własność lokal mieszkalny. Okoliczności te z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, według których Sąd Apelacyjny ocenił umowę z dnia 26 sierpnia 1985 r. są istotne i nie powinny zostać pominięte.

Sąd Apelacyjny naruszył także art. 58 § 2 k.c. przez jego zastosowanie. W sytuacji, gdy w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia brak jest ustaleń w zakresie wyżej wskazanym stwierdzenie, że zawarta umowa sprzeczna jest z zasadami współżycia społecznego, którymi objęte są przywołane przez Sąd Apelacyjny „zasady uczciwości, lojalności i szacunku” – budzi istotne zastrzeżenia. Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił, na czym miałyby polegać naruszenie przez obie strony tej umowy wskazanych zasad.

Z przytoczonych względów obie kasacje, jako usprawiedliwione, należało uwzględnić i orzec jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 393¹⁹ k.p.c.).