



Sygn. akt II CSK 391/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa K. J. i W. G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 marca 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

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

Uzasadnienie

W sprawie prowadzonej na skutek powództwa wytoczonego przez K. J. i W. G. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 marca 2007 r. oddalił apelację pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia

17 października 2006 r., którym ustalone zostało, że zawarta w dniu 30 września 1968 r. umowa sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. G., o powierzchni 19.951 m², jest nieważna a powództwo w stosunku do Miasta P. zostało oddalone.

W sprawie zostało ustalone, że nieruchomość położona w P. przy ul. G., o powierzchni 19.951 m², stanowiła własność J. R. i A. G., których spadkobiercami są powodowie. Ojciec powoda W. G. prowadził na nieruchomości zakład obróbki i sprzedaży drewna. W 1947 r. zawarł on umowę o subkomis ze Spółką z o.o. P.(...) w W. W 1950 r. Spółka została przekształcona w Przedsiębiorstwo Państwowe Biuro Zbytu Drewna w P. Przedsiębiorstwo to od 1950 r. do 1956 r. zajmowało nieruchomość na podstawie umowy najmu. Najpierw w 1962 r., a później – informując o możliwości wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego – w 1964 r., zwróciło się do właścicieli nieruchomości z propozycją kupienia od nich nieruchomości. Wobec nieprzyjęcia propozycji wszczęte zostało postępowanie wywłaszczeniowe, o czym właścicielki nieruchomości zostały zawiadomione przez Prezydium Rady Narodowej Miasta P. pismem z dnia 4 marca 1968 r. Umową z dnia 30 września 1968 r., zawartą w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.; dalej – „ustawa z 1958 r.”) w obowiązującym wówczas brzmieniu, właścicielki nieruchomości sprzedały ją Biuru Zbytu Drewna w P. W 1978 r. jedna z działek wchodzących w skład nieruchomości przekazana została do użytkowania na czas nieokreślony Zarządowi Dróg i Mostów w P. z przeznaczeniem na wybudowanie na niej węzła komunikacyjnego a inną działkę przekazano do użytkowania Zachodniej Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowej w P. i wybudowano na niej część budynku i urządzeń dworca kolejowego. Inna działka, na podstawie decyzji Wojewody X. z dnia 18 grudnia 1991 r., stała się przedmiotem użytkowania wieczystego Wielkopolskiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego w P., które później wniosło ją jako aport do spółki V.(...). J. R. i spadkobiercy A. G. wystąpili, w drodze postępowania administracyjnego, o zwrot sprzedanej nieruchomości. W postępowaniu tym stwierdzono, że cel wywłaszczenia został zrealizowany i nie są spełnione przesłanki uzasadniające zwrot nieruchomości. Skarga wniesiona przez powoda W. G. od ostatecznej decyzji administracyjnej została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 1997 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że kausą umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 września 1968 r. nie była chęć przysporzenia, lecz uniknięcie przymusu państwowego, polegającego na odjęciu prawa własności bez

zgody właścicieli. Kauza ta okazała się nieważna, ponieważ nie było podstaw do wywłaszczenia nieruchomości, przewidzianych w art. 3 ustawy z 1958 r. Nieważna zatem z mocy samego prawa jest „umowa wywłaszczeniowa”.

Sąd Apelacyjny, akceptując rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd pierwszej instancji uznał, że strony umowy sprzedaży nieruchomości jednoznacznie wskazały w niej, iż kauzą dokonanej czynności jest przysporzenie na rzecz pozwanego w trybie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości, a wobec tego, że nie było podstaw do wywłaszczenia (nieruchomość nie była niezbędna dla realizacji celów przewidzianych w art. 3 ust. 1 ustawy z 1958 r.), kauza umowy w rzeczywistości nie istniała. Czynność prawna nie mogła zatem dojść do skutku. Zachodzi więc podstawa do uznania jej za nieważną, jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego umowa sprzedaży nie odpowiadała zasadom współżycia społecznego i z tego względu, że naruszała zasadę faktycznej równości stron stosunku cywilnoprawnego. Skarb Państwa wykorzystał bowiem przy kształtowaniu treści czynności swą silniejszą pozycję. Organy reprezentujące pozwanego, które jednocześnie dysponowały władczymi uprawnieniami w sferze administracyjnej, powołując się na możliwość wywłaszczenia nakłoniły poprzedników prawnych powodów do przeniesienia własności nieruchomości. Nieruchomość nie była przy tym potrzebna dla realizacji celów, dla których ustawa dopuszczała możliwość wywłaszczenia.

Wyrok wymieniony na wstępie zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zastąpiony przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa. Podstawą skargi jest naruszenie prawa materialnego, a to art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ustawy z 1958 r., art. 58 § 2 k.c. oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z 1958 r. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ewentualnie o oddalenie skargi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z poglądem panującym w polskiej doktrynie prawa cywilnego wśród czynności prawnych przysparzających wyróżnia się czynności abstrakcyjne (oderwane) i czynności kauzalne (przyczynowe). Ważność czynności kauzalnych zależy od istnienia przyczyny przysporzenia (*causae*), wyjaśniającej dlaczego przysparzający dokonał przysporzenia. Według koncepcji obiektywnej kauzy, stanowi ona element treści czynności prawnej. Podstawę prawną przysporzenia jest zdarzenie prawne. Motywy

dokonania czynności prawnej (pobudki, które skłoniły przysparzającego do dokonania przysporzenia) nie są zaś źródłem stosunku prawnego. Także według koncepcji subiektywnej, definiującej kauzę jako wyobrażony (przyszły i pożądaný) cel przysporzenia, przez kauzę rozumie się jedynie tzw. cele bliższe, bezpośrednio związane z treścią czynności prawnej, które ze względu na swoją powtarzalność są typowymi, obiektywnymi w obrocie prawnym motywami dokonania czynności prawnej. Cele „dalsze”, indywidualnie zamierzone przez przysparzającego, nie mają doniosłości prawnej.

Tradycyjnie wyróżnia się trzy typy kauzy, w zależności od tego, jakiego rodzaju ogólne cele przysparzający chciał zrealizować. Są to: *causa donandi*, *causa solvendi* i *causa obligandi vel acquirendi*. Przy umowie sprzedaży wchodzi w grę ten trzeci typ kauzy - celem przysporzenia na rzecz innej osoby jest nabycie prawa lub uzyskanie innej korzyści przez przysparzającego. Kauzą umowy po stronie sprzedawcy jest uzyskanie wierzytelności od kupującego o zapłatę ceny, a po stronie kupującego – uzyskanie wierzytelności do sprzedawcy o przeniesienie własności rzeczy lub prawa. Innymi słowy, sprzedawca dokonuje przysporzenia w postaci przeniesienia prawa własności rzeczy lub prawa na kupującego, mając za podstawę *causam obligandi*, tj. zobowiązanie się kupującego do zapłaty ceny. Z kolei kupujący dokonuje czynności przysparzającej na rzecz sprzedawcy w postaci zapłaty ceny na podstawie *causae solvendi*, tj. zwalniając się z długu zaciągniętego przez zawarcie umowy sprzedaży.

W świetle powyższych wywodów rację ma skarżący, że kauzę umowy z dnia 30 września 1968 r., będącej przedmiotem oceny dokonywanej w rozpoznawanej sprawie – jako umowy sprzedaży – należy upatrywać w zobowiązaniu się kupującego do zapłaty ceny i zwolnieniu się z długu poprzez jej zapłatę i że tak rozumiana kauza była podstawą zawarcia wymienionej umowy. Dla ustalenia istnienia kauzy tej umowy i oceny jej ważności nie ma znaczenia, że umowa sprzedaży została zawarta z powołaniem się na szczególną podstawę prawną jaką jest art. 6 ustawy z 1958 r. W związku z tym nie ma też znaczenia – co było przedmiotem szczegółowych ustaleń dokonanych w sprawie – czy zachodziły przewidziane w art. 3 ustawy z 1958 r. podstawy do wyłączenia nieruchomości. Nie mają też znaczenia subiektywne motywy (pobudki), którymi kierowali się sprzedawcy zawierając umowę. Mogłyby one podlegać ocenie wyłącznie przy rozważaniu, czy oświadczenie woli złożone przez sprzedawców nie było dotknięte wadą, w szczególności ze względu na błąd (art. 84 – 86 k.c.) lub groźbę (art. 87 k.c.), albo nie było wynikiem wyzysku (art. 388 k.c.).

Reasumując tę część rozważań należy podzielić zarzut skargi kasacyjnej, że uznanie, iż brak kauzy spowodował nieważność umowy sprzedaży z dnia 30 września 1968 r. nastąpiło z naruszeniem art. 58 k.c. (ściśle rzecz biorąc § 2 tego przepisu, gdyż według Sądu Apelacyjnego konsekwencją braku kauzy jest nieważność umowy ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego).

2. Także zasadnie skarżący zarzucił naruszenie art. 58 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa sprzedaży z dnia 30 września 1968 r. jest nieważna – jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego – dlatego, iż narusza zasadę faktycznej równości stron stosunku cywilnoprawnego.

Wymieniona umowa, co *expressis verbis* zostało w niej stwierdzone, zawarta została „w trybie” ustawy z 1958 r. „Tryb” ten był określony w art. 6 ust. 1 ustawy, według którego ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był jeszcze przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości i w razie porozumienia zawrzeć z nim w formie prawem przepisanej umowę nabycia nieruchomości za cenę nie wyższą od ustalonej według zasad odszkodowania przewidzianych w ustawie lub umowę zamiany nieruchomości według zasad ustawy; umowa taka mogła być zawarta również w razie porozumienia stron w toku postępowania wywłaszczeniowego. Dopuszczając taki tryb sprzedaży nieruchomości ustawa zakładała niejako „przymusowe” położenie jej właściciela uwarunkowane istotą postępowania wywłaszczeniowego. Konsekwencją niezawarcia umowy sprzedaży byłaby zapewne i tak utrata własności, tyle że na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Wprawdzie sprzedaż mogła nastąpić za cenę nie wyższą od odszkodowania przyznanego w razie wywłaszczenia, ale zasady płatności ceny (art. 6 ust. 2 ustawy z 1958 r.) były korzystniejsze niż płatności odszkodowania (art. 12 ustawy), co mogło skłaniać właściciela nieruchomości do zawarcia umowy sprzedaży. Zawarcie tej umowy zależało tylko od woli właściciela.

Ustalenia faktyczne dokonane w sprawie wskazują, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło, gdy wszczęte zostało postępowanie wywłaszczeniowe. O wszczęciu tego postępowania właścicielki nieruchomości zostały zawiadomione. Znalazły się one w sytuacji typowej, określonej w ustawie. Przyjęcie, że ze względu na okoliczności określające sytuację faktyczną w jakiej były właścicielki nieruchomości w chwili zawierania umowy sprzedaży, umowa ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, oznaczałoby, iż każda umowa sprzedaży nieruchomości zawierana w warunkach określonych w art. 6 ustawy z 1958 r. jest

sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i jako taka jest nieważna. Oznaczałoby to generalne podważenie obowiązującego przepisu prawa. Nieważność czynności prawnej ze względu na sprzeczność czynności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) może zaś mieć miejsce tylko w razie zajścia dodatkowych, szczególnych okoliczności, nie objętych treścią zastosowanej w danym przypadku normy prawnej. Tylko ocena tych okoliczności może doprowadzić do uznania, że czynność prawna jest, jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, nieważna.

Okoliczność, że nieruchomość sprzedana umową z dnia 30 września 1968 r. była zbędna dla realizacji celów, dla których ustawa dopuszczała możliwość wywłaszczenia, nie może przemawiać za uznaniem umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Umowa sprzedaży zawarta została w ramach szeroko rozumianego postępowania wywłaszczeniowego i wywarła taki sam skutek (przeniesienie własności na ubiegającego się o wywłaszczenie) jak decyzja o wywłaszczeniu. Decyzja taka, dotycząca nieruchomości, co do której brak było podstawy do wywłaszczenia, wydana nawet z rażącym naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.), nie mogłaby jednak zostać uznana za nieważną, jeżeli wywołała nieodwracalne skutki prawne (art. 156 § 2 k.p.a.). Trudno więc przyjąć, że jeżeli do przeniesienia własności nieruchomości doszło nie w wyniku wydania decyzji o wywłaszczeniu, ale zawartej przez właściciela nieruchomości umowy spełniającej funkcję decyzji o wywłaszczeniu, która wywołała nieodwracalne skutki prawne, to umowa taka może zostać uznana za nieważną. Nie tylko oznaczałoby to nierówne traktowanie właścicieli, których nieruchomości zostały wywłaszczone w drodze decyzji i właścicieli, którzy zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w ramach postępowania wywłaszczeniowego i realizującej jego zamierzenia. Prowadziłoby to także do podważenia ustabilizowanego porządku prawnego. W okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie nie może zaś budzić wątpliwości, że ze względu na rozporządzenia nieruchomością i sposób jej wykorzystania po dniu nabycia umową z dnia 30 września 1968 r., umowa ta, zawarta przed prawie czterdziestu laty, wywołała nieodwracalne skutki prawne.

3. Odnosząc się do zarzutu skargi kasacyjnej naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z 1985 r. należy stwierdzić, że powodowie, zarzucając zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 września 1968 r. z naruszeniem prawa z tego względu, iż nie było przewidzianej w art. 3 ustawy z 1958 r. podstawy do wywłaszczenia nieruchomości, obowiązani byli to udowodnić (art. 6 k.c.). Inną kwestią jest, czy sprostali temu obowiązкови. Sąd Apelacyjny uznał, że tak, gdyż jedyna ujawniona w sprawie

przyczyna objęcia nieruchomości postępowaniem wywłaszczeniowym wynikała ze wskazania we wniosku o wywłaszczenie, że ma ono nastąpić „na cele budowy składu handlowego materiałów drewnianych”. W tej sytuacji, po dokonaniu wykładni art. 3 ust. 1 ustawy z 1958 r., Sąd Apelacyjny ustalił, że nie było przewidzianej w ustawie podstawy do wywłaszczenia nieruchomości. Jeżeli pozwany twierdził co innego, to leżało w jego interesie żeby to udowodnić. Jest zrozumiałe, że powodowie nie mieli interesu w udowodnieniu okoliczności, której istnienia przeczyli. Tak rozumiane stanowisko Sądu Apelacyjnego co do powyższej kwestii i nie budzi zastrzeżeń.

Z przyczyn wskazanych w pkt 1 i 2 Sąd Najwyższy uznał skargę kasacyjną za zasadną i na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.