



Sygn. akt V CSK 403/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Leśnej w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta .S oraz CTL M - B Sp. z o.o.
w S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 4 stycznia 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 21 marca 2006 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od strony powodowej na rzecz CTL M-B Sp. z o.o.
w S. kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset) tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego;**
- 3. oddala wniosek Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. o
zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wspólnota Leśna w S. domagała się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 90/2, 90/4, 90/6, 539/2, 539/4, 539/6 i 477/4, o łącznej powierzchni 1 ha 51 arów 51 m², położonej w S. w obrębie M., przez wykreślenie prawa własności Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta S. oraz prawa użytkowania wieczystego CTL M-B Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., oraz nakazanie zmiany wpisu obszaru pozostałej w tej księdze wieczystej nieruchomości na 135.200 m² w miejsce 150.351 m².

Pozwani, mianowicie CTL M - B Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i Skarb Państwa - Prezydent Miasta S., domagali się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2005 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu. Sąd ten ustalił, że w dniu 11 września 1984 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w O. Wspólnota Leśna w S. sprzedała rzeczoną nieruchomość Przedsiębiorstwu Materiałów Posadzkowych Przemysłu Węglowego w K. za cenę 1.537.827 zł. Wspólnota Leśna w piśmie z dnia 25 maja 1985 r., skierowanym do Przedsiębiorstwa Materiałów Posadzkowych Przemysłu Węglowego w K., potwierdzała swoją gotowość do zawarcia umowy i prosiła o jak najszybsze załatwienie sprawy. Umowa została zawarta na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.). W umowie wskazano, że na mocy decyzji Okręgowej Dyrekcji Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich z dnia 28 listopada 1978 r. nieruchomość została przeznaczona pod budowę bazy przeładunkowej węgla grubego w S-C. Na wniosek strony kupującej nieruchomość została wpisana do księgi wieczystej KW nr [...] prowadzonej w PBN w S.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dokumentów, które potwierdzałyby fakt zakończenia budowy bazy przeładunkowej przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości z 1984 r. Za nieprzekonywające uznał także twierdzenie powódki, iż decyzja Okręgowej Dyrekcji Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w K. z dnia 28 listopada 1978 r.,

zatwierdzająca plan realizacyjny budowy stacji przeładunku węgla grubego w S- C, w dniu zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży była nieważna, co, według powódki, pozbawiło podstawy prawnej umowę zawartą w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. Zdaniem Sądu, skoro strony zdecydowały się na zawarcie umowy w tym trybie, nie było konieczności gromadzenia dokumentów potwierdzających wyniki rokowań między nimi.

Powódka wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2006 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację oraz zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, który dokonał odmiennych ustaleń stanu faktycznego niż Sąd Rejonowy, zawarcie umowy z dnia 11 września 1984 r. było poprzedzone zajęciem nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanego oraz wezwaniem go przez powódkę do wykupu nieruchomości. Jednocześnie zawarcie umowy nie zostało poprzedzone przez pozwanego wezwaniem powódki do dobrowolnego odstąpienia nieruchomości i zagrożeniem wywłaszczenia nieruchomości zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Niezachowanie przesłanek przewidzianych w powołanym przepisie nie powoduje jednak nieważności umowy sprzedaży, którą należy traktować jako umowę cywilnoprawną, zawieraną na ogólnych zasadach.

Na rozprawie apelacyjnej powódka podniosła jeszcze inną przyczynę nieważności umowy sprzedaży z dnia 11 września 1984 r. Twierdziła mianowicie, iż umowa jest nieważna z tej przyczyny, że objęte nią działki w 1982 r. w ewidencji gruntów były ujawnione na rzecz Nadleśnictwa, zatem uchwała Wspólnoty o sprzedaży działek pozwanemu nie mogła ich dotyczyć. Równocześnie wniosła o przeprowadzenie dowodu na tę okoliczność z kopii zaświadczeń Urzędu Miejskiego w S. - Biura Geodety Miejskiego o zapisach w rejestrze gruntów. Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka nie wykazała, aby potrzeba powołania nowego dowodu powstała dopiero na etapie postępowania odwoławczego. Dowód powołany na rozprawie apelacyjnej należało zatem uznać za spóźniony i jako taki pominąć na mocy art. 381 k.p.c.

Powódka w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie prawa materialnego,

mianowicie art. 56 i art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 156 k.c. i § 5 umowy sprzedaży z dnia 11 września 1984 r., art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości w związku z art. 58 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 58 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie, art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 381, art. 382 i art. 385 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna jest niezasadna.

Zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 56 i 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 156 k.c., wynikają z błędnego rozumienia pojęcia „*causa* czynności prawnej”. Skarżąca zdaje się uważać, iż jest to przyczyna gospodarcza (cel, pobudka) dokonania czynności, stąd również odwołuje się do przepisów dotyczących skutków czynności prawnej i wykładni oświadczeń woli, podczas gdy poprawnie jest to stypizowana przyczyna prawna dokonania takiej czynności. Między stronami została zawarta umowa sprzedaży prowadząca do przeniesienia własności nieruchomości i nie budzi wątpliwości, że nie zachodził w tym przypadku brak przyczyny prawnej. Z treści aktu notarialnego wynika poza tym, że zbycie nastąpiło na podstawie jednej umowy, mianowicie sprzedaży ze skutkiem rzeczowym), natomiast powołany w skardze kasacyjnej art. 156 k.c. dotyczy zawarcia umowy przenoszącej własność w wyniku uprzednio istniejącego zobowiązania nie miał zatem zastosowania do dokonanej przez strony czynności prawnej.

Kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego zamieszczony w skardze kasacyjnej dotyczy art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości w związku z art. 58 § 1 i § 2 k.c. Zarzut sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) nie został poparty uzasadnioną argumentacją. Zarzut zaś nieważności umowy z powodu sprzeczności z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) wymagałby wykazania, że art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. był przepisem bezwzględnie obowiązującym.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. stanowił, że ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był 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 wymienionej ustawie lub umowę zamiany nieruchomości według zasad tej ustawy. Umowa taka mogła być zawarta również w razie porozumienia stron w toku postępowania wywłaszczeniowego. Ustalenie ceny kupna nieruchomości następowało na podstawie opinii biegłych z listy wojewody.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 1969 r., II CR 501/69 (nie publ.) stwierdził, że skutki naruszenia trybu określonego w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., polegającego na zwróceniu się do właściciela z propozycją dobrowolnego odsprzedania nieruchomości, sprowadzają się do ograniczenia możliwości podejmowania działań przez podmiot zamierzający uzyskać wywłaszczoną nieruchomość. Zdaniem Sądu Najwyższego, konieczną przesłanką stosowania wymienionego przepisu było, by ubiegający się o wywłaszczenie uprzedził właściciela o zamierzonym wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego i zaproponował mu dobrowolne jej odstąpienie, jeżeli zaś tego nie uczynił, nie mógł powoływać się na to, że nieruchomość nadawała się do wywłaszczenia, i że o to ubiegałby się.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. miał umożliwić uniknięcie przeprowadzania postępowania wywłaszczeniowego i uzyskanie nieruchomości przeznaczonej na cele społeczne w drodze czynności cywilnoprawnej. Fakt, że zbywca kierował się – być może błędnym – przekonaniem, że skoro nieruchomość i tak zostanie wywłaszczona, lepszym rozwiązaniem będzie jej dobrowolne zbycie, mógłby być rozważany w kontekście np. wad oświadczenia woli, ale taka argumentacja nie była podnoszona przez stronę powodową. Jeżeli właściciel, kierując się przekonaniem o nieuniknionej konieczności poddania się wywłaszczeniu, dobrowolnie zbył nieruchomość podmiotowi publicznoprawnemu, umowa podlegała więc ogólnej ocenie odnoszącej się do każdej czynności prawnej. Być może podstawą do jej wzruszenia byłoby wykazanie, że nieruchomość została zbyta na cel, który nie uzasadniałby wywłaszczenia (skarżąca podnosiła, że inwestycja uzasadniająca zbycie nieruchomości została ukończona przed

zawarciem umowy), jednak ta okoliczność nie została udowodniona w toku postępowania i nie może być badana na jego obecnym etapie. Należy ponadto zwrócić uwagę na dwa stanowiska Sądów, z których wynika, że odzyskanie nieruchomości zbytej na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., z powołaniem się na niezużycie nieruchomości na cel społeczny, wymagałoby zachowania odpowiedniego trybu, mianowicie wydania ostatecznej decyzji administracyjnej przez właściwy organ administracji państwowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 1985 r., III CZP 13/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 188; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1985 r., III AZP 8/84, OSNCP 1985, nr 10, poz. 145).

W konsekwencji chybiony jest zarzut naruszenia art. 58 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ skarżąca nie wykazała istnienia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania są ogólnikowe i nieprecyzyjne, a poza tym nietrafne. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest zupełnie gołosłowny. Sąd Okręgowy nie był związany ustaleniami i oceną dowodów Sądu pierwszej instancji, dlatego – jako Sąd kontynuujący merytoryczne rozpoznanie sprawy – mógł dokonać odmiennych ustaleń nawet bez uzupełnienia postępowania dowodowego. Sąd Apelacyjny prawidłowo zastosował art. 381 k.p.c., skoro powódka nie wykazała potrzeby powołania się na wpisy w ewidencji gruntów dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. nie został dostatecznie uzasadniony, wobec czego powstają wątpliwości, jak skarżąca rozumie ten przepis i co uznaje za jego naruszenie. W każdym razie nietrafna byłaby taka wykładnia, że aby dokonać odmiennych ustaleń faktycznych, Sąd drugiej instancji musi przeprowadzić własne postępowanie dowodowe. W rozważanym przepisie wspomniano zresztą o „materiale zebrany”, a to jest pojęcie szersze od pojęcia materiału dowodowego, ponieważ obejmuje także inne niż dowody materiały sprawy (stanowiska, twierdzenia, modyfikacje powództwa). W konsekwencji więc Sąd drugiej instancji prawidłowo oddalił apelację jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

Wniosek pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym został oddalony na podstawie art. 102 k.p.c. ze względu na lakoniczność udzielonej odpowiedzi na skargę kasacyjną.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.