

Sygn. akt I ACa 145/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA <b><i>Paweł Rygiel (spr.)</i></b>
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin SSA Jan Kremer
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Klasztoru (...)w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie nieważności

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 11 października 2012 r. sygn. akt I C 1874/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od strony powodowej Klasztoru(...)w K. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu;**

**2. zasądza od strony powodowej Klasztoru (...)w K. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa**

**kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt: I ACa 145/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo Klasztoru (...)w K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. i ustalił, że umowa sprzedaży zawarta w dniu 30 maja 1964 r. w Państwowym Biurze Notarialnym dla D. N. Huta w K. przed notariuszem A. R.. A nr (...) pomiędzy Zakonem Ś. K. przy K. Świętego A.

w K. a (...) Osiedli (...) – Miasto II jest nieważna. Ponadto zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powołany jako podstawa faktyczna stan faktyczny w sprawie był w całości niesporny i przedstawiał się następująco.

W 1950 r. nieruchomości objęta treścią pozwu została przejęta przez Skarb Państwa w trybie przepisów ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego. Następnie, po stwierdzeniu orzeczeniem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej m. K. z dnia 25 października 1956 r., że nieruchomości nie podlegała przejęciu na rzecz Państwa, prawo własności nieruchomości zostało stronie powodowej przywrócone. Objęła ona sporne działki w posiadanie z dniem 5 czerwca 1957 r. W tym okresie na nieruchomości wybudowany został budynek szkoły ogólnokształcącej, oddany do użytku w styczniu 1956 r. Orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej m. K. z dnia 22 listopada 1963 r. orzeczono o wywłaszczeniu spornych działek na rzecz Skarbu Państwa na cele budowy szkoły ogólnokształcącej. Orzeczenie to zostało uchylone decyzją Komisji Odwoławczej przy Ministrze Spraw Wewnętrznych z dnia 7 stycznia 1965 r., zaś postępowanie wywłaszczeniowe zostało umorzone, a to na skutek zawarcia przez stronę powodową notarialnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. W treści umowy wskazano, że nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa następuje z przeznaczeniem na budowę szkoły w dzielnicy G..

Sąd Okręgowy wspomnianą wyżej umowę sprzedaży uznał za nieważną z powodu braku kauzy tej czynności prawnej. Sąd stwierdził, że skoro strony umowy jednoznacznie wskazały, że przyczyną jest przysporzenie na rzecz strony pozwanej w trybie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości, a nie było podstaw do wywłaszczenia (nieruchomość nie była niezbędna dla realizacji celów przewidzianych w art. 3 ust. 1 ustawy z 1958 r.), to kauza umowy w rzeczywistości nie istniała. Czynność prawna nie mogła zatem dojść do skutku. Okoliczność, że cel wywłaszczenia został już zrealizowany była zaś niewątpliwa i wiadoma stronom w dacie zawarcia umowy. Poza tym, zdaniem Sądu Okręgowego, strona powodowa zdecydowała się na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości jedynie w celu uniknięcia przymusu państwowego. Wszczęcie bezzasadnego postępowania wywłaszczeniowego i związane z tym przymusem odjęcie prawa własności nieruchomości pozwalają przyjąć, że przy zawarciu umowy doszło do naruszenia zasady faktycznej równości stron stosunku cywilnoprawnego. Skarb Państwa wykorzystał bowiem przy kształtowaniu treści tej czynności swą silniejszą pozycję, a to skutkuje nieważnością umowy jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sąd I instancji powołał się przy tym na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 marca 2007 r. (I Aca 1136/06), kwestionując jednocześnie stanowisko zajęte w podobnej sprawie przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. II CSK 391/07).

Od powyższego orzeczenia apelacje wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu, że powód przystąpił do przedmiotowej umowy sprzedaży jedynie w celu uniknięcia przymusu państwowego w sytuacji, gdy poczynione przez Sąd ustalenia faktyczne nie prowadzą do takiego wniosku. Okoliczności, że strona powodowa nie zgadzała się na wywłaszczenie i warunki, na jakich miało ono nastąpić, że wniosła odwołanie od decyzji wywłaszczeniowej, nie pozwalają na ustalenie pobudek, którymi kierowała się zawierając przedmiotową umowę sprzedaży, a już na pewno nie prowadzą do wniosku, że chodziło jedynie o uniknięcie przymusu. Zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania pozwalają na przyjęcie, że rezygnacja przez powoda z kontynuowania postępowania administracyjnego w sytuacji, gdy wniósł odwołanie do organu drugiej instancji, będąc przekonany o własnych racjach i celowości podjętych działań, była wyrazem woli powoda, który z trudnych do ustalenia po blisko 50 latach pobudek zdecydował się na zawarcie umowy sprzedaży;
- art. 1 w zw. z art. 2 § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że postępowanie związane z wywłaszczeniem nieruchomości ma charakter sprawy cywilnej i w konsekwencji, że sąd może dokonać przesłanek materialnoprawnych wywłaszczenia i przesądzić np. że brak było podstaw do wszczęcia postępowania

wyłączeniowego, że brak było podstaw do wydania pozytywnej decyzji wyłączeniowej, czy też antycypować w tym zakresie rozstrzygnięcie organu drugiej instancji utrzymałby w mocy decyzję wyłączeniową w sytuacji, gdy zarówno na gruncie przepisów ustawy z 1958 r., jak również obecnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o wyłączeniu orzekają organy administracji publicznej, sprawy wyłączeniowe mają charakter spraw administracyjnych i nie należą do kognicji sądów powszechnych;

- art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 i art. 6 ustawy z 1958 r. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że cel, na jaki miały zostać wyłączone parcele objęte sporną umową stanowił cel przysporzenia utożsamiany z kauzą umowy sprzedaży, w konsekwencji przez przyjęcie braku kauzy, a co za tym idzie nieważności czynności prawnej ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego z uwagi na fakt, że cel wyłączenia w dacie zawarcia umowy był już zrealizowany;
- art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 6 ustawy z 1958 r. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że umowa sprzedaży zawarta w toku postępowania wyłączeniowego, a zatem w warunkach zagrożenia przymusem odjęcia prawa własności nieruchomości jest czynnością nieważną ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, gdy treść normy prawnej nie może zostać uznana za niezgodną z zasadami współżycia społecznego, mając na względzie zasadę praworządności i spójności systemu prawa.

Wobec powyższego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zwrot kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna i zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny dokonał odmiennej od Sądu I instancji oceny prawnej niespornego w sprawie stanu faktycznego.

Nie budzi wątpliwości, że umowa sprzedaży jest czynnością prawną kauzalną, a zatem jej ważność zależy od istnienia przyczyny przysporzenia (kauzy), wyjaśniającej dlaczego przysparzający dokonał przysporzenia. Chodzi tu o cel zawarcia umowy sprzedaży bezpośrednio związany z jej treścią, który to cel ze względu na swoją powtarzalność w obrocie prawnym daje się obiektywnie zaklasyfikować jako typowa przyczyna zawierania umów tego rodzaju. Od tak rozumianej kauzy odróżnić należy motyw dokonania danej czynności prawnej, tj. subiektywną pobudkę, która skłoniła przysparzającego do dokonania przysporzenia. Motyw w takim znaczeniu nie jest źródłem stosunku prawnego i nie ma doniosłości prawnej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że o ile zawierając umowę sprzedaży nieruchomości strona powodowa być może działała w zamiarze zapobieżenia jej przejęciu w drodze wyłączenia, to jednak bezpośrednią przyczyną (kauzą) zawarcia tejże umowy była chęć uzyskania ceny.

Powyzszy wniosek koresponduje z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy na kanwie podobnej sprawy w wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. II CSK 391/07, niepubl., Lex 465954). Wskazując, że kauzę umowy sprzedaży należy upatrywać w zobowiązaniu się kupującego do zapłaty ceny, Sąd Najwyższy stwierdził jednocześnie, iż dla oceny ważności kauzy nie ma znaczenia, że umowa została zawarta z powołaniem się na szczególną podstawę prawną, jaką jest art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wyłączenia nieruchomości. W związku z tym nie ma znaczenia, czy rzeczywiście zachodziły przewidziane w powołanej ustawie podstawy do wyłączenia nieruchomości, ani też subiektywne motywy (pobudki), którymi kierowali się sprzedający zawierając umowę.

Te ostatnie okoliczności mogłyby ewentualnie podlegać ocenie pod kątem wad oświadczenia woli, w szczególności ze względu na błąd lub groźbę albo też pod kątem wyzysku. Ustalenia w tym zakresie wymagałyby jednak

przeprowadzenia postępowania dowodowego, a ciężar wykazania, że zaistniały przesłanki dla stwierdzenia którejkolwiek z wad oświadczenia woli (ewentualnie wyzysku) zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywałaby na tym, kto z faktów tych wywodziłby skutki prawne, czyli w tej sprawie na stronie powodowej. Na marginesie jedynie odnosząc się do omawianej kwestii podzielić należy następujący pogląd Sądu Najwyższego: „Świadomość, że nieruchomości może zostać wywłaszczona i wówczas własność może zostać odjęta na warunkach ekonomicznych gorszych niż w razie podjęcia decyzji o sprzedaży, nie stanowi rodzaju presji czy braku swobody, który uniemożliwiałby lub utrudniał podjęcie racjonalnej decyzji, jak również nie są to okoliczności określone przez ustawodawcę w art. 388 k.c. jako <przymusowe położenie>” (zob. wyrok SN z dnia 24 października 2003 r., sygn. III CK 31/02, niepubl., LEX nr 269791).

Niezależnie od powyższego, trafnie zarzuca apelujący, że w sprawie nie poczyniono ustaleń faktycznych pozwalających na jednoznaczne przesądzenie o pobudkach, jakimi kierowała się strona powodowa zawierając sporną umowę. W szczególności treść przeprowadzonych dowodów w żadnym zakresie nie odnosi się do tej okoliczności faktycznej. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nie miał podstaw do formułowania jednoznacznej oceny odnoszącej się do przyczyn zawarcia umowy.

Jakkolwiek nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, czy rzeczywiście zachodziły przewidziane w powołanej ustawie podstawy do wywłaszczenia nieruchomości, czy też nie, to jednak zaznaczyć trzeba, że sąd rozpoznający sprawę cywilną nie posiada kompetencji, by dokonać materialnoprawnych przesłanek wywłaszczenia i przesądzić, jaka w tym przedmiocie powinna zostać wydana decyzja administracyjna. Sprawy wywłaszczeniowe zawsze miały charakter spraw administracyjnych pozostających poza kognicją sądów powszechnych.

Niezależnie od powyższego nie sposób podzielić stanowiska Sądu I instancji, jakoby w sprawie zaistniały okoliczności uzasadniające uznanie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego ( „naruszenie zasady faktycznej równości stron stosunku cywilnoprawnego”). Nie może bowiem zniknąć z pola widzenia fakt, że umowa ta zawarta została w trybie wspomnianej ustawy z 1958 r., czyli na podstawie obowiązujących ówczesnie przepisów prawa. „Przymusowe” położenie właściciela nieruchomości przeznaczonej do wywłaszczenia wynika z samej istoty tej instytucji. Nie oznacza to przecież, że wszystkie umowy sprzedaży zawarte w sytuacji analogicznej do tej, jaka występuje w niniejszej sprawie, są nieważne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 31 stycznia 2008 r.: „Nieważność czynności prawnej ze względu na sprzeczność czynności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) może 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”.

Podkreślenia także wymaga, że w czasie, w którym doszło do zawarcia umowy sprzedaży strona powodowa nie była pozbawiona ochrony prawnej, o czym świadczy chociażby fakt, iż skorzystała ona z przysługującego jej środka odwoławczego od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej m. K. z dnia 22 listopada 1963 r. Postępowanie wszczęte na skutek odwołania zostało umorzone wobec zawarcia przez Klasztor(...)w dniu 30 maja 1964 r. umowy sprzedaży nieruchomości Przyjęcie, że strona powodowa była wówczas zupełnie bezsilna wobec aparatu państwowego jest nieuprawnione wobec faktu, iż już wcześniej w takich samych realiach politycznych i społecznych odzyskała ona własność przedmiotowej nieruchomości na mocy orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej m. K. z dnia 25 października 1956 r. W takiej sytuacji nie było podstaw, by Klasztor (...)nie mógł liczyć na odpowiadające prawu rozstrzygnięcie odwołania od decyzji z dnia 22 listopada 1963 r.

Za uznaniem umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego nie może przemawiać okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość była zbędna dla realizacji celów, dla których ustawa dopuszczała możliwość wywłaszczenia. Zauważyć bowiem trzeba, że decyzja o wywłaszczeniu wywierała taki sam skutek jak umowa sprzedaży zawarta w trybie ustawy z 1958 r. Jednak decyzja nie mogła zostać uznana za nieważną, nawet gdyby była wydana z rażącym naruszeniem prawa albo bez podstawy prawnej, o ile wywołała nieodwracalne skutki prawne (art. 156 § 2 k.p.a.). Uzależnienie możliwości zniweczenia skutków przeniesienia własności nieruchomości w trybie ustawy

z 1958 r. od sposobu, w jaki doszło do tego przeniesienia (tj. umowa sprzedaży czy decyzja wywłaszczeniowa) oznaczałoby nierówne traktowanie osób, które na jeden z tych sposobów utraciły prawo własności nieruchomości. Przede wszystkim jednak zwrócić należy uwagę, że kwestia oceny przesłanki wywłaszczenia związanej z realizacją jego celu została dokonana we właściwym trybie – postępowania administracyjnego oraz była przedmiotem oceny Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Krakowie w sprawie II SA/Kr 1508/09.

Reasumując, brak było podstaw do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 maja 1964 r., a skoro tak, to powództwo winno być oddalone. Wobec tego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Oddalenie powództwa pociągnęło za sobą konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.) kosztami tymi, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika strony przeciwnej, obciążono stronę powodową. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika obliczono w oparciu o przepis § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002, Nr 163, poz. 1348 ze zm.)

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Są to koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w z § 13 ust. 1 pkt 2 powołanego wyżej rozporządzenia.