

Sygn. akt III Ca 656/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy N.

przeciwko S. W. i Z. W.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 18 września 2014 r., sygn. akt I C 188/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 656/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Nowym Targu w pkt I. uwidocznili zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez geodetę T. U. z dnia 15 czerwca 2012r., że działka ewidencyjna nr (...)położona w L.o powierzchni 0,0615 ha dzieli się na działki (...)o powierzchni 0,012 ha i (...)o powierzchni 0,0503 ha, w pkt II. Stwierdził, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w L.z dnia 21 listopada 2000r. repertorium A nr (...)między Gminą N.a małżonkami S.i Z. W.w zakresie dotyczącym działki (...)powstałej z podziału działki (...)jest nieważna, w pkt III. zasądził od pozwanych S. W.i Z. W.solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przedmiotowy wyrok w całości zaskarżyli apelacją pozwani S. W. i Z. W. i zarzucając: 10 obrazę przepisu art. 7 ustawy z dnia 17 maja 1990 roku o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw w zakresie odwołania do ustawy z

dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych poprzez przyjęcie, iż wojewoda (...) w 1998r. był kompetentny do nadania przedmiotowej drodze kategorii drogi gminnej, 2) obrazę przepisu art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że nie ma znaczenia, w jakim miejscu wyasfaltowano drogę, 3) bezpodstawne faktyczne przyjęcie, że wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 22 maja 2014 roku jest przesądający w niniejszej sprawie, 4) bezpodstawne oparcie się na ustaleniach geodety nie będącego powołanym do niniejszej sprawy jako biegły, 5) bezpodstawne uznanie za nieistotne oznaczenie numeru działki, na której miała być usytuowana pierwotnie przedmiotowa działka, 6) błędne przyjęcie, że pierwotny przebieg drogi, przed wyasfaltowaniem a po rzekomym nadaniu kategorii drogi gminnej nie ma znaczenia w sprawie, 7) błędne ustalenie, że cała działka nr (...) stanowi drogę w ścisłym tego słowa znaczeniu i jest wyłączona w całości z obrotu prawnego, wnieśli o zmianę całości wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 18 września 2014 roku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz pozwanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanych jako bezzasadnej w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz Gminy N. kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem zarzuty w niej zawarte są niezasadne lub nieskuteczne. Nie zachodzą również uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu, a skutkiem których byłaby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie dowody wnioskowane przez strony i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy w całości akceptuje te ustalenia, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną żądania pozwu.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie mają racji apelujący zarzucając, że w 1998r. Wojewoda (...) nie był kompetentny do nadania spornej drodze kategorii drogi gminnej oraz, że w sprawie tej winny były podjąć decyzje organy gminy.

Art. 7 ustawy z dnia 21 marca 1985r. w brzmieniu pierwotnym stanowił, że : „ Do dróg gminnych oraz lokalnych miejskich zalicza się pozostałe drogi na terenie gmin i miast, stanowiące uzupełniającą sieć służącą miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg zakładowych. Zaliczenie drogi do kategorii dróg gminnych oraz lokalnych miejskich następuje w drodze uchwały wojewódzkiej rady narodowej, po zasięgnięciu opinii właściwych rad narodowych stopnia podstawowego”. Wymienione w tym przepisie rady narodowe stopnia podstawowego zostały zastąpione z dniem 27 maja 1990 r. przez organy gminy zgodnie z art. 1 pkt 28 ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.1990.34.198). Taki stan prawny obowiązywał do 1 stycznia 1999r. tj. do czasu zmiany art. 7 przez art. 52 pkt 6 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U.1998.106.668) z dniem 1 stycznia 1999 r. Od dnia 1 stycznia 1999r. powyższy przepis brzmiał: „ Do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym nie zaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwej rady powiatu. Przebieg dróg gminnych ustala rada gminy”. Skoro w okresie od 27 maja 1990r. do 1 stycznia 1999r. organy gminy w kwestii zaliczenia drogi do kategorii dróg gminnych miały pełnić jedynie funkcje opiniotwórczą to nie mogły być zarazem organem decyzyjnym w tej kwestii. Organem tym był natomiast właściwy Wojewoda a to na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 1990r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej - tekst jednolity w Dz.U.1998.32.176., która obowiązywała do dnia 1 stycznia 1999r. tj. do chwili wejścia w życie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 91, poz. 577). Powyższe wynika z art. 9 ustawy z dnia 24 lipca 1998r. o wejściu w życie ustawy o samorządzie powiatowym, ustawy o samorządzie województwa oraz ustawy o administracji rządowej w województwie. (Dz. U. z

dnia 4 sierpnia 1998 r.) Wspomniany wyżej art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 1990r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej stanowił, że : „Do właściwości wojewodów przechodzą określone w przepisach prawa zadania i kompetencje należące dotychczas do wojewódzkich rad narodowych oraz terenowych organów administracji państwowej o właściwości ogólnej i o właściwości szczególnej stopnia wojewódzkiego, jeżeli te zadania i kompetencje nie zostały przekazane, w odrębnych ustawach, organom samorządu terytorialnego lub innym organom.

Nie mają racji apelujący zarzucając, że Sąd Rejonowy przyjął, że wyrok wydany w sprawie III Ca 191/14 jest przesądający dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem takie stwierdzenie nie padło w żadnej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd Rejonowy dokonał własnych ustaleń faktycznych a także własnej oceny prawnej żądania pozwu. Fakt, że w kwestii ważności umowy sprzedaży co do fragmentu zajętego pod drogę jest ona zbieżna z oceną Sądu Okręgowego wyrażoną w sprawie III Ca 191/14 jest wynikiem prawidłowego zastosowania obowiązujących przepisów prawa i nie może być podstawą podważenia wyroku.

Jako niezasadny Sąd Okręgowy ocenił także zarzut zawarty w pkt 4. apelacji. Strona powodowa ostatecznie ograniczyła żądanie pozwu do części działki (...) nie stanowiącej siedliska pozwanych tj. do obszaru, którego południowo- zachodnią granicę wyznacza ogrodzenie pozwanych. Ta część została oznaczona przez geodetę T. U. na mapie dołączonej do pozwu jako projektowana działka (...). Przedmiotowa mapa została wykonana na bazie aktualnej mapy ewidencyjnej i w sposób dostateczny identyfikuje przedmiot żądania pozwu. Pozwani nie podnosili żadnych konkretnych zarzutów co do prawidłowości zobrazowania na mapie przedmiotu żądania pozwu ani co do możliwości jego identyfikacji w terenie. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy mógł oprzeć wyrok na przedmiotowym dokumencie. Należy podkreślić, że mapa geodety U. ma znaczenie wyłącznie dla identyfikacji obszaru będącego przedmiotem rozstrzygnięcia, natomiast nie przesądza o przebiegu granic, gdyż taki dokument może powstać wyłącznie w wyniku postępowania rozgraniczeniowego. Dla oceny bezskuteczności omawianego zarzutu istotne jest i to, że po dopuszczeniu przez Sąd Rejonowy dowodu z przedmiotowego opracowania geodezyjnego pozwani nie zgłosili żadnych zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c. ani nie wnosili o powołanie biegłego sądowego.

W ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest fakt, że w rozporządzeniu Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 1998r. w sprawie zmiany zaliczenia do kategorii dróg gminnych na terenie województwa (...) przy nazwie i numerze drogi nie wpisano numeru (...) a jedynie numery (...) i (...). Numer działki ewidencyjnej jest tylko jednym z elementów identyfikujących dany obiekt w terenie. W praktyce często zdarza się, że granice wynikające z mapy ewidencyjnej nie pokrywają się z rzeczywistymi granicami użytków i tak jest w niniejszej sprawie. Niespornym jest, że z siedliskiem pozwanych graniczy tylko jedna droga gminna o nazwie G. a z akt sprawy wynika niezbicie, że kształt i przebieg tej drogi był taki sam jak dziś zarówno w chwili podejmowania uchwały przez Wojewodę (...) jak w chwili zawierania umowy sprzedaży z Gminą. Przedmiotowa uchwała musiała więc dotyczyć obecnie spornej drogi. Skoro zarówno w dacie podejmowania w/w uchwały jak i w dacie zawierania umowy sprzedaży z dnia 21 listopada 2000r. część działki nr (...) za ogrodzeniem siedliska pozwanych stanowiła drogę gminną to nie mogła być przedmiotem sprzedaży na rzecz pozwanych. Jak prawidłowo stwierdził Sąd Rejonowy drogi publiczne są wyłączone z obrotu prawnego – co wynika z art. 2a ust. 2 ustawy o drogach publicznych.

Jeśli chodzi o zarzut sformułowany w pkt 6. apelacji to należy stwierdzić, że jest on całkowicie niezasadny. Skoro droga była asfaltowana w 1998r. po wykonaniu ogrodzenia przez pozwanych w 1996 lub 1997r. i przed zawarciem umowy sprzedaży w listopadzie 2000r. (która jak się okazało objęła nie tylko własność Gminy zajęta przez siedlisko pozwanych ale także obszar poza ogrodzeniem tego siedliska - co nie było objęte zamiarem stron (por. zeznania pozwanego w sprawie I C 5/12 k. 232) to budowa drogi na odcinku stanowiącym obecnie część działki (...) została dokonana przez właściciela gruntu. Nawet jeśli stara droga żwirowa była węższa, to Gmina jako właściciel terenu miał prawo wyasfaltować szerszy pas. Apelujący nie zawarli w uzasadnieniu apelacji wyводу jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miałby mieć dawny przebieg drogi (tj. przed wyasfaltowaniem), dlatego bardziej szczegółowe ustosunkowanie się do w/w zarzutu nie jest możliwe.

Zarzut zawarty w pkt 7. apelacji nie może odnieść zamierzonego skutku z dwóch powodów. Po pierwsze apelujący nie podali uzasadnienia przedmiotowego zarzutu a w szczególności nie wskazali jaka dokładnie część działki (...)

miałaby nie stanowić infrastruktury drogowej i z jakiego powodu. Droga to nie tylko część asfaltowa ale także pobocza, rowy odwadniające itp. Po drugie obszar położony za ogrodzeniem siedliska pozwanych nie mógł być przedmiotem ważnej umowy sprzedaży z uwagi na treść art. 37 ust. 1 ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2000.46.543), który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym a jego naruszenie powoduje nieważność umowy sprzedaży. Przepis ten ustanawia jako zasadę sprzedaż gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w trybie przetargu. Jak wynika z akt sprawy pozwani nabywali działkę (...) w trybie bezprzetargowym jako części przyległe gruntu niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanych działek a więc w trybie art. 37 ust. 2 pkt. 6 w/w ustawy. Zgodnie z treścią w/w przepisu w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości. Obszar gruntu położony za ogrodzeniem siedliska pozwanych, które powstało 3 lub cztery lata przed umową sprzedaży nie spełnia przesłanek do sprzedaży bezprzetargowej z art. 37 ust. 2 pkt. 6 w/w przepisu ani z jakiegokolwiek innego punktu z art. 37 ust. 2 a zatem nie mógł być sprzedany przez Gminę w takim szczególnym trybie. Nawet więc gdyby teoretycznie założyć, że nie cała działka (...) jest zajęta pod infrastrukturę drogową (okoliczności tej bowiem apelujący nie wykazali) to i tak zachodziłyby przesłanki do stwierdzenia nieważności umowy w zakresie obejmującym projektowaną działkę (...), albowiem ten obszar gruntu nie mógł być ważnie zbyty na rzecz pozwanych w trybie bezprzetargowym.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98§1 k.p.c. w związku z art. 108 §1 k.p.c. i § 6 pkt.1 i 12 ust. 1 pkt.1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349.

(...)