

Sygn. akt: I C 310/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska
Protokolant:	sekretarz sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2021 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko F. J. (1)

o uznanie umowy za nieważną

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Gminy Miejskiej Z. na rzecz pozwanego F. J. (1) kwotę 10.817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska

Sygn. akt I C 310/20

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska Z. wniosła o uznanie za nieważną umowy z dnia 21 marca 2016r. dotyczącej sprzedaży przez powódkę pozwanemu F. J. (1) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), działki nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała, iż w momencie sprzedaży zarówno powódka jak i pozwany nie posiadali wiedzy, że zwałowisko skały płonnej (hałda) na działce nr (...) stanowi obiekt objęty ochroną konserwatorską, sam zaś obiekt ochrony w granicach działki został wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Strony takiego pozwolenia nie otrzymały więc umowa jest nieważna.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania.

Uzasadniając przyznał, że dnia 21 marca 2016r. pozwany zawarł z powódką umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), działki nr (...). Pozwany w dacie zakupu nie wiedział, że hałda na działce nr (...) została wpisana do rejestru zabytków o czy wiedziała powódka. Wpisanie hałdy do rejestru zabytków nie zostało ujawnione

w księdze wieczystej. Wpisana do rejestru zabytków hałda nie jest tożsama z nieruchomością na której się znajduje. Nabycie nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze. Nadto wniósł o zwrócenie się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. o udzielenie informacji czy wyraża zgodę na zbycie nieruchomości post factum poprzez analogiczne zastosowanie art. 103 § 1 k.c.

W piśmie z 5 października 2020r. powódka podtrzymała swoje stanowisko.

Sąd ustalił:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2016r. pozwany F. J. (2) nabył od powódki Gminy Miejskiej Z. jako właściciela nieruchomość położoną w Z. przy ul. (...), działkę nr (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Zabrze prowadzona była księga wieczysta nr (...). W umowie tej nie ma żadnej informacji, że nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. Takiej informacji nie było również w księdze wieczystej prowadzonej dla tejże nieruchomości.

(dowód: umowa – akt notarialny k. 7-12, wydruk z KW k. 35-38)

Z nadesłanej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. kopii decyzji z 13 lutego 2015r. w sprawie wpisania obiektu do rejestru zabytków „A” wynika, że (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...) hałdy usytuowanej przy ul. (...) w Z. na wniosek Prezydenta Miasta Z. z 9 sierpnia 2012r. Odpis decyzji doręczono Gminie Miejskiej Z..

(dowód: kopia decyzji z załącznikiem k. 63-65)

Pomimo możliwości sprawdzenia i uzyskania wiedzy o wpisaniu przedmiotowej nieruchomości do rejestru zabytków powódka sprzedała ją pozwanemu bez wymaganego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

(okoliczność niesporna)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dołączone do akt dokumenty których prawdziwości nikt nie kwestionował. Sąd pominął dowód z zeznań świadka Ł. K. na podstawie art. 235^{2,147} § 1 ust. 2 k.p.c. jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o zwrócenie się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o udzielenie informacji czy wyraża zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości post factum gdyż z wnioskiem takim powinny wystąpić zainteresowane strony.

Sąd zważył:

Zgodnie z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020.1990) sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Według zaś art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020.282) wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku.

Skoro więc doszło do sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości bez wymaganego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków to zdaniem Sądu czynność ta została dotknięta bezskutecznością zawieszoną (negotium claudicans). Skuteczność takiej umowy zależy zatem od udzielenia wymaganego pozwolenia post factum. Do ważności umowy sprzedaży ma więc zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. występuje tu bowiem sytuacja zbliżona do sytuacji uregulowanej w art. 63 k.c.

Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012r., III CZP 76/12 zgodnie z którym: „ brak ważnie wyrażonej zgody przez radę powiatu skutkuje wadliwością czynności prawnej w postaci darowizny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że umowa zawarta bez uprzedniej zgody właściwego organu jest bezwzględnie nieważna (por. uchwały z dnia 17 sierpnia 1988 r., III CZP 62/88, OSNCP 1989, nr 4, poz. 65, dnia z 6 marca 1991 r., III CZP 8/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 94 oraz wyroki z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKN 22/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 75, z dnia 26 czerwca 1997 r., I CKN 130/97, nie publ., z dnia 26 sierpnia 1999 r., III CKN 682/98, "Wokanda" 1999, nr 11, s. 5, z dnia 15 lutego 2002 r., III CKN 494/99, nie publ., z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, "Izba Cywilna" 2002, nr 6, s. 48 i z dnia 8 października 2004 r., V CK 76/04, OSNC 2005, nr 10, poz. 175).

Ten nurt orzecznictwa jednak został zakwestionowany m.in. w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07 (OSNC 2008, nr 2, poz. 14), w której przyjęto, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. Stanowisko zajęte w tej uchwale znalazło odzwierciedlenie w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 115, wyroki z dnia 9 listopada 2007 r., V CSK 278/06, nie publ., z dnia 29 listopada 2007 r., III CSK 169/07, OSNC 2009, nr 1, poz. 17, z dnia 5 lutego 2009 r., I CSK 297/08, OSNC-ZD 2011, nr C, poz. 86 i z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08, "Palestra" 2011, nr 1-2, s. 110 oraz postanowienie z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 413/09, nie publ.). Podziela je także skład orzekający w niniejszej sprawie. „

Należy więc powtórzyć i podzielić wyrażane w orzecznictwie argumenty, że art. 103 § 1 i 2 k.c. stosuje się w drodze analogii także wówczas, gdy podmiot dokonujący czynności prawnej czyni to w ramach swoich kompetencji, nie legitymując się jednak pozwoleniem właściwego organu.

Wobec powyższego powództwo należało oddalić jako przedwczesne. W pierwszej kolejności powódka powinna wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wydanie pozwolenia na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. W razie wydania pozwolenia czynność prawna stanie się niewadliwą i w pełni skuteczną, a w razie odmowy bezwzględnie nieważną.

O kosztach orzeczono z mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Gliwice, dnia 25 lutego 2021 roku

Sędzia Leokadia Krośniak-Cebulska