

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Józef Wąsik                                  |
| Sędziowie:      | SSA Maria Kus - Trybek<br><u>SSA Piotr Rusin</u> |
| Protokolant:    | st.sekr.sądowy Beata Lech                        |

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej S.

przeciwko B. P.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 22 maja 2012 r. sygn. akt I C 2347/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu następującego brzmienia:**

**„I. ustala, że umowa sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Sandomierzu Nr (...) położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...) w S. o powierzchni 84 m<sup>2</sup>, zawarta pomiędzy B. i S. F., a Skarbem Państwa działającym przez Naczelnika Miasta S. w dniu 17 lipca 1974 r. jest nieważna;**

**II. zasądza od pozwanej B. P. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej S. kwotę 18.217 zł (osiemnaście tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**III. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata W. C. z Kancelarii Adwokackiej w K., Al. (...) kwotę 8.856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych), w tym 1.656 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.”;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 16.400 zł (szesnaście tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód-Gmina Miejska S. wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w tym mieście stanowiącej działkę nr. (...) o pow. 84m.kw., dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą nr. (...), zawarta w dniu 17 lipca 1974 r. między B. i S. F. jako sprzedającymi a Skarbem Państwa działającym przez Naczelnika Miasta S. jako kupującym, jest nieważna wobec niezachowania aktu notarialnego.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowa Gmina powiada, że dokument obejmujący powyższą czynność prawną sporządzony w Państwowym Biurze Notarialnym w S. nie został podpisany tylko przez sprzedających i kupującego, a nie przez asesora notarialnego przez którym oświadczenia zostały złożony, wobec czego forma aktu notarialnego wymagana pod rygorem nieważności dla obrotu nieruchomościami nie została zachowana. Interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy strona powodowa uzasadniała chęcią wyeliminowania z obrotu administracyjno-prawnego przedmiotowej umowy, a także wyklarowania sytuacji prawnej przy rozliczeniu z tytułu nakładów poniesionych przez siebie na w/w nieruchomość po sporządzeniu tej umowy.

Pozwana B. P. jako następca prawny B. i S. F. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc iż niemożliwym jest aby wymieniony w pozwie dokument sporządzony został niewłaściwie, skoro jego wypisy na podstawie oryginału podpisane zostały przez notariusza.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2012 r. sygn..akt IC 2347/11 Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł powiększoną o podatek od towarów i usług tytułem kosztów zastępstwa jej zastępstwa prawnego z urzędu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że poprzednicy prawni stron, z ramienia Skarbu Państwa Naczelnik Miasta S. oraz rodzice pozwanej, ówczesni współwłaściciele nieruchomości, stawili się w Państwowym Biurze Notarialnym w S. w celu zawarcia umowy sprzedaży wymienionej w pozwie nieruchomości w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U.z 1974 r. Nr.10, poz. 64 ze zm.). Przyjęci zostali przez asesora notarialnego J. K., który przygotował projekt umowy podpisany przez kontrahentów, ale przez niego samego. Ponieważ oryginały aktów notarialnych nie były i są wydawane poza miejsce ich przechowywania wydawane były wypisy, które czyniły zadość wymogom przewidzianym w art. 110 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r.-Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr.189, poz. 1158 - jednol.tekst), a w szczególności zaopatrzone zostały odpowiednią pieczęcią i podpisem notariusza ( asesora notarialnego ). Szereg lat funkcjonowały one w obrocie prawnym i były podstawą wydanych później decyzji administracyjnych. Nieruchomość miała być zbyta pod budowę dojścia pieszego i dojazdu dla wózków dziecięcych do Przychodni (...) przy ul. (...) w S., zgodnie z decyzją Prezydium (...) w S. z dnia 6 września 1973 r. nr. (...) (...)i celem nabycia jej przez kupującego wskazanym w umowie. Wysokość odszkodowania wywłaszczenie ustalono na kwotę 89.328 zł. Cel wywłaszczenia nie został jednak zrealizowany wobec czego zbywcy w roku 1990 rozpoczęli starania o zwrot nieruchomości, co zaowocowało decyzją Starosty (...) z dnia 31 maja 2000r. znak(...) (...) o zwrocie udziałów we współwłasności zbywcy i spadkobiercy zbywczyni S. F. B. F. w 5/8 częściach oraz pozostałym spadkobiercom S. F., w tym pozwanej B. P. po 1/8 części stosownie do wielkości udziałów spadkowych. W uzasadnieniu tej decyzji organ administracyjny stwierdził, że mimo upływu 7 lat od zawarcia umowy nie rozpoczęto prac związanych z celem wywłaszczenia, natomiast niezgodnie z tym celem istniejący w dniu wywłaszczenia budynek rozbudowano i nadbudowano w ten sposób, że stanowi on obecnie architektonicznie część trzykondygnacyjnego budynku administracyjno-usługowego stojącego częściowo na nieruchomości objętej wywłaszczeniem, a częściowo na nieruchomości sąsiedniej.

Jako podstawę prawną decyzji o zwrocie powołano art. 137 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2000 r. Nr. 46, poz. 543 ze zm.- jednolity tekst). Decyzją z dnia 28 września 2000 r. znak (...) - (...) Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję o zwrocie, a skarga decyzję organu II instancji została oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 28 września 2005 r. sygn..akt II SA /Kr 732/05.

Z kolei skargę kasacyjną Gminy S. od tego wyroku oddalił Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 13 marca 2007 r. sygn..akt OSK 311/06. Umową notarialną z dnia 4 sierpnia 2008 r. spadkobiercy S. i B. F. znieśli współwłasność przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że przypadła ona na wyłączną własność pozwanej B. P.. Wezwana przez pozwaną Gmina S. wydała jej część budynku na działce nr. (...) objętej kwestionowaną w pozwie opuszczając pomieszczenia, w których mieściły się biura Urzędu Miasta S. , natomiast pozostała część tego budynku na działce nr. (...) nakazał wydać B. P. Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 10 listopada 2009 r. sygn..akt I A Ca 896/09. Ponadto prawomocnym wyrokiem z dnia 2 czerwca 2009 r. sygn..akt IC 101/08 Sąd Rejonowy w Sandomierzu orzekł eksmisję R. K. i T. K. z lokalu w budynku położonym w S. przy ul. (...) bez prawa do lokalu socjalnego.

R. K. wniosła z kolei o ustalenie, że w treści umowy z dnia 17 lipca 1974 r. jest błąd i o stwierdzenie, że nieruchomość została zakupiona w celu zabudowy budynkiem administracyjnym. Powództwo to zostało prawomocnie oddalone wyrokami Sądu Okręgowego i Apelacyjnego w K..

Pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. Burmistrz Miasta S. i z identycznym pismem R. K. zwrócili do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa, a mianowicie art. 136 ust. 3 i art. 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto R. K. zwróciła się o wstrzymanie wykonalności decyzji o zwrocie nieruchomości, a decyzją z dnia 12 marca 2010 r. znak (...) Minister Infrastruktury odmówił temu wnioskowi, natomiast postanowieniem z dnia 24 czerwca 2010 r. zawiesił z urzędu postępowanie o ponowne rozpatrzenie jej sprawy do czasu rozstrzygnięcia w sprawie IC 2830/09 Sądu Okręgowego w Kielcach.

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy powiada, że brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa wobec braku po stronie powoda interesu prawnego, a interes taki jest przesłanką każdego roszczenia o ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub, zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c.

Brak interesu prawnego u powodowej Gminy, która interes ten uzasadniała chęcią wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnych o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości wydanych przez organy obu instancji wynika zdaniem Sądu Okręgowego z kilku przyczyn.

Po pierwsze wydane stronom wypisy aktu notarialnego, który miał obejmować umowę sprzedaży nieruchomości czyniły zadość wymogom przewidzianym w art. 110 Prawa o notariacie, a skoro tak to w świetle art.109 tej ustawy miały moc prawną oryginału, natomiast zgodnie z jej art. 2 & 2 miały moc prawną dokumentu urzędowego i mogły być podstawą czynności podejmowanych w postępowaniu administracyjnym i sądowym.

Po drugie niemożliwe jest wyeliminowanie w drodze powództwa o ustalenie decyzji administracyjnych o zwrocie nieruchomości przy jednoczesnym utrzymaniu w mocy aktu notarialnego obejmującego sprzedaż nieruchomości poprzednikowi prawnemu strony powodowej, a tylko wtedy powodowa Gmina utrzymałaby się z własnością nieruchomości jej interes prawny byłby wytłumaczalny i uzasadniony. Nie istniałyby bowiem wówczas podstawy do zwrotu tej nieruchomości następcom prawnym zbywców. Natomiast stwierdzenie, że umowa była nieważna od samego początku byłoby jednoznaczne z przyjęciem, że nie wywołała żadnych skutków prawnych, a zatem współwłaścicielami nieruchomości pozostaliby zbywcy, a później ich spadkobiercy. W tym przypadku można byłoby mówić o interesie prawnym po stronie zbywców lub ich następców prawnych gdyby nie odzyskali nieruchomości na drodze postępowania administracyjnego.

W końcu aktualny stan prawny nieruchomości jest identyczny jak przed 17 lipca 1974 r., a kwestia rozliczenia nakładów jest bez znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu, a poza tym była przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym o zwrot nieruchomości.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art. 98 k.p.c.

W apelacji, opartej na zarzutach naruszenia prawa materialnego, a to art. 189 k.p.c. przez przyjęcie że Gmina Miejska S. nie wykazała interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa , oraz art. 110 Prawa o notariacie przez błędną wykładnię i przyjęcie że wypis aktu notarialnego ma moc prawną oryginału i dokumentu urzędowego w sytuacji gdy oryginał nie zawiera podpisu notariusza , oraz naruszenia przepisów postępowania , a mianowicie art.316 & 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nierozpoznanie sprawy w granicach zakreślonych pozwem , strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zarzutom apelującego nie można odmówić słuszności.

Powodowa Gmina jako następca prawny podmiotu , który zgodnie z kwestionowaną w pozwie umową miał nabyć własność nieruchomości objętej tą umową na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości ma legitymację procesową czynną oraz interes prawny w ustaleniu , że do zawarcia tej umowy nie doszło i tym samym nie nastąpił skutek prawny w postaci przejścia własności nieruchomości na rzecz kupującego. Zależy od tego bowiem stan prawny nieruchomości i cały szereg konsekwencji prawnych związanych z faktem braku przewłaszczenia , tym bardziej iż po sporządzeniu i podpisaniu przez kontrahentów umowy sporządzonej w dniu 17 lipca 1974 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w S. Skarb Państwa , który miał być nabywcą poczynił na nieruchomość cały szereg nakładów, co rodzi konsekwencje prawne w postaci ich rozliczenia z właścicielem . Inaczej bowiem kwestia rozliczeń będzie kształtować się w sytuacji kiedy zmiany właściciela w ogóle nie doszło, a inaczej przy przyjęciu , że doszło do przeniesienia własności nieruchomości, ale wobec niezrealizowania celu wywłaszczenia nieruchomość podlega zwrotowi wywłaszczonemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Na konieczność uzyskania pewności co do stanu prawnych przy rozliczeniach z tytułu nakładów na nieruchomość zwróciła uwagę strona powodowa w piśmie procesowym z daty wpływu do Sądu Okręgowego w Kielcach w dniu 14 listopada 2011 r. -k-41-45 akt i ze stanowiskiem tym należy się zgodzić jak również z poglądem , że tylko ustalenie nieważności umowy przez sąd w drodze powództwa z art.189 k.p.c. pozwoli na wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji administracyjnych o zwrocie nieruchomości, do wywłaszczenia której w istocie nigdy nie doszło. Stąd też nie można się zgodzić z argumentacją Sądu Okręgowego , że skoro do rozliczenia z tytułu nakładów doszło w postępowaniu administracyjnym o zwrot wywłaszczonej nieruchomości interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy nie można upatrywać w potrzebie rozliczenia z tytułu nakładów poczynionych przez poprzednika prawnego powodowej Gminy , czy przez samą Gminę. Stwierdzenie powyższe pociąga w konsekwencji brak akceptacji dla stanowiska Sądu Okręgowego , że interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy wobec braku zachowania formy szczególnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności mogliby mieć tylko zbywcy lub ich spadkobiercy, gdyż wyłącznie w ich interesie byłoby ustalenie, że zachowali prawo własności nieruchomości, która miała być przedmiotem obrotu. Apelujący słusznie także podnosi, że wydanie wypisów aktu notarialnego spełniającego wymogi przewidziane w art. 110 Prawa o notariacie, a więc zaopatrzonego podpisem nie może sanować braku zachowaniu formy aktu notarialnego dla oryginału , który nie został sporządzony przez notariusza , wobec czego i ten wypis nie może być podstawą czynności podejmowanych w innych postępowaniach sądowych, czy w postępowaniu administracyjnym. Do wyeliminowania go z obrotu jest natomiast konieczne orzeczenie sądowe , co stanowi także argument za interesem prawnym w żądaniu ustalenia nieważności oryginalnej umowy.

Skoro zaś oryginał dokumentu obejmującego umowę sprzedaży nieruchomości nie został podpisany przez notariusza to nie spełnia wszystkich wymogów dla aktu notarialnego, a mianowicie niezbędnego elementu z art. 92 & 1 pkt. 9 Prawa o notariacie , wobec czego forma aktu notarialnego zastrzeżona w art. 158 k.c. nie została zachowana. Niezachowanie tej formy jako innej formy szczególnej od formy pisemnej skutkuje zaś nieważnością czynności prawnej z mocy art. 73 & 2 zdanie 1 k.c.

Zmiana rozstrzygnięcia przez uwzględnienie powództwa pociąga za sobą konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu w związku z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 k.p.c. i zasądzenie tych

kosztów od pozwanej na rzecz strony powodowej, na które składają się -opłata sądowa od pozwu w kwocie 11.000 zł. oraz koszty zastępstwa prawnego według stawki minimalnej z & 6 pkt. 7 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.Nr.163 , poz. 1348 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 7.217zł. Zaszła też konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa prawnego pozwanej z urzędu przez obciążenie tymi kosztami Skarbu Państwa na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r.-Prawo o adwokaturze ( Dz.U.z 2009 r. Nr.146, poz. 1188 ze zm.-jednol.tekst).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji na mocy art. 386 & 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego między stronami, na które składają się - opłata sądowa od apelacji w kwocie 11.000 zł. oraz koszty zastępstwa prawnego w wysokości stawki minimalnej określonej w & 6 pkt. 7 w związku z & 13 ust. 1 pkt. 2 wymienionego wyżej rozporządzenia w kwocie 5.400 zł., orzeczono na podstawie art. 98 & 1 i 3 w związku z art. 391 & 1 k.p.c., natomiast o kosztach zastępstwa pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym stosownie do & 2 ust. 3 , & 6 pkt. 7 , & 13 ust. 1 pkt. 2 i & 19-21 tego rozporządzenia oraz art. 29 ust. 1 Prawa o adwokaturze.