

UZASADNIENIE

Powód A. K. w pozwie z dnia 3 listopada 2014 roku skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej P. wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego w dniu 18 kwietnia 2007 roku w Kancelarii Notarialnej w P. przy ulicy (...) przed Notariuszem D. K. (Rep (...)) pomiędzy Gminą Miejską P. a firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. w zakresie sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. oznaczonej jako działka (...) o pow. 531 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) jest nieważna oraz zasądzenie kosztów procesu.

/pozew k. 2/

Strona pozwana wniosła oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, podnosząc, że umowa sprzedaży nieruchomości, której unieważnienia żąda powód, była przedmiotem dalszej sprzedaży, a tym samym żądanie pozwu jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

/odpowiedź na pozew k. 24-25/

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 27 października 2015 roku Sąd na zasadzie art. 194 § 3 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

/protokół rozprawy z 27.10.2015 r. – adnotacja 00:05:01/

W piśmie z dnia 6 czerwca 2016 roku powód zmienił powództwo w ten sposób, że oprócz zgłoszonego w pozwie wniosku o ustalenie, wniósł o ustalenie, że warunkowa umowa sprzedaży z dnia 26 września 2007 roku zarejestrowana pod Rep. (...) zawarta przed Notariuszem Z. L. oraz umowa przeniesienia własności z dnia 12 listopada 2007 roku zarejestrowana pod Rep.(...) zawarta przed Notariuszem Z. L. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. dotyczącą nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 521 m⁽⁽²⁾⁾, dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach prowadzona jest KW nr (...) są nieważne.

/pismo k. 101/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ulicy (...) w P., oznaczona jako działka nr (...) o pow. 521 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), w dniu 21 września 1970 roku została sprzedana przez H. K., S. K., B. C. i A. K. Skarbowi Państwa pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe.

Przejęcie tej nieruchomości nastąpiło w związku z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

/okoliczność bezsporna/

Decyzją Wojewody (...) z dnia 18 czerwca 1993 roku nr (...)wydaną na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, stwierdzone zostało nabycie tej nieruchomości przez Gminę Miejską P..

/okoliczność bezsporna/

W dniu 18 kwietnia 2007 roku Gmina Miejska P. sprzedała (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. niezabudowaną nieruchomość położoną w P. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

/akt notarialny Rep (...) k. 44-47/

(...) sp. z o.o. w K. sprzedała przedmiotową nieruchomość (...) sp. z o. o. w K. Ł..

/wydruk księgi wieczystej o nr (...) k. 53-54/

Postanowieniem z dnia 12 października 2011 roku o sygn. akt (...)Starosta (...) zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) objętej księgą wieczysta o nr (...) do czasu rozpatrzenia przez sąd powszechny sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...) przeciwko Gminie Miejskiej P. i (...) sp. z o.o. o ustalenie nieważności aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 18 kwietnia 2007 roku.

Postanowieniem z dnia 7 października 2013 roku Starosta (...) podjął z urzędu zawieszono postępowanie.

/postanowienie k. 28/

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się powołanych dowodach.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 roku Sąd oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanych do przedstawienia umów sprzedaży z trzech aktów notarialnych. Reguły dowodzenia w procesie cywilnym (art. 232 k.p.c.) zobowiązują strony do wskazywania dowodów, z których wywodzą one skutki prawne. Zaproponowany przez stronę środek dowodowy powinien mieć na celu wykazanie określonych faktów, a jego przeprowadzenie dostarczyć istotnych i przydatnych dla rozstrzygnięcia informacji. W oparciu o przepis art. 6 k.c. to na powodzie, a nie na pozwanych, spoczywał obowiązek przedstawienia umów, których ustalenia nieważności żąda w niniejszym procesie, tym bardziej, że powód miał możliwość uzyskania powyższych dokumentów. Zgodnie bowiem z art. 110 § 1 i § 2 ustawy o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz. U. 2014, poz. 164 ze zm.) wypisy aktu notarialnego wydaje się stronom aktu lub osobom, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcom prawnym. Natomiast za zgodą stron lub na podstawie prawomocnego postanowienia sądu okręgowego, w którego okręgu znajduje się kancelaria notariusza, wypis aktu notarialnego może być wydany także innym osobom. Sąd orzeka w tym przedmiocie w trybie postępowania nieprocesowego, po wysłuchaniu stron aktu notarialnego, jeżeli stawią się na wezwanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Dla możliwości uwzględnienia powództwa opartego na treści przepisu art. 189 k.p.c. konieczne jest stwierdzenie, iż żądanie pozwu dotyczy ustalenia, że istnieje bądź nie istnieje określony stosunek prawny lub prawo. Z drugiej zaś strony sąd w każdym stanie sprawy zobligowany jest do badania, czy po stronie powodowej występuje interes prawny uzasadniający jej żądanie.

Interes prawny w rozumieniu powołanego przepisu oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje. Chodzi tu oczywiście o interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Tak pojmowany interes prawny może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny, tzn. zachodząca według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnego odczucia powoda. Należy jednak podkreślić, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i wreszcie tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być przy

tym interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10).

Interes prawny należy zatem rozumieć jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się strona powodowa. Jeżeli z prawa przedmiotowego nie wynika, że ma ona potrzebę ustalenia, wyrok ustalający jest zbyteczny. Wydanie wyroku ustalającego ma zatem sens wtedy, gdy powstaje sytuacja grożąca naruszeniem stosunku prawnego lub powstała wątpliwość co do jego istnienia.

Istnienie interesu prawnego jest przy tym kwestionowane w sytuacjach, w których występuje równocześnie (obok) także inna forma ochrony praw strony powodowej, np. możliwość wystąpienia z roszczeniem dalej idącym, dzięki któremu może ona osiągnąć w pełni ochronę swych praw albo też uzyskanie wyroku ustalającego nie będzie spełniało roli zapewnienia powodowi ochrony prawnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2011 r., I ACa 261/11).

W orzecznictwie podkreśla się również, że nie można mówić o interesie prawnym powoda w sytuacji, gdy może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 marca 2010 r., I ACa 91/10).

Na podstawie art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2004, Nr 261, poz. 2603), obowiązującego w chwili zawarcia przez Gminę Miejską P. z (...) sp. z o.o. w K. umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P., nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości.

W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (ust. 2).

Poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ. Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej (ust. 3).

W toku niniejszego postępowania zostało ustalone, że nieruchomość położona przy ulicy (...) w P., oznaczona jako działka nr (...) o pow. 521 m², której współwłaścicielem był m.in. powód, została sprzedana Skarbowi Państwa pod spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w oparciu o przepis art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Z kolei decyzją Wojewody (...) z dnia 18 czerwca 1993 roku stwierdzone zostało nabycie przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Miejską P..

Nieruchomością wywłaszczoną jest także nieruchomość zbyta na podstawie umowy przewidzianej przez art. 6 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Sprawa o zwrot wymienionej nieruchomości (i o spowodowane nim rozliczenie) podlega rozpoznaniu na drodze sądowej. Rozstrzygnięcie takiej sprawy nie może nastąpić bez wydania ostatecznej decyzji organu administracji orzekającej, że nieruchomość nie została użyta i jest zbędna na cele, dla których nastąpiło jej nabycie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1985 roku o sygn. akt III AZP 8/84).

A zatem zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzedni właściciel nieruchomości wywłaszczonej z chwilą, gdy nieruchomość stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, nabył roszczenie wobec Skarbu Państwa lub gminy o jej zwrot.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że przedmiotowa nieruchomość nie została wykorzystana na cele, na które została przejęta przez Skarb Państwa, tak więc poprzedni właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni winni mieć możliwość podjęcia decyzji co do domagania się zwrotu nieruchomości.

W konsekwencji należy uznać, że po stronie Gminy Miejskiej P., która stała się właścicielem nieruchomości z mocy prawa w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, i która zamierzała zbyć nieruchomość na rzecz pozwanej spółki (...) w K., przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2007 roku, istniał obowiązek powiadomienia o tym wszystkich osób i następców prawnych osób, od których Skarb Państwa nabył tę nieruchomość, a następnie zostało stwierdzone nabycie nieruchomości przez Gminę Miejską P..

Pozwana Gmina Miejska P. nie powiadomiła poprzednich zbywców przedmiotowej nieruchomości, ani i następców prawnych, w konsekwencji czego wystąpili oni z żądaniami dotyczącymi tej nieruchomości na drogę postępowania administracyjnego w sprawie (...) Starostwa Powiatowego w P..

Mając na uwadze powyższe okoliczności, należy uznać, iż powód nie posiada interesu prawnego do wytoczenia powództwa, będącego przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie.

Należy zauważyć, że w sprawie cywilnej, której przedmiotem jest ocena ważności umów mających za przedmiot nieruchomość, której własność Skarb Państwa nabył na podstawie decyzji wywłaszczeniowej sąd powszechny może - co najwyżej - ustalić, że co do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia przewidziane w art. 136 ust. 3 u.g.n., a o tym, czy te roszczenia zostały zgłoszone zasadnie, czy bezzasadnie, musi wypowiedzieć się kompetentny organ administracji publicznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 roku o sygn. akt III CSK 20/14).

W ocenie Sądu poprzedni właściciele prawni przedmiotowej nieruchomości sprzedanej Skarbowi Państwa, a następnie nabytej przez Gminę Miejską P., mogli wystąpić i wystąpili z roszczeniem o zwrot tej nieruchomości w postępowaniu administracyjnym. Natomiast postępowanie administracyjne nie zostało zakończone.

Poza tym umowa zawarta z osobą trzecią przez podmiot publicznoprawny z naruszeniem przepisów o zwrocie nieruchomości nie jest z tego powodu nieważna, a jej zawarcie uzasadnia tylko odpowiedzialność odszkodowawczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 roku o sygn. akt IV CSK 81/07).

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) w P. zwrętej 18 kwietnia 2007 roku pomiędzy Gminą Miejską P. a firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., jak również warunkowej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 26 września 2007 roku oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 12 listopada 2007 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

W związku z tym, że pozwani (...) sp. z o.o. z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, Sąd na podstawie art. 339

§ 1 k.p.c. ustalił, iż wyrok ma charakter zaoczny w stosunku do w/w pozwanych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądzono od powoda na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej P. – Prezydenta Miasta P. koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.).