

Sygn. akt I C 1206/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Kirsch

Protokolant: st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie nieważności umowy i zapłatę

I. Ustala, że warunkowa umowa sprzedaży, sporządzona w dniu 31 marca 2008r w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem A. Ś. (Rep. A nr (...)) zawarta pomiędzy powodem P. W. i pozwaną Gminą Ł. oraz umowa przeniesienia własności, sporządzona w dniu 19 maja 2008r w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem A. Ś. (Rep. A nr (...)) zawarta pomiędzy powodem P. W. i pozwaną Gminą Ł., obie w części dotyczącej działki gruntu położonej w miejscowości S. gmina Ł. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1799 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Garwolinie prowadzona jest księga wieczysta oznaczona obecnie numerem (...), są nieważne,

II. zasądza od pozwanej Gminy Ł. na rzecz powoda P. W. kwotę 75.750 (siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych wraz z odsetkami od dnia 12 listopada 2013r do dnia 22 grudnia 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym, od dnia 23 grudnia 2014r do dnia 31 grudnia 2015r w wysokości 8% w stosunku rocznym i od dnia 1 stycznia 2016r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

III. w pozostałej części powództwo oddala,

IV. zasądza od pozwanej Gminy Ł. na rzecz powoda P. W. kwotę 3.788 (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1206/15

UZASADNIENIE

W dniu 19 października 2015r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew P. W., skierowany przeciwko pozwanej Gminie Ł., w którym wniósł o stwierdzenie nieważności umów sprzedaży – z dnia 31 marca 2008r (Rep. A nr (...)) i z dnia 19 maja 2008r (Rep. A nr (...)), obie zawarte przed notariuszem A. Ś., w części dotyczącej działki gruntu położonej w H. gmina Ł. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Wniósł również o zasądzenie od pozwanej kwoty 75.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 maja 2008r do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od zaległych odsetek ustawowych od kwoty 75.750 zł – od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ponadto, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że decyzją z dnia 16 sierpnia 2007r Wójt Gminy Ł. zatwierdził projekt podziału nieruchomości – działki gruntu położonej w miejscowości S. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...), na działki: (...). Powód podał, że umową warunkową sprzedaży z dnia 31 marca 2008r, a następnie umową przeniesienia własności z dnia 19 maja 2008r, nabył od Gminy Ł. działki oznaczone numerami (...), odpowiednio za kwoty 75.750 zł i 18.483 zł. Stwierdził, że z powodu licznych nieprawidłowości, decyzją z dnia 26 lipca 2013r SKO w S. stwierdziło nieważność decyzji Wójta Gminy Ł.. W związku z powyższym, na podstawie art. 88 kc powód uchylił się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli i wezwał pozwaną gminę do zwrotu zapłaconej ceny sprzedaży. Powód powołał się również na wyrok Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 19 marca 2015r, mocą którego stwierdzono nieważność obu umów w części dotyczącej działki oznaczonej numerem (...). Stwierdził ponadto, że zaskarżone umowy nie mogą się ostać, ponieważ w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji wójta, nie doszło do wyodrębnienia części powierzchni gruntu, która mogłaby być przedmiotem obrotu. W zakresie żądania zapłaty kwoty 75.750 zł, powód powołał się na regulację prawną dotyczącą nienależnego świadczenia. Podał, że jego świadczenie stało się nienależne już w dniu jego dokonania, tj. w dniu 19 maja 2008r, co oznacza, że należą mu się odsetki ustawowe od powyższej kwoty już od dnia 20 maja 2008r.

W dniu 4 lutego 2016r wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pozwanej Gminy Ł., w której pełnomocnik pozwanej nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Wniósł również o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zakwestionowano w całości zasadność argumentacji powoda P. W., tak co do roszczenia głównego (stwierdzenia nieważności umów i zapłaty), jak i żądania zasądzenia odsetek ustawowych. Ponadto, pełnomocnik pozwanej podniosła zarzut przedawnienia roszczenia w części dotyczącej żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 75.750 zł (k. 26-32).

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016r strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W Sądzie Rejonowym w Garwolinie prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). Obejmowała ona nieruchomość – działkę gruntu położoną w miejscowości S. i oznaczoną numerem ewidencyjnym (...). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości była pozwana Gmina Ł.

Decyzją nr G. (...) - (...) z dnia 16 sierpnia 2007r Wójt Gminy Ł. zatwierdził projekt podziału działki numer (...) na działki – (...).

W dniu 31 marca 2008r powód P. W. zawarł z pozwaną Gminą Ł. warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem były działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...). W dniu 19 maja 2008r doszło do zawarcia pomiędzy tymi samymi stronami umowy przeniesienia własności, mocą której powód nabył własność obu powyższych działek, odpowiednio za kwoty: 75.750 zł i 18.483 zł. Obie umowy zostały sporządzone w G. przed notariuszem A. Ś.. Powód zapłacił ceny sprzedaży za obie działki.

Obecnie w Sądzie Rejonowym w Garwolinie dla działki położonej w S. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...).

Decyzją nr (...) z dnia 26 lipca 2013r Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. stwierdziło nieważność ostatecznej decyzji administracyjnej Wójta Gminy Ł. nr (...) z dnia 16 sierpnia 2007r.

W piśmie z dnia 23 października 2013r powód P. W. uchylił się od skutków swojego oświadczenia woli, wyrażonego w umowach z dnia 31 marca 2008r i 19 maja 2008r, i wezwał pozwaną Gminę Ł. do zwrotu kwot stanowiących ceny zapłaty, tj. 75.750 zł i 18.483 zł). Powyższe pismo wpłynęło do Urzędu Gminy Ł. w dniu 28 października 2013r.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Garwolinie, wydanym w dniu 19 marca 2015r w sprawie I C 419/14, stwierdzona została nieważność obu umów w części dotyczącej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) oraz zasądzona została od pozwanej gminy na rzecz powoda kwota 18.483 zł. Powyższy wyrok jest prawomocny.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 31 marca 2008r (Rep. A nr (...)), umowy przeniesienia własności z dnia 19 maja 2008r (Rep. A nr (...)), decyzji nr (...) Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 26 lipca 2013r, pisma powoda do pozwanej Gminy Ł. z dnia 23 października 2013r, potwierdzenia odbioru pisma, decyzji nr (...) Wójta Gminy Ł. z dnia 16 sierpnia 2007r, odpisu z księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez SR w Garwolinie, wyroku SR w Garwolinie wydanego w dniu 19 marca 2015r w sprawie I C 419/14 – wszystkie dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Garwolinie I C 419/14.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda P. W. w zasadniczej swojej części zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie było konieczności odnoszenia się do wszystkich podniesionych w uzasadnieniu pozwu zarzutów.

Na wstępie omówienia wymaga kwestia istnienia po stronie powoda interesu prawnego w wystąpieniu z powództwem w części dotyczącej ustalenia (stwierdzenia) nieważności umów.

Stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Istnienie interesu prawnego według poglądów wyrażonych w doktrynie i judykaturze należy wiązać ze stanem niepewności po stronie powoda, co do określonego stanu prawnego bądź prawa oraz potrzebą wyeliminowania tego stanu niepewności poprzez sądowe udzielenie ochrony interesu powoda, polegające na zakończeniu istniejącego sporu bądź zapobieżeniu takiemu sporowi w przyszłości. Celem powództwa o ustalenie jest zatem udzielenie ochrony interesom powoda zagrożonym bądź naruszonym działaniem pozwanego. Należy przy tym podkreślić, jak wyżej wskazano, że możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie istnieje jedynie wówczas, gdy rozpoznanie takiego powództwa zapewni powodowi ostateczną ochronę i realizację jego interesu. Do oddalenia powództwa o ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa czy stosunku prawnego prowadzić zatem winno wystąpienie z takim powództwem w sytuacji, kiedy powodowi przysługuje dalej idące roszczenie procesowe, umożliwiające uzyskanie przez powoda szerszej ochrony. Istnienie interesu powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie jest podstawową merytoryczną przesłanką, od której oceny zależy możliwość badania przez sąd prawdziwości dalszych twierdzeń wyrażonych w pozwie. Jak określił to Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 6 kwietnia 2014 roku w sprawie I ACa 21/14, praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 roku w sprawie I CSK 325/11, LEX nr 1171285).

Z całą pewnością umowy, które są przedmiotem niniejszego procesu, dotyczą sfery praw przysługujących powodowi, co do których, ze względu na podniesione w toku postępowania argumenty, zachodzi stan niepewności. Mimo, iż przed Sądem Rejonowym w Garwolinie zakończyło się prawomocnie postępowanie dotyczące nieważności przedmiotowych umów w części dotyczącej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), pozwana Gmina Ł. w dalszym ciągu bezzasadnie upiera się przy swoim stanowisku, czym właśnie tworzy stan niepewności, przynajmniej o ile idzie o kolejną działkę, tj. (...). Artykuł 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Treść powyższego przepisu nie wskazuje jakiego rodzaju rozstrzygnięcie sądu stanowi podstawę do zmiany wpisu w księgach wieczystych niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, a tym bardziej nie wskazuje, aby jedyne rodzaju orzeczeniem mogącym wywołać zmianę niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu był wyrok wydany na gruncie

art. 10 u.k.w.h. Przepis ten wymaga wyłącznie orzeczenia, którym niezgodność jest wykazana. Wyrok w sprawie o ustalenie nieważności umowy, na podstawie której doszło do ujawnienia w księdze wieczystej określonego prawa, jest natomiast, zdaniem Sądu, „**orzeczeniem wykazującym niezgodność**” o którym mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Może więc stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Powództwo o ustalenie nieważności umowy jest zatem w stanie doprowadzić do udzielenia powodowi P. W. właściwej ochrony, a przy tym usunąć utrzymywany przez pozwaną gminę stan niepewności. Podobny pogląd został wypowiedziany przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2006 roku w sprawie I CSK 151/06 (LEX nr 1170208). Zdaniem Sądu Najwyższego - wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawa, jest „orzeczeniem wykazującym niezgodność” w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy. Przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu sąd wieczystoksięgowy nie rozpoznaje sporu w kwestii niezgodności, lecz bada, czy z wyroku, z księgi wieczystej i treści wniosku wynika niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym oraz, czy wpisy których domaga się wnioskodawca doprowadzą do usunięcia niezgodności. Podobnie także Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 14 stycznia 2014 roku w sprawie I ACa 520/13 (LEX nr 1437966).

Powyższe rozważania pozwoliły na dokonanie przez Sąd merytorycznej oceny zarzutów powoda dotyczących nieważności umów z dnia 31 marca i 19 maja 2008r.

Zgodnie z art. 58 par. 1 kc – „czynność prawna sprzeczna z ustawą (...) jest nieważna”. Z uwagi na to, że obie zakwestionowane przez powoda umowy miały za przedmiot nieruchomości gruntowe, należy odwołać się do treści art. 46 par. 1 kc, który stanowi – „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)”. Z kolei do umów zobowiązujących i przenoszących własność nieruchomości, mają zastosowanie art. 155 i 156 kc.

Jak wskazano w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 31 marca 2008r i umowy przenoszącej własność z dnia 19 maja 2008r, była m.in. działka gruntu położona w miejscowości S. i oznaczona numerem ewidencyjnym (...). „Powstała” ona w wyniku zatwierdzenia przez Wójta Gminy Ł. projektu podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Garwolinie prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). Powyższego zatwierdzenia Wójt Gminy Ł. dokonał decyzją z dnia 16 sierpnia 2007r. Z akt sprawy wynika jednak, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z dnia 26 lipca 2013r stwierdziło nieważność ostatecznej decyzji Wójta Gminy Ł. z dnia 16 sierpnia 2007r. Oznacza to, że faktyczny podział nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) nie nastąpił, ponieważ decyzja stwierdzająca nieważność decyzji „podziałowej” (zatwierdzającej ją) działa z mocą wsteczną i obowiązuje od daty wydania zakwestionowanej decyzji.

Powyższa argumentacja prowadzi zatem do konstatacji, że przedmiotem umów z dnia 31 marca i 19 maja 2008r było coś – czego nie było. „Sprzedano” zatem P. W. nie nieruchomość składającą się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), a niewyodrębnioną ani prawnie ani ewidencyjnie część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Było to działanie ewidentnie sprzeczne z regulacją zawartą w art. 46 par. 1 kc, 155 kc oraz 156 kc, ponieważ obie umowy dotyczyły rzeczy nie będącej przedmiotem obrotu. Tym samym, obie umowy były sprzeczne z ustawą, a co za tym idzie, na gruncie art. 58 par. 1 kc, nieważne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił nieważność obu umów w części dotyczącej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), ponieważ w zakresie działki (...) – nieważność została stwierdzona wyrokiem Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 19 marca 2015r, wydanym w sprawie I C 419/14.

Zapłata przez powoda P. W. na rzecz pozwanej Gminy Ł. ceny sprzedaży w kwocie 75.750 zł, była zatem świadczeniem nienależnym i podlegała zwrotowi.

Nie miał jednak racji powód domagając się zasądzenia ustawowych odsetek od powyższej kwoty już od dnia 20 maja 2008r, tj. od dnia następującego po dniu zawarcia umowy. W tym zakresie istnieje ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego, że zobowiązanie z tytułu nienależnego świadczenia nie jest zobowiązaniem terminowym. A skoro jest świadczeniem bezterminowym, to kwestia jego należności (wymagalności) aktualizuje się dopiero po skierowaniu do zobowiązanego wezwania do zapłaty. Od daty wezwania istnieje obowiązek niezwłocznego zwrotu nienależnego świadczenia, co nie oznacza, że jest to obowiązek natychmiastowy. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód skierował do pozwanej gminy wezwanie do zwrotu rzeczowej kwoty w piśmie z dnia 23 października 2013r, które zostało doręczone pozwanej w dniu 28 października 2013r (k. 31-31v w aktach sprawy SR w Garwolinie I C 419/14 – potwierdzenie odbioru). Doliczając zatem do tej daty zwyczajowe 14 dni, Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 12 listopada 2013r do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo w części dotyczącej odsetek ustawowych oddalił.

Oczywiście niezasadny był zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej zarzut przedawnienia odsetek ustawowych, ponieważ jako świadczenie okresowe – przedawniają się one z upływem 3 lat, odrębnie za każdy dzień. Powództwo zostało wniesione przed upływem trzech lat – chodzi o okres, za który zostały zasądzone odsetki ustawowe – co oznacza, że doszło do skutecznego przerwania biegu przedawnienia roszczenia o odsetki za ten właśnie okres, tj. poczynając od dnia 12 listopada 2013r.

Sąd nie uwzględnił również żądania powoda P. W. sformułowanego w punkcie 3 pozwu, uznając, że byłoby to naruszenie bezwzględnie obowiązującej normy wyrażonej w art. 482 kc. Prawdopodobnie, powód winien dokonać kapitalizacji zaległych odsetek w znaczeniu prawnym, tj. obliczyć ich sumę za określony czas (wsteczny), a następnie poddać je oprocentowaniu.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd orzekł jak w wyroku. O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 par. 1 kpc i zasądził od pozwanej na rzecz powoda obowiązek zwrotu kosztów procesu, na które składała się opłata od pozwu w kwocie 3.788 zł.