

Sygn. akt: I C 89/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Hanna Woźniak
Protokolant:	sekr. sądowy Jagoda Mazur

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Wąbrzeźnie

sprawy z powództwa **T. L.**

przeciwko Miastu i Gminie R.

o unieważnienie aktu notarialnego

1. oddała powództwo,
2. nie obciąża powódki T. L. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanej Gminie,
3. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie na rzecz adw. W. I. Kancelaria Adwokacka w W. ul. (...) kwotę 1.476 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych brutto tytułem pomocy prawnej ustanowionej dla powódki z urzędu.

SSR Hanna Woźniak

Sygn. akt I C 89/15

UZASADNIENIE

Powódka T. L. w pozwie z dnia 13 marca 2014r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie domagała się unieważnienia umowy sprzedaży działki nr (...) przez Urząd Miasta i Gminy R. na rzecz Z. K. i A. K.. Powódka podała, że na wskazanej działce znajduje się podwórko wraz z dwiema ubikacjami, z którego korzystały trzy rodziny i budynek gospodarczy, z którego korzystały dwie rodziny. Nowemu właścicielowi sprzedano zarówno budynek gospodarczy, jak i podwórko w całości, chociaż wg powódki winno mieć to miejsce w odniesieniu do udziału 1/3 części zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali. 29 sierpnia 1995r. Rada Miejska w R. podjęła uchwałę nr (...) na zbycie lokalu mieszkalnego i użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, natomiast w dniu 22 grudnia 1995r. ogłoszono ofertę w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału we współużytkowaniu wieczystym 1/3 części podwórka i 1/2 budynku gospodarczego. Powódka podała, że 25 kwietnia 1996r. kupiła lokal mieszkalny i przez cały czas korzystała z 1/2 budynku gospodarczego, w którym trzymała opał na zimę. W dniu 09 stycznia 2012r. i 21 lutego 2012r. powódka została poinformowana o przetargu na działkę na (...) przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe, która dotychczas była podwórkiem, na którym stał budynek gospodarczy. Następnie w dniu 23 lutego 2012r. wystosowała pismo, iż budynek gospodarczy jest jej potrzebny, gdyż nie posiada piwnicy, w której mogłaby trzymać opał na zimę.

Powódka podała, że nie było jej stać na wzięcie udziału w przetargu, a działka została sprzedana w całości, a nie w 1/3 części oraz ustanowiono służebność przejścia i przejazdu dla jednego właściciela, a ją pominięto. Jej ojciec w 1995r. chciał kupić wskazaną działkę, lecz ponieważ było trzech mieszkańców korzystających z podwórka, Zarząd Miasta i Gminy mu odmówił. Powódka twierdzi, że w wyniku zawarcia przedmiotowej umowy doszło do złamania prawa budowlanego, ponieważ nie odbierając jej użytkowanie 1/2 części budynku gospodarczego i 1/3 podwórka, nie otrzymała od Burmistrza pomieszczenia zastępczego i tym samym nie ma gdzie trzymać opału, pojemników na odpady komunalne i nie posiada dojazdu na posesję (k.2-2v). W piśmie uzupełniającym pozew z dnia 17 kwietnia 2014r., powódka wskazała ponadto, że na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr (...)z dnia 29 sierpnia 1995r. jej ojciec, zgodnie z prawem budowlanym, otrzymał w użytkowanie wieczyste 1/3 części działki nr (...)wraz z pomieszczeniem gospodarczym (k.34).

W odpowiedzi na pozew pozwana reprezentowana przez adwokata wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podała, że działka nr (...) w R. została przez nią sprzedana w formie aktu notarialnego po przeprowadzeniu przetargu, do którego powódka miała prawo przystąpić, o czym poinformowano ją pismami z dnia 09.01.2012r. i 21.02.2012r. i z którego to prawa nie skorzystała, zgłaszając jedynie swoje rzekome uprawnienia do działki nr (...). Według pozwanej działka nr (...) nigdy nie była prawnie współużytkownikiem wieczystym przez powódkę, ponieważ nie doszło do sprzedaży 1/3 udziału we współużytkowaniu wieczystym tej działki, powódka natomiast faktycznie korzystała z części tej działki. Ponadto w dniu 18 września 2012r. powódka zawarła ugodę sądową, zobowiązując się do wydania w ustalonym terminie A. i Z. małż. K. przynależności znajdujących się na działce nr (...) (k.60-61).

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 29 kwietnia 2015r. T. L. wskazała, że Burmistrz dokonując sprzedaży działki nr (...), która stanowiła części wspólne przynależne do mieszkań, złamał ustawę o gospodarce nieruchomościami. Powódka powołując się na nieokreśloną Uchwałę Rady Miejskiej podała, że miała prawo do nabycia działki nr (...) w ramach pierwokupu z obowiązującą bonifikatą, ponieważ od wielu lat użytkowała 1/2 znajdującego się na niej budynku gospodarczego (k.140).

Pozwana piśmie opatrzonym datą 13 maja 2015r. wskazała, iż powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego obejmującego działki nr (...) i nigdy nie posiadała żadnych ograniczonych praw rzeczowych dotyczących działki nr (...). Działka nr (...) nigdy nie stanowiła żadnych części wspólnych i do czasu jej sprzedaży w 2012r. pozostawała w całości własnością pozwanej, będąc obciążoną służebnością przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela i współużytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), której powódka nigdy nie była właścicielką (k.147-148).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2014r. Sąd ustanowił dla powódki adwokata z urzędu (k.114)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. L. (1) wynajmował od Gminy Miejskiej w R. lokal mieszkalny nr (...) w budynku komunalnym nr (...) położonym przy (...) w R.. Od 1962r. Z. L. (1), a następnie także jego córka T. L. bezumownie korzystali z 1/3 części podwórza oraz z 1/2 budynku gospodarczego w obrębie działki nr (...), która powstała po wydzieleniu z działki nr (...).

Dowody: - wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży;

- kserokopie map projektów podziału (k.28, k.29);

- pismo T. L. z dnia 23.02.2012r. (k.12);

- przesłuchanie powódki T. L. w charakterze strony na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 01:01:10-01:05:24, k.291v).

W dniu (...). Rada Miejska R. w trybie art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 28 kwietnia 1995 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zasad sprzedaży i ulg oraz kryteriów przeznaczania do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych będących własnością gminy R.. Na podstawie tej uchwały został utworzony wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, wyłącznie których miały dotyczyć zasady sprzedaży określone w uchwale (§1). Sprzedaży podlegały wyodrębnione lokale z pomieszczeniami przynależnymi, współudziałem w częściach wspólnych i odpowiednim udziałem w gruncie. Grunt związany ze sprzedawanym lokalem miał być przekazywany we współużytkowanie wieczyste na 99 lat (§2). Nabywcą lokalu mógł być tylko jego najemca lub wskazana przez niego osoba bliska stale z nim zamieszkująca (§3).

Dowód: - uchwała z 29.08.1995r. wraz z wykazem lokali (k.19-26).

Na podstawie uchwały nr (...) Rady Miejskiej R. z dnia (...). podjętej na podstawie art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 28 kwietnia 1995 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, przeznaczono do zbycia mienie komunalne w postaci: 1 lokalu mieszkalnego i 1 lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w częściach wspólnych, użytkowaniu wieczystym gruntu, współużytkowaniem wieczystym gruntu położone na terenie miasta R. przy ul. (...). (...):

- nr działki (...) o pow. 0.00.73 m² - działka przynależna do lokalu mieszkalnego,
- nr działki (...) o pow. 0.00.42 m² - działka przynależna do lokalu użytkowego,
- nr działki (...) o pow. 0.00.10 m² - działka na współwłasność,
- nr działki (...) o pow. 0.01.15 m² - współużytkowanie wieczyste działki z pomieszczeniami przynależnymi.

Dowód: - uchwała z 29.08.1995r. (k.17-18, k.93-94, k.159-160, k.185-186).

Pismem z dnia 22 grudnia 1995r. Zarząd Miasta i Gminy w R. złożył Z. L. (1) ofertę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w R. na działce geodezyjnej nr (...) o pow. 73 m² oraz współudziału do działki nr (...) przynależnej do lokalu mieszkalnego i użytkowego o pow. ogólnej 10 m² z tego przynależnej do lokalu mieszkalnego o pow. 5,5 m² stanowiących udział w częściach 417/756 oraz 1/3 udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) o pow. ogólnej 115 m², na której znajdują się: ubikacja i budynek gospodarczy przynależne do lokalu mieszkalnego. Oferta ta została podtrzymana w piśmie wyjaśniającym jej warunki z dnia 21 lutego 1996r.

Dowody: - pismo z dnia 22.12.1995r. (k.16, k.98);

- pismo z dnia 21.02.1996r. (k.13).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 1996r. repertorium A numer (...) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed notariuszem D. S., M. G. i S. C. w imieniu Miasta i Gminy R., na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, oddali w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomość o pow. 73 m² zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...) oznaczoną numerem działki (...) oraz nieruchomość o powierzchni 10 m² zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...) oznaczoną numerem działki (...), a także sprzedali znajdujący się na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) budynek, w którym mieści się lokal mieszkalny - T. L., jako osobie bliskiej, wskazanej przez najemcę Z. L. (1). Zawarta umowa nie obejmowała działki nr (...).

Dowód: - akt notarialny z (...) rep. A nr (...) (k.7-9v, k.84-86v, k.150-152v, k.194-196v).

T. L. opłacała podatek od nieruchomości KW nr (...) położonej przy (...) w R., w postaci budynku mieszkalnego oraz pozostałych gruntów, których była właścicielem. T. L. nie opłacała podatku od nieruchomości dotyczącego działki nr (...).

Dowód: - decyzja nr (...) z 05.02.2014r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2014r. (k.110).

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 24 kwietnia 1997r. repertorium A nr (...)sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w G.przy ul. (...)przed notariuszem D. S., M. G.i S. C.w imieniu Miasta i Gminy R.ustanowili na nieruchomości oznaczonej numerem działki (...)o pow. 115 m², zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie Kw nr (...), stanowiącej mienie komunalne Gminy M.R., służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela i współużytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem działki (...)zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...).

Dowód: - akt notarialny z(...) rep. A nr (...) (k.153-156).

W dniu 24 września 2004r. Miasto i Gmina R. zawarła z Z. K. umowę najmu, której przedmiotem był lokal socjalny położony przy ul. (...) w R., składający się z pokoju, kuchni, WC, pomieszczeń przynależnych do lokalu o ogólnej powierzchni użytkowej 24,77 m².

Dowód: - umowa najmu lokalu socjalnego (k.182-183).

W dniu 20 grudnia 2011r. Rada Miejska R.podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przeznaczenia do zbycia w formie sprzedaży w przetargu ograniczonym (do właścicieli i współwłaścicieli, użytkowników wieczystych gruntów i nieruchomości przyległych oraz najemców lokali zlokalizowanych na tych nieruchomościach) działki zabudowanej nr (...), o powierzchni 115 m², położonej w R.przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...).

Dowód: - akt notarialny z (...). rep. A nr(...) (k.63-64v, k.157-158v);

- uchwała nr (...) (k.252).

Projekt uchwały nr (...)z dnia 20 grudnia 2011r. został przygotowany przez G. W., która wskazała w nim położenie działki nr (...)przy ul. (...), chociaż administracyjne znajdowała się ona przy (...), aby było wiadomym, iż działka ta posiada dostęp do drogi publicznej.

Dowody: - przesłuchanie Burmistrza K. C. w charakterze strony pozwanej na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 01:19:10-01:20:26, k.292)

- wizja lokalna (k.263).

Działka nr (...) jest położona pomiędzy (...), a ul. (...).

Dowód: - wizja lokalna (k.261-263);

- zdjęcia (k.252);

- plan miasta (k.149)/

Pismem z dnia 09 stycznia 2012r. Burmistrz Miasta i Gminy R. poinformował T. L., iż w dniu 09 stycznia 2012r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy R. został wywieszony na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego dla właścicieli, współwłaścicieli i najemców działek sąsiadujących, który obejmował działkę nr (...) o pow. 0,0115 ha zapisana w Księdze Wieczystej nr (...).

Dowody: - pismo z dnia 09.01.2012r. (k.74);

- wykaz nieruchomości stanowiących własność Gminy przeznaczonych do sprzedaży (k.14).

W dniu 17 lutego 2012r. Burmistrz Miasta i Gminy R. ogłosił I przetarg ustny ograniczony na sprzedaż zabudowanej działki nr (...) o pow. 0,0115 ha, KW (...) położonej w R. od strony ulicy (...), na której znajdował się budynek gospodarczy o pow. Zabudowy 22,2 m².

Dowód: - ogłoszenie o przetargu (k.15-15v).

Pismem z dnia 21 lutego 2012r. Burmistrz Miasta i Gminy R. poinformował T. L. o ogłoszeniu, wraz ze wskazaniem daty i miejsca odbycia, I ustnego przetargu ograniczonego dla właścicieli, współwłaścicieli oraz najemców lokali użytkowników wieczystych gruntów i nieruchomości przyległych zlokalizowanych na tych nieruchomościach, na sprzedaż zabudowanej działki nr (...) o pow. 0,0115 ha, położonej w R..

Dowód: - pismo z dnia 21.02.2012r. (k.73);

T. L. pomimo posiadania wiedzy o mającym się odbyć przetargu nie przystąpiła do niego z uwagi na brak środków finansowych.

Dowód: - przesłuchanie powódki T. L. w charakterze strony na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 01:01:10-01:05:24, k.291-291v).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 kwietnia 2012r. repertorium A numer (...)sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w G.przy ul. (...)przed notariuszem D. S., Burmistrz Miasta i Gminy R.K. C.działający w imieniu Miasta i Gminy R.sprzedał Z. K.i A. K.zabudowaną nieruchomość stanowiącą mienie komunalne Miasta i Gminy R., położoną w R.przy ul. (...), o powierzchni 115 m², oznaczoną nr działki (...), zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie, w której dziale III była wpisana służebność przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość na rzecz każdorazowych właścicieli i współużytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej nr działki (...)zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...). Wskazana nieruchomość w ewidencji gruntów jest oznaczona symbolem (...)– tereny mieszkaniowe. Notariuszowi sporządzającemu akt notarialny obejmujący wskazaną umowę okazano m.in. uchwałę nr (...)Rady Miejskiej R.z dnia 20 grudnia 2011r.

Dowód: - akt notarialny z (...) rep. A nr (...) (k.63-64v, k.157-158v).

- zeznania świadka Z. K. na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 00:36:52-00:48:44, k.290v-291).

W pomieszczeniu gospodarczym znajdującym się na działce nr (...) znajdował się materiał opałowy należący do T. L.. W ramach ugody sądowej z dnia 18 września 2012r., małżonkowie A. i Z. K. zobowiązali się udostępnić T. L. wskazane pomieszczenie gospodarcze w terminie do 30 września 2013r., natomiast T. L. zobowiązała się do jego wydania po opróżnieniu.

Dowód: - kserokopia protokołu– wypisu ugody z dnia 18.09.2012r. (k.68-69).

W dniu 28 maja 2013r. T. L. wniosła do Wojewody (...) skargę dotyczącą żądania zwrotu części nieruchomości, stanowiącej pomieszczenie o powierzchni 7,5m lub pomieszczenia zastępczego oraz podważenia legalności i zasadności sprzedaży budynku gospodarczego. Skarga ta została przekazana do Rady Miejskiej w R. przez Wojewodę pismem nr (...)(...). Na sesji w dniu 30 grudnia 2013r. (...) nie podjęła uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi.

Dowód: - pismo Przewodniczącego Rady Miejskiej z dnia 10.01.2014r. (k.177)

Pismem z dnia 18 stycznia 2014r. grupa kilku radnych wystosowała do Rady Miejskiej R.wniosek w sprawie uchylecia uchwały Rady Miejskiej nr (...)z dnia 20 listopada 2011r., uważając, iż Burmistrz nieuczciwie przygotował projekt tej uchwały, nie poinformował ich, iż działka nr (...)zgodnie z uchwałą nr (...)z dnia 29 sierpnia 1995r. jest współużytkowana przez trzy rodziny i została przeznaczona na cele mieszkaniowe, wprowadził ich w błąd twierdząc, że znajduje się ona przy ul. (...), chociaż faktycznie przynależy do (...). (...) i stanowi działkę budowlaną, która może zostać zbyta tylko w drodze przetargu ograniczonego. Radni uznali, iż podjęta uchwała była sprzeczna z ustawą o gospodarce nieruchomościami i pozbawiła T. L.prawa użytkowania wieczystego 1/3 działki nr (...).

Dowód: - wniosek z dnia 18.01.2014r. (k.95);

- zeznania świadka P. A. (k.245v);

- zeznania świadka M. Z. (k.245v-246);

- zeznania świadka Z. F. na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 00:05:07-00:18:37, k.289v-290, czas rejestracji 00:33:40-00:35:17, k.290v);

- zeznania świadka M. G. na rozprawie w dniu 28.10.2016r. (czas rejestracji 00:20:37-00:30:15, k.290)

(...) Rady Miejskiej R. z dnia 19 maja 2014r. wskazaną skargę T. L. uznano za bezzasadną.

Dowód: - uchwała z (...) (k.96-97, k.161-162, k.180-181).

W dniu 30 czerwca 2015r. Prokurator zatwierdził postanowienie z dnia 26 czerwca 2015r. w sprawie Ds. (...)o odmowie wszczęcia śledztwa w sprawie przekroczenia i niedopełnienia obowiązków przez Burmistrza Miasta i Gminy R.K. C.w okresie od 2011r. do 4 maja 2015r. poprzez bezprawne zajęcie części nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego opisanego w akcie notarialnym repertorium A numer (...)oraz sprzedanie części lokalu użytkowego wraz z działką nr (...)w drodze przetargu nie uwzględniając prawa do pierwokupu T. L., czym działała na jej szkodę, to jest o czyn z art. 231 kk – wobec przyjęcia, iż czyn nie zawierał znamion czynu zabronionego (art. 17 § 1 pkt 2 kpk). Postanowieniem z dnia 08 października 2015r. w sprawie II Kp(...)Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie nie uwzględnił zażalenia pokrzywdzonej T. L.i utrzymał w mocy postanowienie zatwierdzone przez Prokuratora Rejonowego w Wąbrzeźnie w dniu 30 czerwca 2015r. o odmowie wszczęcia śledztwa o czyn z art. 231 kk w sprawie Ds.(...).

Dowód: - postanowienie sądu z dnia 08.10.2016r. (103-103v).

T. L. jest osobą niepełnosprawną i utrzymuje się z zasiłku stałego z (...) w kwocie 529 zł netto miesięcznie.

Dowody: - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności (k.105-105v);

- decyzja o przyznaniu zasiłku (k.106-107).

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na przywołanych dowodach z dokumentów i kserokopii dokumentów, których wiarygodność nie była podważana w toku procesu, a ponadto na zeznaniach wymienionych świadków, wizji lokalnej i dowodzie z przesłuchania stron postępowania. Zeznania wskazanych świadków Sąd generalnie uznał za wiarygodne i z jednej strony za słuszne uznał ich zarzuty dot. niewłaściwego opisu działki nr (...) w projekcie uchwały przygotowanej przez Burmistrza, lecz z drugiej przyjął, iż gdyby radni byli należycie przygotowani do sesji, to wiedzieliby, której konkretnie nieruchomości dotyczyła podejmowana przez nich uchwała, ponieważ posiadali pełną możliwość zapoznania się ze wszystkim materiałami jej dotyczącymi. Ponadto R. jest bardzo małym miastem i nieprzekonujące jest twierdzenie tych świadków, że jako radni nie znają oni układu głównych ulic w 3-tysięcznym miasteczku. Z kolei twierdzenia świadków Z. F. i M. G. oraz powódki, iż działka nr (...) stanowiła części wspólne przynależne do lokali, których mieszkańcy otrzymali je na własność, nie znajdowały oparcia w zebranych materiale dowodowym, pozostając z

nim w sprzeczności, dlatego nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych, w szczególności treść aktu notarialnego z dnia 12 kwietnia 2012r. wskazuje, iż działka ta wchodziła w skład mienia komunalnego.

Sąd zważył, co następuje:

powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się w pozwie „cofnięcia sprzedaży” przez pozwaną działki nr (...) oraz unieważnienia aktu notarialnego, dlatego jej żądanie zostało potraktowane przez Sąd jako roszczenie o stwierdzenie nieważności czynności materialnoprawnej dokonanej w formie aktu notarialnego tj. umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 58 § 1 kc, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

W płaszczyźnie procesowej żądanie stwierdzenia nieważności czynności prawnej przybiera postać powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, o którym mowa w art. 189 kpc, z którym może wystąpić wyłącznie ten, kto ma interes prawny w tym ustaleniu.

Pojęcie interesu prawnego nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania konkretnej ochrony wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003/1/13 i z 15 października 2002 r. II CKN 833/00). Interes prawny należy więc odróżniać od interesu faktycznego rozumianego z reguły czysto subiektywnie (vide: A. W., Interes prawny i jego granice w postępowaniu cywilnym, Palestra z 2010 r., nr 9-10, s. 33 i n.). Przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli 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 (vide: wyrok SA w Poznaniu z 05 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, niepubl.; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13).

W niniejszej sprawie powódka wywodzi swój interes prawny z okoliczności, iż zawarcie przedmiotowej umowy sprzedaży pozbawiło ją prawa do korzystania z 1/3 części działki nr (...), w tym z pomieszczenia gospodarczego, które wg jej twierdzeń, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr (...)z dnia 29 sierpnia 1995r. otrzymał jej ojciec w użytkowanie wieczyste. Ponadto pozbawienie je prawa do budynku gospodarczego miało nastąpić niezgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali, ponieważ nowy właściciel uzyskał prawo własności do całej działki, a powinien tylko do 1/3 części, a także z prawem budowlanym - skoro pozbawiono powódkę pomieszczenia do składowania opału, ponadto na działce tej ustanowiono służebność przejścia i przejazdu tylko dla jednego właściciela, z pominięciem powódki. Powódka próbowała również dowodzić, iż nieważna była podjęta przez Radę Miasta i Gminy w R.uchwała nr (...)z dnia 20 grudnia 2011r., stanowiąca podstawę do zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...).

Powódka w toku postępowania w żaden sposób nie wykazała, aby nabyła prawa do działki nr (...), a zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż od zawarcia umowy z dnia 25 kwietnia 1996r., miało miejsce jedynie bezumowne korzystanie przez nią z części wskazanej działki. Wbrew twierdzeniom powódki, a także treści pisma grupy radnych z dnia 20 listopada 2014r., T. L., na podstawie uchwały Rady Miejskiej R.nr (...)z dnia 29 sierpnia 1995r. nie uzyskała jakiegokolwiek tytułu prawnego do działki nr (...). Z treści wskazanej uchwały w ogóle nie wynika, aby działka nr (...)była przynależna do innych działek. We wskazanej uchwale określono natomiast, iż działka ta wraz z pomieszczeniami przynależnymi została przeznaczona do współużytkowania wieczystego (k.17). Oznacza to, iż wywodzenie przez powódkę swoich praw do przedmiotowej działki w oparciu o wskazaną uchwałę jest nieuprawnione. Tego rodzaju uchwała nie tylko nie przyznawała powódce żadnych uprawnień, ale także nie mogła tego uczynić. Uchwała nr (...), jako zdarzenie ze sfery administracyjnoprawnej, nie wywołuje bowiem żadnych skutków materialnoprawnych w sferze prawa cywilnego, lecz zawiera jedynie upoważnienie Zarządu Miasta i Gminy

do zawarcia umowy mającej za przedmiot m.in. zbycie współużytkowania wieczystego działki nr (...)z pomieszczeniami przynależnymi. Tego rodzaju upoważnienie nie mogło więc stanowić źródła prawa prywatnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U.1991.30.127 j.t z późn.zm.), stanowiącej podstawę prawną uchwały nr (...)z dnia 29 sierpnia 1995r., Z. L. (1)będący najemcą, dysponował prawem nabycia zajmowanego przez siebie lokalu m.in. na rzecz wskazanej przez siebie osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej.

Ojciec powódki skorzystał z tego prawa i na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 1996r. repertorium A numer (...) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed notariuszem D. S., T. L. nabyła w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomość o pow. 73 m² zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...) oznaczoną numerem działki (...) oraz nieruchomość o powierzchni 10 m² zapisaną w księdze wieczystej Kw nr (...) oznaczoną numerem działki (...), a także uzyskała prawo własności znajdującego się na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) budynku, w którym mieści się lokal mieszkalny.

T. L. mogła uzyskać prawo rzeczowe do działki nr (...) wraz z budynkiem gospodarczym i ubikacją, ponieważ pozwana wystosowała do Z. L. (2) ofertę sprzedaży 1/3 udziału we współużytkowaniu wieczystym. Z. L. (2) był jednak zainteresowany nabyciem całej działki nr (...) na wyłączność, czego mu odmówiono i ostatecznie działka ta nie została objęta aktem notarialnym z dnia (...). repertorium A numer (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed notariuszem D. S.. Tym samym Z. L. (2) nie skorzystał z prawa nabycia części lokalu użytkowego i części działki, które przysługiwało mu w oparciu ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Oznacza to, iż aktem notarialnym z dnia 25 kwietnia 1996r. T. L., w odniesieniu do działki nr (...) i znajdującego się na niej budynku gospodarczego, nie nabyła żadnego prawa rzeczowego, w szczególności użytkowania wieczystego. Twierdzenie powódki, iż doszło do naruszenia przepisów prawa budowlanego poprzez pozbawienie jej pomieszczenia na składowanie materiału opałowego jest nieuprawnione, ponieważ Gmina nie mogła wymusić na Z. L. (2), aby jako najemca nabył przysługującą mu część budynku gospodarczego, z którego dodatkowo powódka przez wiele lat korzystała bezumownie, nie ponosząc żadnych opłat.

Kiedy w dniu 20 grudnia 2011r. Rada Miejska R.podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przeznaczenia do zbycia w formie sprzedaży w przetargu ograniczonym (do właścicieli i współwłaścicieli, użytkowników wieczystych gruntów i nieruchomości przyległych oraz najemców lokali zlokalizowanych na tych nieruchomościach) działki zabudowanej nr (...), o powierzchni 115 m², położonej w R.przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), powódka T. L.dysponowała kolejną możliwością uzyskania prawa do wskazanej działki, będąc powiadomioną przez Burmistrza o terminie mającego się odbyć przetargu ograniczonego, jednak – jak sama przyznała w treści pozwu oraz w trakcie przesłuchania przed Sądem w charakterze strony - nie przystąpiła do niego z powodu braków środków finansowych w kwocie 3.995 zł na jej zakup.

Powódka mogła więc co najmniej dwukrotnie stać się, czy to współużytkownikiem wieczystym części przedmiotowej działki wraz z budynkiem gospodarczym, czy też właścicielem całości, ale nigdy do tego nie doszło, dlatego jej twierdzenie, iż posiada prawo wieczystego użytkowania należy uznać za bezzasadne.

W sytuacji, gdy w toku procesu T. L. nie wykazała zgodnie z art. 6 kc, aby legitymowała się jakimkolwiek prawem rzeczowym do działki (...) lub umową zawartą z jej właścicielem i posiadała prawo pierwszeństwa w jej nabyciu wynikające np. z art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a pozwana kwestionowała istnienie jakichkolwiek jej praw w odniesieniu do tej nieruchomości, należało przyjąć, iż do czasu sprzedaży, powódka korzystała z jej części wraz z budynkiem gospodarczym w sposób bezumowny.

W świetle powyższego Sąd stoi na stanowisku, iż powódka posiada jedynie interes faktyczny w żądaniu ustalenia nieważności spornej umowy, skoro w wyniku jej zawarcia została pozbawiona tylko posiadania części działki i budynku gospodarczego, lecz nie udowodniła posiadania interesu prawnego. Nie wykazała bowiem, iż zbycie nieruchomości

na warunkach określonych w umowie z dnia 12 kwietnia 2012r. miało wpływ na jej sytuację prawną (zakres praw i obowiązków), ponieważ nigdy nie dysponowała żadnym prawem rzeczowym, ani prawem pierwokupu w odniesieniu do działki nr (...), która do czasu zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży, stanowiła w całości mienie komunalne, obciążone służebnością przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela i współużytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem działki (...).

Powódka nie była także stroną umowy której ważność podważa, ponieważ nie przystąpiła do przetargu, chociaż miała takie uprawnienie, tym samym w ocenie Sądu nie posiada ona interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie. Na brak interesu prawnego wskazuje także okoliczność, iż nawet uwzględnienie przez Sąd roszczenia powódki, w żaden sposób nie doprowadziłoby do potwierdzenia jej praw w odniesieniu do działki nr (...) w całości lub części, których nigdy nie posiadała i tym samym i tak nie doszłoby do definitywnego zakończenia istniejącego sporu.

Niezależnie od powyższego, powództwo T. L. było także nieuzasadnione, wobec braku wykazania przesłanki z art. 58 § 1 kc w postaci nieważności przedmiotowej umowy z dnia 12 kwietnia 2012r.

Jak wskazuje materiał dowodowy, działka nr (...) stanowiła mienie gminne, a więc to wyłącznie gmina posiadająca uprawnienia właścicielskie miała prawo decydować, czy przeznaczy ją do sprzedaży w całości, czy w części, zarówno odniesieniu do prawa własności, jak i użytkowania, czy współużytkowania wieczystego.

Nabywcy działki nr (...)legitymowali się umową najmu lokalu socjalnego z dnia 24 września 2004r. (k.182), a więc byli osobami uprawnionymi do jej nabycia w drodze przetargu ograniczonego, który skierowano przeciw także do najemców lokali zlokalizowanych na nieruchomościach określonych w uchwale Rady Miejskiej R.nr (...)z dnia 20 grudnia 2011r.

W toku procesu nie była podważana prawidłowość sporządzenia aktu notarialnego pod względem formalnym i nie wskazywano na istnienie wad w zakresie złożonych oświadczeń woli, braku podmiotowości prawnej, czy braku należytej reprezentacji stron umowy, a także zawarcia umowy w celu obejścia prawa. Również Sąd nie dopatrzył się wystąpienia którejkolwiek ze wskazanych okoliczności.

Strona powodowa zarzucała natomiast sprzeczność zawartej umowy sprzedaży z art. 3 ustawy o własności lokali. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) stanowi, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. O tym, co stanowi nieruchomość wspólną, każdorazowo przesądza treść umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W obrocie prawnym funkcjonuje wiele lokali, co do których udział w nieruchomości wspólnej sprowadza się tylko do udziału w gruncie, na którym posadowiono budynek (po obrysach fundamentu budynku). Podstawą zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zaświadczenie starosty o samodzielności lokalu i takie zaświadczenie zostało przedłożone do umowy z dnia 25 kwietnia 1996r. Natomiast pierwotne brzmienie art. 2 w/cyt. ustawy aktualne w dniu zawarcia umowy przez T. L. ograniczało się tylko do pomieszczeń przynależnych mieszczących się w tym samym budynku, co wyodrębniany lokal. Dopiero w okresie późniejszym ustawodawca przyjął rozwiązanie, że pomieszczenia przynależne mogą znajdować się także poza budynkiem, w którym mieści się wyodrębniany lokal. Również powoływanie się na naruszenie przepisów Prawa budowlanego jest chybione, gdyż samodzielną podstawą prawną wyodrębniania lokali jest ustawa o własności lokali.

Powódka w żaden sposób nie wykazała, aby w dniu zawarcia przedmiotowej umowy, tj. 12 kwietnia 2012r., działka nr (...) wraz z budynkiem gospodarczym stanowiła część wspólną innej nieruchomości, natomiast z treści sporządzonego wówczas aktu notarialnego wynika, iż działka ta wchodziła w skład mienia komunalnego. Wskazany zarzut pozwanej jest więc nieuprawniony.

Ponadto pełnomocnik powódki próbował dowodzić, iż uchwała Rady Miejskiej R.nr (...)z dnia(...), stanowiąca podstawę do zawarcia przez Burmistrza umowy sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2012r., była nieważna.

W świetle unormowań zawartych w ustawie z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 j.t. z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t. z późn.zm.), decyzja o sprzedaży nieruchomości gminnej należy do wyłącznej właściwości gminy. Oznacza to, iż można ją nabyć jedynie wtedy, gdy gmina w formie uchwały podjętej przez Radę przeznaczyła ją do sprzedaży. Z kolei zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości stanowi samodzielną kompetencję organu wykonawczego gminy czyli do wójta (burmistrza).

Sąd zwraca uwagę, iż przepisy prawa przewidują szczególny tryb zaskarżania uchwał i wskazują organy uprawnione do sprawowania kontroli w tym zakresie. W przypadku uchwał organów gminy obowiązuje wskazana ustawa o samorządzie gminnym, ale także ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U.2016.718 j.t. z późn.zm.). Zgodnie z art. 91 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru (Prezes Rady Ministrów, wojewoda, a w zakresie spraw finansowych - regionalna izba obrachunkowa) w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90 (art. 91 ust. 1 i art. 86 ustawy o samorządzie gminnym). Po upływie tego terminu organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwał ani zarządzeń organów gminy, bez względu na poziom naruszenia prawa i negatywne skutki społeczne wydania wadliwego aktu. Nie oznacza to jednak, że nie powinien on reagować na istnienie w obrocie prawnym aktu sprzecznego z prawem. Bez względu na przyczynę niewydania rozstrzygnięcia nadzorczego w terminie, może on zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Wówczas ocena ich legalności należy do sądu administracyjnego, który władny jest stwierdzić ich nieważność w przypadku istotnego naruszenia prawa (art. 93 ustawy o samorządzie gminnym). Zgodnie z art. 94 ustawy o samorządzie gminnym, nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy po upływie jednego roku od dnia ich podjęcia, chyba że uchybiono obowiązkowi przedłożenia uchwały lub zarządzenia w terminie określonym w art. 90 ust. 1, albo jeżeli są one aktem prawa miejscowego. Jeżeli nie stwierdzono nieważności uchwały lub zarządzenia z powodu upływu terminu określonego w ust. 1, a istnieją przesłanki stwierdzenia nieważności, sąd administracyjny orzeka o ich niezgodności z prawem. Uchwała lub zarządzenie tracą moc prawną z dniem orzeczenia o ich niezgodności z prawem.

Art. 101 usg daje podmiotom dotkniętym rozstrzygnięciami organów gminy możliwość uruchomienia sądowej kontroli ich legalności. W rezultacie, to sam obywatel (jednostka organizacyjna mająca zdolność sądową) ma prawo zainicjować kontrolę legalności rozstrzygnięcia organu gminy przez sąd administracyjny. Do sądu administracyjnego mogą być jednak skarżone rozstrzygnięcia podejmowane przez organy gminy w sprawach z zakresu administracji publicznej. W oparciu o wskazany przepis można zatem skarżyć uchwały rad gmin podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej, zarówno te o charakterze powszechnie obowiązującym, jak i o charakterze aktów indywidualnych, a ponadto te zarządzenia wójta, burmistrza czy prezydenta miasta z zakresu administracji publicznej, które nie są wynikiem postępowania administracyjnego (ogólnego lub szczególnego).

W orzecznictwie sądów administracyjnych istniały początkowo wątpliwości, czy uchwały organu gminy o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność gminy należy zaliczać do działań o charakterze cywilnoprawnym, podlegających kognicji sądów powszechnych, czy też pomimo indywidualnego charakteru spraw rozstrzyganych uchwałami organu gminy, w każdym przypadku dotyczącym gospodarowania mieniem komunalnym właściwa jest kontrola NSA w trybie art. 101 ust. 1 o samorządzie gminnym. Ostatecznie ugruntowało się stanowisko, iż tego rodzaju uchwały mieszczą się w szeroko rozumianym określeniu "sprawy z zakresu administracji publicznej" i mogą podlegać skardze do sądu administracyjnego. (vide: uchwały 7 sędziów NSA z dnia 01 czerwca 1998 r. OPS 3/98, ONSA 1998/4/109, Prok.i Pr.-wkł. 1998/9/49, Wspólnota 1998/44/34 oraz z dnia 06 listopada 2000, OPS 11/00, ONSA 2001/2/52, Wokanda 2001/4/31, Wspólnota 2001/25/50).

Ponadto ustawa Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi przewiduje możliwość wnoszenia skargi do sądu administracyjnego, do czego uprawnionym jest każdy, kto ma w tym interes prawny, prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, Rzecznik Praw Dziecka oraz organizacja społeczna w zakresie jej statutowej działalności, w sprawach dotyczących interesów prawnych innych osób, jeżeli brała udział w postępowaniu administracyjnym (art.

50 § 1). Skargę można wnieść po wyczerpaniu środków zaskarżenia, jeżeli służyły one skarżącemu w postępowaniu przed organem właściwym w sprawie, chyba że skargę wnosi prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka. Przez wyczerpanie środków zaskarżenia należy rozumieć sytuację, w której stronie nie przysługuje żaden środek zaskarżenia, taki jak zażalenie, odwołanie lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, przewidziany w ustawie. Jeżeli ustawa nie przewiduje środków zaskarżenia w sprawie będącej przedmiotem skargi, skargę na akty lub czynności, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 4 i 4a, można wnieść po uprzednim wezwaniu na piśmie właściwego organu - w terminie czternastu dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o wydaniu aktu lub podjęciu innej czynności - do usunięcia naruszenia prawa. (art. 52 § 1-3). Termin do wniesienia skargi wynosi trzydzieści dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W przypadkach, o których mowa w art. 52 § 3 i 4, skargę wnosi się w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia wezwania o usunięcie naruszenia prawa. Prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich lub Rzecznik Praw Dziecka mogą jednak wnieść skargę w terminie sześciu miesięcy od dnia doręczenia stronie rozstrzygnięcia w sprawie indywidualnej, a w pozostałych przypadkach w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie aktu lub podjęcia innej czynności uzasadniającej wniesienie skargi. Termin ten nie ma zastosowania do wnoszenia skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż kwestia ewentualnego ustalenia nieważności uchwały Rady Miejskiej R.nr (...)z dnia (...) w sprawie przeznaczenia do zbycia w formie sprzedaży w przetargu ograniczonym działki zabudowanej nr (...)o pow. 0,0115 ha położonej w R.przy ul. (...), nie należy w kompetencji sądu powszechnego.

Na gruncie niniejszej sprawy powódka nie wykazała, aby którykolwiek z wymienionych powyżej organów stwierdził nieważność uchwały Rady Miejskiej R.nr (...)z dnia 20 grudnia 2011r., tym samym Sąd oceni, iż nie zdołała ona podważyć aktu stanowiącego podstawę do zawarcia przez pozwaną przedmiotowej umowy sprzedaży, o ile w ogóle stwierdzenie wadliwości tego aktu mogło skutkować nieważnością realizowanej umowy cywilnoprawnej.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje natomiast, iż powódka w trybie administracyjnym wniosła skargę do Wojewody i próbowała podważyć ważność uchwały nr (...)z dnia 20 grudnia 2011r, lecz po przekazaniu skargi do Rady Miejskiej R., została ona uznana za bezzasadną na podstawie uchwały nr (...). Z dnia 19 maja 2014r.

Także na gruncie prawnokarnym organy ścigania nie dopatrzyły się przekroczenia uprawnień ze strony Burmistrza Miasta i Gminy R. w związku ze sprzedażą działki nr (...) i prowadzone postępowanie karne zostało umorzone, a słuszność tego stanowiska potwierdził Sąd rozpoznając zażalenie T. L. na tę decyzję procesową.

Ponadto Sąd zwraca uwagę, iż nawet w sytuacji podzielenia zarzutów powódki i ustalenia, że uchwała organu gminy została wydana w sposób sprzeczny z prawem i jest nieważna (ze skutkiem *ex tunc*), należałoby przyjąć, że cywilnoprawną umowę sprzedaży działki nr (...) Burmistrz zawarł bez wymaganej zgody Rady Miejskiej w R. wyrażonej na dokonanie tej czynności, co skutkowałoby wadliwością czynności prawnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego początkowo przyjmowano, że umowy zawierane bez uprzedniej zgody właściwego organu są bezwzględnie nieważne (vide wyroki: z 12 grudnia 1996 r., I CKN 22/96, OSNC 1997, z. 6-7, poz. 75; z 26 czerwca 1997 r., I CKN 130/97; z 26 sierpnia 1999 r., III CKN 682/98, Wokanda 1999, z. 11, s. 5 i n.; z 15 lutego 2002 r., III CKN 494/99, niepubl.; z 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, niepubl.; z 8 maja 2003 r., niepubl.; uchwała z 17 sierpnia 1988 r., III CZP 62/88, OSNC 1989, z. 4, poz. 65. uchwała z 6 marca 1991 r., III CZP 8/91 OSNC 1991, z. 7, poz. 94; wyrok z 8 października 2004 r., V CK 76/04, OSNC 2005, z. 10, poz. 175).

Wskazany nurt orzecznictwa został jednak podważony w uchwale składu 7 sędziów SN 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 kc. Stanowisko wyrażone w tej uchwale było następnie kontynuowane w wyrokach SN z 9 listopada 2007 r., V CSK 278/06 (niepubl.), z 29 listopada 2007 r., III CSK 169/07 (OSNC 2009, nr 1, poz. 17), z 5 lutego 2009 r., I CSK 297/08 (niepubl.) i z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08 (niepubl.), uchwale SN z 19 grudnia 2008 r.,

III CZP 122/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 115), postanowieniu SN z 11 marca 2010 r., IV CSK 413/09. (niepubl.). Sąd w pełni podziela to zapatrywanie prawne i stoi na stanowisku, iż przepisy art. 103 § 1 i 2 kc stosuje się w drodze analogii w sytuacji, w której podmiot dokonujący czynności prawnej czyni to w ramach swoich kompetencji, nie legitymując się jednak indywidualną zgodą właściwego organu nadzorczego czy stanowiącego.

Powyższe oznacza, iż nawet, gdyby uznać uchwałę Rady Miejskiej R. za nieważną ze skutkiem ex tunc i przyjąć, że Burmistrz dokonał sprzedaży działki nr (...) bez posiadania uprzedniej zgody wyrażonej w uchwale, to czynność prawna nie byłaby bezwzględnie nieważna, lecz jedynie dotknięta bezskutecznością zawieszoną (negotium claudicans), tym samym istniałaby możliwość jej następczego potwierdzenia przez uprawniony podmiot, czyli Radę Miejską R..

W tej sytuacji w pkt 1 wyroku Sąd oddalił powództwo z uwagi na brak legitymacji procesowej powódki oraz brak wykazania nieważności umowy, która stanowiła przedmiot sporu.

Powódka ma trudną sytuację majątkową i życiową, a sprawę, która miała skomplikowany prawnie przedmiot, wniosła w przekonaniu słuszności swoich racji, dlatego w pkt 2 wyroku Sąd na zasadzie art. 102 kpc, odstąpił od jej obciążania kosztami procesu na rzecz pozwanego reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika.

O kosztach pełnomocnika wyznaczonego z urzędu dla powódki, Sąd orzekł w pkt 3 sentencji wyroku po myśli § 19 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t. z późn.zm.) w zw. z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2015.1801). Według § 2 ust 2 pierwszego ze wskazanych rozporządzeń, podstawę zasądzenia opłaty, o której mowa w ust. 1 (tj. opłaty za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego), stanowią stawki minimalne określone w rozdziałach 3-4. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna, ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Zgodnie z § 6 pkt 4 cyt. rozporządzenia, stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika w niniejszej sprawie wynosi 1.200zł. Dlatego też Sąd przyznał pełnomocnikowi koszty zastępstwa procesowego, na jego wniosek, w wysokości 1.200 zł, powiększone o należny podatek VAT - stosownie do § 2 ust 3 w/w rozporządzenia - łącznie 1.476 zł. Sąd nie przyznał pełnomocnikowi kosztów dojazdu na wizję, ponieważ nie wskazał on, jaka kwota z tego tytułu została przez niego rzeczywiście wydatkowana, a mając na uwadze treść uchwały SN z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie III CZP 26/16 (Biul. SN 2016 nr 6, MoP 2016 nr 15, str. 788, (...) 2016 nr 3, str. 112), za nieuzasadnione należałoby uznać ewentualne zastosowanie tzw. stawki kilometrowej w oparciu o rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej (Dz.U.2013 r. poz. 167). Także nieduży nakład pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie nie uzasadniał przyznania mu 150% stawki minimalnej.

Sędzia

Hanna Woźniak