

Sygn. akt I ACa 1635/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Rafał Dzyr
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Zbigniew Ducki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. F. (1) i Z. F.

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda W. F. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 maja 2014 r. sygn. akt I C 328/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda W. F. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Rafał Dzyr SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I ACa 1635/17

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...), H. F. wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...) oraz udziału w 1/2 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)położonych przy ul. (...)nr(...)w K., zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w K. (dalej (...)) przez notariusza K. C. w dniu 8 sierpnia 1973 r. (Rep. (...)nr

(...) pomiędzy J. N. (1) a Skarbem Państwa- Instytutem (...), jest nieważna z mocy prawa oraz zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powódka podała, że jest spadkobierczynią J. N. (1) (córką) zmarłej 23 grudnia 1981 r. W dniu 8 sierpnia 1973 r. w (...) została sporządzona przez w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, na mocy którego J. N. (1) zbyła na rzecz Skarbu Państwa- Instytutu (...) w K. (dalej także Instytut) nieruchomości lokalową objętą księgą wieczystą nr (...) oraz udział w 1/2 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), na której znajduje się w/w lokal, a położonych przy ul. (...) w K.. Wówczas wspomniany Instytut był państwową jednostką organizacyjną (tzw. jednostką gospodarki uspołecznionej), zaś w chwili obecnej jest samodzielną osobą prawną noszącą nazwę Instytut (...) będącą instytutem badawczo-rozwojowym. W 1973 r. przedstawiciele Instytutu podjęli działania zmierzające do wywłaszczenia J. N. (1) z własności należącego do niej lokalu położonego w opisanym budynku - w tym celu wielokrotnie pisemnie i osobiście wyrażali wobec matki powódki opinie, że budynek ten jest Instytutowi niezbędny m.in. dla celów przedszkola dla dzieci pracowników, informując o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego. Ostatecznie, pod wpływem tych sugestii, zawarta została przedmiotowa umowa notarialna, którą jednak powódka ocenia jako nieważną ze względu na jej sprzeczność z prawem oraz z zasadami współżycia społecznego.

Zdaniem powódki sprzeczność z prawem przedmiotowej umowy wyraża się w tym, że nie została ona zawarta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. z dnia 5 kwietnia 1958 r., nr 17, poz. 70 z późn. zm., dalej także ustawa wywłaszczeniowa), w szczególności zaś jej art. 6, lecz w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umów sprzedaży. Tymczasem według ówczesnie obowiązujących przepisów na zakup nieruchomości od osoby fizycznej przez jednostkę gospodarki uspołecznionej konieczna była zgoda właściwego ministra. Pomimo wskazanego powyżej trybu zawarcia umowy, cena sprzedaży została ustalona według zasad odszkodowania przewidzianych we wskazanej wyżej ustawie o wywłaszczeniu w oparciu o operaty szacunkowe biegłych. W ocenie powódki, doszło w ten sposób do ominięcia prawa poprzez nie uwidocznienie w zawartej umowie okoliczności faktycznego wywłaszczenia oraz celu tego wywłaszczenia, co spowodowało po stronie powódki brak możliwości podjęcia działań prawnych zmierzających do zwrotu tej nieruchomości w sytuacji gdy nie została ona wykorzystana zgodnie z celem wywłaszczenia. Z kolei niezgodność przedmiotowej umowy z zasadami współżycia społecznego wyraża się w rażącej dysproporcji świadczeń jej stron. Otóż ustalona umową cena sprzedaży była co najmniej pięciokrotnie niższa niż rzeczywista wartość przedmiotu sprzedaży, przy czym cena ta nie była (wbrew zapisowi umownemu) wynikiem negocjacji stron, lecz jednostronnie narzuconego sprzedającej warunku. Zdaniem powódki, zawarty w akcie notarialnym sposób obliczenia ceny sprzedaży był sprzeczny z art. 8, 9 i 10 ustawy wywłaszczeniowej, a jednocześnie uwzględniał on niejasny element „potrącenia” z tytułu „otrzymania” przez sprzedającą mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej (...) w K., co do którego okazało się, że uzyskane przez J. N. (1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło z chwilą jej śmierci. W ocenie powódki, w ówczesnie panujących realiach państwa totalitarnego jej poprzedniczka prawna nie była w stanie skutecznie przeciwstawić się narzuconym jej warunkom „umowy” tym bardziej, że notariusz sporządzający umowę był w istocie funkcjonariuszem publicznym zobowiązanym strzec interesów Skarbu Państwa, a nie osobą zaufania publicznego.

Podczas rozprawy w dniu 3 marca 2014 r. powódka podniosła również zarzut niewłaściwego umocowania Skarbu Państwa jako strony umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. - Skarb Państwa był bowiem wówczas reprezentowany przez dwie osoby z nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego jako przedstawiciele Instytutu, a zdaniem powódki powinien być reprezentowany przez Prezydenta Miasta K., względnie na podstawie notarialnego pełnomocnictwa przez osoby przez niego upoważnione. Powyższe w ocenie powódki skutkuje nieważnością umowy w oparciu o art. 73 § 1 k.c. Interesu prawnego powódka upatrywała w tym, że uzyskany wyrok pozwoli jej zrealizować roszczenie o zwrot nieruchomości, a także wystąpić na drogę postępowania administracyjnego o wzruszenie decyzji administracyjnej przekazującej przedmiotową nieruchomość w trwały zarząd.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła, że wbrew stanowisku powódki, przedmiotowa umowa z 8 sierpnia 1973 r. została zawarta w oparciu o przepisy ustawy wywłaszczeniowej, a w szczególności w trybie jej art. 6. Świadczy o tym chociażby fakt, że cena sprzedaży została ustalona według zasad odszkodowania przewidzianych we wskazanej wyżej ustawie, w oparciu o elaboraty szacunkowe opracowane przez biegłych Prezydium Rady Narodowej Miasta K. (pkt (...) umowy). Zdaniem strony pozwanej, wszelkie zawarte w w/w ustawie procedury związanej z wywłaszczeniem nieruchomości na cele użyteczności publicznej zostały dochowane. Jak podniosła strona pozwana nie może być mowy o tym, że cena ta była co najmniej pięciokrotnie niższa niż rzeczywista wartość przedmiotu umowy. Strona pozwana oświadczyła, że nie jest dla niej jasne, dlaczego przywołany w akcie notarialnym sposób obliczenia przez biegłych miałby być sprzeczny z przepisami art. 8 ust. 8, 9 i 10 ustawy wywłaszczeniowej, albowiem powódka w żaden sposób nie wykazała owej sprzeczności jak również nie przedstawiła żadnych dowodów na tą okoliczność. W związku z powyższym, zdaniem strony pozwanej nie może być mowy o nieważności umowy zawartej w dniu 8 sierpnia 1973 r. pomiędzy J. N. (1), a Skarbem Państwa – Instytutem (...) w K.. Według strony pozwanej, w realiach niniejszej sprawy bezzasadne jest twierdzenie zarówno o sprzeczności umowy z przepisami prawa, jak i o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana podniosła również, że podniesiony przez powódkę zarzut dotyczący nieprawidłowego umocowania Skarbu Państwa w chwili zawierania umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. jest całkowicie chybiony. Podniosła nadto, że powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, gdyż służy jej roszczenie dalej idące - o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem z 29 maja 2014 r. wydanym do sygn.. akt I C 328/14 Sąd Okręgowy w Krakowie: w pkt. I oddalił powództwo; w pkt. II zasądził od powódki na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zastępstwa procesowego.

W ustaleniach faktycznych poczynionych na kanwie wydanego orzeczenia Sąd i instancji wskazał, że powódka H. F. jest córką J. N. (1) (jej następcą prawnym) zmarłej w dniu 23 grudnia 1981 r., będącej właścicielką przedmiotowego w sprawie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. oraz przynależnego do tego lokalu udziału w 1/2 części nieruchomości. Budynek w którym znajduje się ów lokal został wzniesiony jeszcze przed drugą wojną światową w formie stylowego dworku-pałacyku o bardzo wysokim (jak na ówczesne czasy) standardzie, pięknej architekturze i wykończeniu wewnątrz, na działce z urządzonym ogrodem i dostępem do ul. (...).

Postanowieniem z dnia 8 września 1982 r., wydanym do sygn. akt I Ns 837/82/K, zostało stwierdzone, że spadek po J. N. (1) na podstawie ustawy nabyły dzieci spadkodawczyni M. Ł., H. F., J. N. (2) i J. N. (3) – wszyscy po 1/4 części.

Na mocy zarządzenia Ministra Przemysłu Ciężkiego z 11 grudnia 1951 r. został utworzony w K. instytut naukowo-badawczy pod nazwą Instytut (...), którego zadaniem miało być prowadzenie prac naukowo-badawczych w dziedzinie technicznej, organizacyjnej i ekonomicznej w zakresie obrabiarek, narzędzi i obróbki skrawaniem, w celu zapewnienia postępu technicznego i wprowadzenia nowych metod technologicznych do krajowej produkcji. Zgodnie z zarządzeniem Ministra Przemysłu Ciężkiego z 22 marca 1960 r. w/w Instytut zmienił nazwę na Instytut (...). Nadany mu Statut wskazywał, że Instytut posiadał osobowość prawną, a zwierzchni nadzór nad nim sprawował Minister Przemysłu Ciężkiego poprzez Zjednoczenie Przemysłu(...). Na czele Instytutu stał Dyrektor, który samodzielnie kierował jego działalnością i odpowiadał za nią przed Dyrektorem Zjednoczenia. Do 1989 r. Instytut był państwową jednostką organizacyjną (jednostką gospodarki uspołecznionej). W chwili obecnej Instytut nosi nazwę Instytutu (...) i posiada osobowość prawną.

W piśmie skierowanym do Instytutu (...) z dnia 24 kwietnia 1973 r. Ministerstwo Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska wyjaśniło, że biura notarialne (stosownie do wytycznych Ministerstwa Sprawiedliwości) będą sporządzały umowy przeniesienia własności z osób fizycznych na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej bez konieczności uzyskania zgody Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, gdy nieruchomość nabywana jest w trybie ustawy wywłaszczeniowej, na podstawie art. 6 tej ustawy i po cenach wywłaszczeniowych. Ministerstwo wskazało, że jeżeli Instytut zamierza nabyć nieruchomość pod cenach zgodnych z ustawą wywłaszczeniową, zgoda Ministra na zawarcie umowy jest zbędna.

W latach 70. przedstawiciele Instytutu podjęli działania zmierzające do wywłaszczenia J. N. (1) z własności należącego do niej lokalu i przynależnego jej udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. W tym celu Instytut wielokrotnie wyrażał wobec matki powódki opinie, że budynek ten jest mu niezbędny m.in. dla celów przedszkola dla dzieci pracowników i informował o zainicjowaniu postępowania wywłaszczeniowego (niesporne).

W piśmie z 31 stycznia 1972 r. skierowanym do dyrekcji Instytutu właściciele nieruchomości przy ul. (...) w K. oświadczyli, że są skłonni sprzedać dobrowolnie ich nieruchomość Instytutowi, jeżeli zostaną spełnione następujące niezbędne warunki: 1. cena kupna zaoferowana im przez Instytut oparta na szacunku rzeczoznawców będzie odpowiadała ich oczekiwaniom i będzie zgodna z faktyczną aktualną wartością ich nieruchomości, 2. kwota należności przypadająca poszczególnym właścicielom i uzgodniona w umowie zostanie wypłacona tymże właścicielom w całości w uzgodnionym przez obie strony terminie, 3. Instytut zapewni właścicielom i lokatorom, zamieszkałym na terenie nieruchomości odpowiednie mieszkania zastępcze.

Na mocy wspomnianej umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. J. N. (1) zbyła na rzecz Skarbu Państwa - Instytutu (...) wyżej opisane nieruchomości położone przy ul. (...) w K. tj. nieruchomość lokalową objętą księgą wieczystą nr(...) oraz udział w 1/2 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr(...), na której zlokalizowany jest w/w lokal. Zbycie to nastąpiło za cenę 346.641,30 zł ówczesnych zł, z czego kwota 333.706 zł stanowiła odszkodowanie za lokal i udział w nieruchomości, a kwota 12.935,30 zł stanowiła odszkodowanie za drzewostan (składniki majątkowe rolne). W punkcie(...) umowy strony oświadczyły, że przedmiotową umowę zawierają według przepisów kodeksu cywilnego o sprzedaży. Jednocześnie strony oświadczyły, że cena została ustalona według zasad odszkodowania przewidzianych w ustawie o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości w oparciu o elaboraty szacunkowe opracowane przez biegłych Prezydium Rady Narodowej miasta K.. Na poczet ceny strona kupująca wpłaciła sprzedającej kwotę 17.332 zł, zaś resztę ceny w kwocie 329.309,30 zł strona kupująca zobowiązała się wpłacić sprzedającej w terminie jednego miesiąca od dnia dzisiejszego licząc po potrąceniu sum, jakie spółdzielnia mieszkaniowa(...) pobierze oddając członkowi garsonierę. Strony ustaliły, iż sprzedająca J. N. (1) otrzymać ma z w/w Spółdzielni w terminie do końca bieżącego roku mieszkanie przy ul. (...) jako mieszkanie (...) przy czym wraz ze sprzedającą do tego mieszkania (...) ma się przeprowadzić jej lokator S. Ł. z żoną i synem. Zgodnie z umową różnicę między należnością za garsonierę, a należnością za mieszkanie zobowiązała się pokryć strona kupująca wpłacając ją jako należność za mieszkanie zastępcze dla lokatora, chcąc go w ten sposób wykwaterować.

Przy zawieraniu umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. Skarb Państwa reprezentowany przez dwie osoby z nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego jako przedstawiciele Instytutu: A. J. i B. C. (na podstawie nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 25 marca 1964 r. (...) oraz nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 3 października 1972 r. (...))

W piśmie z 10 stycznia 1991 r. powódka wystąpiła do Dyrektora Instytutu (...) w K. z żądaniem wypłaty odszkodowań za wywłączoną nieruchomość należącą uprzednio do jej matki J. N. (1), kwestionując w nim wysokość dotychczas wypłaconego odszkodowania wskazując, że kwota ta jest rażąco niska w stosunku do cen obowiązujących. W odpowiedzi, w piśmie z 22 lutego 1991 r. skierowanym do powódki Dyrektor Instytutu (...) wyjaśnił okoliczności nabycia przez Instytut w 8 sierpnia 1973 r. nieruchomości przy ul. (...) w K., w szczególności zaś to, że nieruchomość ta została przez poprzedniczkę prawną powódki odstąpiona dobrowolnie na warunkach określonych w umowie notarialnej i przez Instytut spełnionych. Wówczas zostało podkreślone, że kwota 346.641,30 zł za lokal nr (...) należący do J. N. (1) nie była kwotą symboliczną, zaś łączna kwota 900.261,60 zł za wszystkie nabyte wówczas lokale w budynku (nr(...)) odpowiadała kosztom odtworzenia budynku. Dodatkowo zaś Instytut zapewnił każdemu sprzedającemu mieszkanie w spółdzielni mieszkaniowej(...) oraz (jak zostało wskazane w piśmie) także dla lokatora J. N. (1), S. Ł.. W piśmie z dnia 5 kwietnia 1993 r. reprezentujący powódkę adw. A. S. ponownie zwrócił się do Instytutu o przyznanie powódce stosownego odszkodowania za wywłączony teren.

W odpowiedzi na pismo H. F. w sprawie podania stanu prawnego lokali przy ul. (...) i ul. (...) w K., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K., w piśmie z dnia 16 stycznia 2012 r., poinformowała, że J. N. (1) nie posiadała nigdy tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) w K. i nie ma podstaw do podawania jej jakichkolwiek informacji o tym lokalu i jego obecnym stanie prawnym. Spółdzielnia Mieszkaniowa wyjaśniła również, że jeśli chodzi o spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu przy ul. (...) w K. to wygasło ono w stosunku do zmarłej J. N. (1) z dniem jej śmierci tj. 23 grudnia 1981 r.

W krytyce dowodów Sąd I instancji w szczególności stwierdził że nie wziął pod uwagę zeznań świadka W. F. (1), albowiem w zakresie dotyczącym rzekomego wywierania presji na poprzednika prawnego powódki celem skłonienia jej do zawarcia umowy sprzedaży, nie zostały one potwierdzone innymi dowodami. Otóż Sąd miał na uwadze, że świadek ten (jako osoba spokrewniona z powódką) miał interes w relacjonowaniu rzeczywistości sposób zgodny z jej oczekiwaniami. Zwrócono także uwagę na fakt przyznania przez świadka czerpania swej wiedzy o okolicznościach sprawy od babci (J. N. (1)) i matki. Za niewiarygodne Sąd Okręgowy uznał ten fragment zeznań świadka, w którym stwierdził jakoby J. N. (1) nie otrzymała ceny zgodnie umową z 8 sierpnia 1973 r., gdyż z pisma H. F. z 10 stycznia 1991 r. wynika, że powódka kwestionowała jedynie wysokość odszkodowania. Wskazywała, że kwota która została wypłacona jest rażąco niska w stosunku do cen obowiązujących, natomiast nie kwestionowała samej wypłaty. Dodatkowo z pisma adw. A. S. z 5 kwietnia 1993 r. wynika jednoznacznie, że zostało wypłacone odszkodowanie za lokal mieszkalny o pow. 130 m².

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji po wysnuciu tezy o bezzasadności powództwa, na kanwie art. 189 k.p.c. wskazał, że pozytywną przesłanką realizacji powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Zaś przez interes prawny w procesie cywilnym należy rozumieć obiektywną w świetle obowiązujących przepisów prawnych, to jest wywołaną rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzebę uzyskania określonej treści wyroku (T. Rowiński, *Interes prawny w procesie cywilnym i postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 26). Interes prawny zachodzi, 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 (wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445). Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie. Ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnej sprawy.

Odnosząc się do twierdzeń samej powódki, co do występowania po jej stronie interesu prawnego po uzyskaniu wyroku uwzględniającego jej roszczenie o zwrot nieruchomości, a także co do możliwości wystąpienia na drogę postępowania administracyjnego o wzruszenie decyzji administracyjnej przekazującej przedmiotową nieruchomość w trwały zarząd, Sąd I instancji zaznaczył, że powódka wskazywanego interesu prawnego w wytoczeniu powództwa nie wykazała, gdyż w świetle w/w rozważań wykluczona jest możliwość skutecznego domagania się uzyskania wyroku ustalającego celem stworzenia dokumentu, którym strona ma posłużyć się w innym postępowaniu.

Dalej zaznaczono, że interesu powódki (który sąd ma obowiązek badać z urzędu) można by jednakże upatrywać w możliwości uzyskania przez nią wpisu w księdze wieczystej bez potrzeby wytaczania innego postępowania. Jednakże i w tej sytuacji żądanie pozwu nie mogło zostać uwzględnione. Otóż Sąd I instancji po przypomnieniu przedmiotu postępowania i stanowisk stron, zauważył, że brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania, w oparciu o art. 58 k.c. - ważności przedmiotowej umowy, albowiem nie jest ona sprzeczna ani z ustawą ani z zasadami współżycia społecznego. W tym też kontekście podkreślono, że czynność prawna jest sprzeczna z ustawą wówczas, gdy jej treść jest formalnie i materialnie niezgodna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, przy czym chodzi w tym przypadku zarówno o przepisy k.c., jak również ustaw szczególnych. Zwrócono uwagę na poglądy judykatury w którym podkreśla się, iż sprzeczność czynności prawnej z ustawą polega na tym, że indywidualne i konkretne postępowanie wynikające z czynności prawnej koliduje z generalną i abstrakcyjną normą wynikającą z ustawy przez to, nie respektuje zakazu ustawowego, nie zawiera treści lub innych warunków objętych nakazem normy prawnej, jego cel jest sprzeczny z tą normą, treść czynności sprzeciwia się naturze stosunku prawnego lub ma na celu obejście nakazu lub zakazu przewidzianego normą (tak Sąd Najwyższy w wyroku 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986). Uwzględniając powyższe uwagi Sąd I instancji podzielił pogląd, że w realiach sprawy taka sytuacja nie występuje. Przypomniano, że zdaniem powódki sprzeczność przedmiotowej umowy z prawem wyraża się w jej zawarciu nie w oparciu o przepisy ustawy wyłączeniowej lecz w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego

dotyczące umów sprzedaży. Tymczasem według ówczesnie obowiązujących przepisów na zakup nieruchomości od osoby fizycznej przez jednostkę gospodarki uspołecznionej (jaką bezspornie stanowił Instytut (...)) konieczna była zgoda właściwego ministra. W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega jednak wątpliwości, że sporna umowa została zawarta (wbrew stanowisku powódki) w oparciu o przepisy ustawy wywłaszczeniowej z dnia 12 marca 1958 r, a w szczególności w trybie jej art. 6. Natomiast fakt zamieszczenia w treści umowy (punkt (...)) z 8 sierpnia 1973 r. postanowienia, że zostaje ona zawarta według przepisu kodeksu cywilnego o sprzedaży nie zmienia w żaden sposób charakteru prawnej całej umowy, albowiem jak wynika z art. 65 § 2 k.c. - w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym w brzmieniu. I tak w myśl w/w art. 6 ustawy wywłaszczeniowej ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości, tj. o jej zbycie. Jak zaś podniosła sama strona powodowa „w 1973 r. przedstawiciele Instytutu podjęli działania zmierzające do wywłaszczenia J. N. (1) z jej ostatniego składnika majątkowego, tj. własności lokalu (...)” , zaś w piśmie skierowanym do dyrekcji Instytutu (...) w K. z dnia 31 stycznia 1972 r. właściciele nieruchomości przy ul. (...) w K., w tym także J. N. (1), oświadczyli, że są skłonni sprzedać dobrowolnie ich nieruchomość Instytutowi, jeżeli zostaną spełnione wskazane przez nich niezbędne warunki. Okoliczność o „wywłaszczeniowym” charakterze umowy potwierdziła później sama powódka w piśmie z dnia 10 stycznia 1991 r., jak również Dyrektor Instytutu (...) w piśmie z dnia 22 lutego 1991 r. w którym wyjaśnił powodce że nieruchomość przy ul. (...) w K. została przez jej poprzedniczkę prawną odstąpiona dobrowolnie na warunkach określonych w umowie notarialnej i przez Instytut spełnionych. Powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego, przekonuje, że przed zawarciem spornej umowy dochowana została procedura polegająca na wystąpieniu do właściciela nieruchomości o jej dobrowolne zbycie. Kolejną przesłankę wskazującą na fakt, że umowa z 8 sierpnia 1973 r. miała na celu wywłaszczenie poprzedniczki prawnej powódki z w/w nieruchomości, w ocenie Sądu I instancji, stanowi również zwarte w pozwie twierdzenie powódki dotyczące wielokrotnego wyrażania przez Instytut poglądu o niezbędności nieruchomości m.in. dla celów zorganizowania przedszkola dla dzieci pracowników oraz informowaniu, że zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe. Wskazywana zatem była przez samą powódkę potrzeba w postaci budowy przedszkola dla dzieci pracowników mieściła się w ramach pojęcia celów użyteczności publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy wywłaszczeniowej, ze względu na które mogło nastąpić wywłaszczenie nieruchomości w tym w trybie jej . 6 w/w. Wreszcie o tym, że umowa z dnia 8 sierpnia 1973 r. została zawarta w trybie ustawy przekonuje również fakt ustalenia ceny według zasad odszkodowania w niej przewidzianych w oparciu o elaboraty szacunkowe opracowane przez biegłych Prezydium Rady Narodowej miasta K. (punkt(...)umowy).

Niezależnie od powyższego nie można było, zdaniem Sądu I instancji, zasadnie mówić o sprzeczności umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. z prawem w kontekście rzekomej konieczności uzyskania zgody właściwego Ministra na zakup nieruchomości od osoby fizycznej przez jednostkę gospodarki uspołecznionej, jaką był Instytut (...) w K.. Otóż powódka nie wskazała jakichkolwiek powszechnie obowiązujących przepisów prawa, które nakładałyby taki obowiązek, przy czym z całą pewnością dowodem nieważności umowy nie może być przedłożona przez powódkę kopia pisma z dnia 24 kwietnia 1973 r., jakie Ministerstwo Gospodarki Terenowej i Ochrony (...) wystosowało do w/w Instytutu. Uzyskanie zgody Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska zalecane było jedynie na zasadzie wytycznych Ministra Sprawiedliwości i zalecanie to kierowane było wyłącznie pod adresem państwowych biur notarialnych. Z tego zaś w żadnej mierze nie można wyprowadzić wniosku o sankcji bezwzględnej nieważności czynności prawnej zdziałanej bez takiej zgody, tym bardziej w świetle przedstawionego przez powódkę pisma, z którego treści wynika, iż właśnie przy zawieraniu umowy z powódką zgody takiej państwowe biuro notarialne nie potrzebowało. Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, brak było jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że umowa z dnia 8 sierpnia 1973 r. jest sprzeczna z prawem a tym samym nieważna w rozumieniu art. 58 k.c.

W kolejności w ocenie Sądu I instancji nie sposób uznać trafności poglądu o nieważności przedmiotowej umowy w oparciu o art. 73 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Uzasadniając nieważność umowy powódka podniosła bowiem w tym zakresie zarzut niewłaściwego umocowania Skarbu Państwa jako jej strony - powódka zauważyła bowiem, iż Skarb Państwa był wówczas reprezentowany przez dwie osoby z nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego jako przedstawicieli Instytutu, a jej zdaniem powinien być

reprezentowany przez Prezydenta Miasta K., względnie na podstawie notarialnego pełnomocnictwa przez osoby przez niego upoważnione. W tym kontekście Sąd I instancji podzielił jednak w pełni zapatrywanie strony pozwanej zwracającej uwagę na fakt pominięcia przez powódkę obowiązywania w ówczesnym stanie prawnym tzw. zasady jedności własności państwowej, zgodnie z którą jedynie Skarbowi Państwa mogło przysługiwać prawo własności mienia państwowego. Kluczowy w tym zakresie art. 128 k.c. – w brzemieniu obowiązującym do dnia 1 lutego 1989 r., stanowił, że socjalistyczna własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu (§ 1); w granicach zaś swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywają w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnień płynące z własności państwowej (§ 2). Z powyższego wynika, że w tamtym okresie to Państwo (Skarb Państwa) było jedynym właścicielem całego mienia państwowego i zachowało w stosunku do tego mienia pełnię uprawnień właścicielskich. W konsekwencji trafna jest konstatacja wyrażona przez stronę pozwaną, że skoro Instytut (...) posiadał osobowość prawną to wobec funkcjonowania ówczesnej zasady jedności własności państwowej mienie nabywane przez tę osobę prawną było w istocie nabywane na rzecz Skarbu Państwa, zaś w jego imieniu działały osoby uprawnione do reprezentacji Instytutu (...). Ze względu na okoliczność, że Instytut (...) był traktowany jako państwowa jednostka organizacyjna, to nabywając mienie na rzecz Skarbu Państwa- Instytutu (...) w jego imieniu działały osoby upoważnione do reprezentacji Instytutu na podstawie nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 25 marca 1964 r. (...) oraz nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 3 października 1972 r. (...) o których mowa w akcie notarialnym z dnia 8 sierpnia 1973 r.

Odnosząc się z kolei do zarzutu sprzeczności umowy z dnia 8 sierpnia 1973 r. z zasadami współzycia społecznego Sąd I instancji również wskazał, że zarzut ten nie zasługiwał na akceptację. Na tym tle zostało podkreślone, że przepis art. 58 § 2 k.c. formułuje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Zwrócono przy tym uwagę na pogląd Sądu Najwyższego, że konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (por. wyrok z 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, LEX nr 784986). Po przypomnieniu poglądu powódki na temat okoliczności niezgodność przedmiotowej umowy z zasadami współzycia społecznego w nawiązaniu do tych twierdzeń Sąd I instancji podkreślił fakt ustalenia ceny sprzedaży w oparciu o opracowania biegłych, co w istotny sposób podważyło zasadność zarzutu, jakoby cena ta została w sposób niesłuszny zaniżona i nie odpowiadała rzeczywistej wartości przedmiotu umowy. Dodano przy tym, że powódka zresztą, pomimo ciężącego na niej obowiązku procesowego wynikającego z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie zaoferowała żadnego dowodu na potwierdzenie tego faktu. W szczególności nie wykazała, jakoby zawarty w przedmiotowej umowie sposób obliczenia ceny przez biegłych miały być sprzeczny z przepisami art. 8 ust. 8, 9 i 10 ustawy wywłaszczeniowej, albowiem powódka nie przedstawiła na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów. W piśmie zaś z 22 lutego 1991 r. skierowanym do powódki, Dyrektor Instytutu zapewnił, że kwota 346.641,30 zł za lokal nr (...) należący do J. N. (1) nie była kwotą symboliczną, zaś łączna kwota 900.261,60 zł za wszystkie nabyte wówczas lokale w budynku (nr (...)) przy ul. (...) w K. odpowiadała kosztom odtworzenia budynku.

Nadto z zasad ustalania wysokości odszkodowania zawartych w art. 7 i nast. przepisów ustawy wywłaszczeniowej oraz przepisów wykonawczych tj. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 roku w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za objęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości. (Dz.U. z dnia 9 lutego 1961 r.) wynikało, że górną granicę odszkodowania stanowiła kwota odpowiadająca kosztom wybudowania domu jednorodzinnego pięcioletniego w danej miejscowości, co odpowiadało kwocie 301.400 zł dla wywłaszczanego domu położonego w centralnej strefie w mieście powyżej 200 tys. mieszkańców. Dodatkowo zaś Instytut – realizując oczekiwania właścicieli nieruchomości oraz swoje zobowiązanie umowne - zapewnił każdemu sprzedającemu mieszkanie w spółdzielni mieszkaniowej (...). Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, zdaniem Sądu Okręgowego, wynika, że nie można również mówić o jakiejś szczególnej presji, która miała skłonić poprzedniczkę prawną powódki do zawarcia umowy sprzedaży z Instytutem (...). Jedyny dowód na tę okoliczność stanowią w zasadzie zeznania świadka W. F. (1), których jednak Sąd I instancji nie uwzględnił, mając na uwadze okoliczność, że świadek ten czerpał swą wiedzę o sprawie od H. F. i jej matki, powielając w ten sposób punkt widzenia tej pierwszej. Argumenty samej zaś powódki,

w tym ten, jakoby „nie była ona w stanie skutecznie przeciwstawić się narzuconym jej warunkom „umowy”” zostały ocenione jako gołosłowne tym bardziej, że nie zaferowała ona jakichkolwiek innych dowodów na ich poparcie. W tym stanie rzeczy zostało wskazane, że podniesione przez powódkę przyczyny nie dają podstaw do oceny działań Skarbu Państwa przez pryzmat ich sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Powyższe tym bardziej, że opierały się one na ówczesnie obowiązujących przepisach prawa. Nadto do zawarcia umowy doszło za obopólną zgodą stron - w zamian za nieruchomości wskazane w umowie poprzedniczka prawna powódki otrzymała stosowną cenę, a ponadto zagwarantowano jej mieszkanie zastępcze. Zatem nie mogło być mowy o naruszeniu przepisu art. 58 §2 k.c.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu, przy uwzględnieniu art. 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [t.jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 461]).

W apelacji od powyższego orzeczenia następca prawny zmarłej w takcie postępowania odwoławczego powódki H. F. jej syn W. F. (1), podtrzymując środek zaskarżenia złożony przez jego matkę, zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez ustalenie, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została zawarta w trybie art. 6 ustawy i zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości z 12 marca 1958 r.,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie,
3. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 244 k.p.c.

W oparciu o powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wniesiona w sprawie nie mogła odnieść zamierzonego skutku prawnego ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie został uznany za zasadny.

Na wstępie wypada zauważyć, że ustalenia stanu faktycznego sprawy poczynione przez Sąd i instancji są pełne i prawidłowe, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do oceny tak zasadności powództwa, jak i zarzutów do niego przedstawionych (Sąd odwoławczy uznaje je za własne). Powyższe tym bardziej, że apelujący nie skierował w tym przedmiocie żadnych zastrzeżeń.

Mając powyższe na uwadze i odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności nie można się zgodzić z jej twierdzeniem o rzekomym popadnięciu przez Sąd Okręgowy, na kanwie ustawy wywłaszczeniowej, w sprzeczność swych istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Apelujący zresztą buduje wspomniany zarzut jedynie na twierdzeniu, że strony przedmiotowej w sprawie umowy z 8 sierpnia 1973 r. oświadczyły w pkt.(...)o jej zawarciu według przepisów kodeksu cywilnego, pomijają zupełnie nie tylko pozostałą treść kontraktu, ale także kontekst i okoliczności go poprzedzające. Tymczasem, co w sprawie niekwestionowane, zgodnie z ówczesnie obowiązującą ustawą wywłaszczeniową, w tym jej art. 6 ust. 1 ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości, tj. o jej zbycie. Sama zaś powódka przyznała, że w 1973 r. przedstawiciele Instytutu podjęli działania zmierzające do wywłaszczenia J. N. (1) z jej ostatniego składnika majątkowego, tj. własności lokalu (...)”, zaś w piśmie skierowanym do dyrekcji Instytutu (...) w K. z dnia 31 stycznia 1972 r. właściciele nieruchomości przy ul. (...) w K., w tym także J. N. (1), oświadczyli, że są skłonni sprzedać dobrowolnie ich nieruchomość Instytutowi, jeżeli zostaną spełnione wskazane przez nich niezbędne warunki. Okoliczność o „wywłaszczeniowym” charakterze umowy potwierdziła później sama powódka w piśmie z 10 stycznia 1991 r., jak również Dyrektor Instytutu (...) w piśmie z 22 lutego 1991 r. w którym wyjaśnił powódce że nieruchomość przy ul. (...) w K. została przez jej poprzedniczkę prawną odstąpiona dobrowolnie

na warunkach określonych w umowie notarialnej i przez Instytut spełnionych. Powyższe słusznie przekonało Sąd i instancji, że przed zawarciem spornej umowy dochowana została procedura, wynikająca ze wspomnianego przepisu polegająca na wystąpieniu do właściciela nieruchomości o jej dobrowolne zbycie. Trafnie dalej zostało wywiedzione, że kolejną przesłankę wskazującą na wywłaszczeniowy cel umowy było zwarte w pozwie twierdzenie dotyczące wielokrotnego wyrażania przez Instytut poglądu o niezbędności nieruchomości m.in. dla celów zorganizowania przedszkola dla dzieci pracowników oraz informowaniu o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego. Zatem sama powódka eksponowała potrzebę wywłaszczenia nieruchomości w postaci budowy przedszkola dla dzieci pracowników. Mieściło się to w ramach pojęcia celów użyteczności publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy wywłaszczeniowej, ze względu na które mogło nastąpić wywłaszczenie nieruchomości w tym w trybie jej art. 6. W końcu umowa z 8 sierpnia 1973 r. została zrealizowana w trybie ustawy wywłaszczeniowej, ponieważ zgodnie z jej pkt. (...) ustalenie ceny za nabycie nieruchomości dokonano według zasad odszkodowania przewidzianych w tejże ustawie w oparciu o elaboraty szacunkowe opracowane przez biegłych Prezydium Rady Narodowej Miasta K.. Przekoła apelacja nie przedstawiła istotnych argumentów co do trafnej konstatacji Sądu I instancji, że fakt zamieszczenia w treści umowy z 8 sierpnia 1973 r. postanowienia, o jej zawarciu według przepisów kodeksu cywilnego o sprzedaży nie zmienia w żaden sposób charakteru prawnej całej umowy, gdyż jak wynika z art. 65 § 2 k.c. - w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym w brzmieniu. Z kolei analiza w/w okoliczności w sposób oczywisty skłania do wniosku o zawarciu przedmiotowej umowy zgodnie z procedurą wynikającą z umowy wywłaszczeniowej na zasadach dobrowolności. Zresztą sama transakcja nastąpiła w oparciu o czynność prawną przewidzianą w kodeksie cywilnym tj. sprzedaż Zasadą przewidzianą w umowie wywłaszczeniowej było nabycie nieruchomości w drodze cywilnoprawnej, a dopiero w przypadku niepowodzeń negocjacyjnych, w drodze administracyjnoprawnej.

Zatem nie może być mowy w zestawieniu z wyżej wspomnianymi okolicznościami, że zamieszczenie w umowie oświadczenia o zawarciu jej na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, miało na celu obejście prawa, skutkujące nieważnością umowy. Jakkolwiek apelujący wskazuje, że całokształt okoliczności sprawy daje podstawę do twierdzenia o braku przeznaczenia nieruchomości na cel określony ustawą wywłaszczeniową, to pomija niesporna okoliczność sprawy w przedmiocie wielokrotnego wyrażania wobec J. N. (1) opinii o niezbędności budynku przy ul. (...) w K. m.in. dla celów przedszkola dla dzieci pracowników i informowaniu o zainicjowaniu postępowania wywłaszczeniowego. W tym miejscu należy zatem przypomnieć pogląd judykatury stanowiący, że interes prawny, jakim jest wygranie procesu, nakazuje stronie podjąć wszelkie możliwe czynności prawne, w celu udowodnienia przedstawionych twierdzeń o faktach. Skutkiem zaś nieudowodnienia prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest to, że nie będą one mogły leżeć u podstaw rozstrzygnięcia. Zatem strona która nie udowodni przytoczonej podstawy faktycznej swego stanowiska utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym swym w procesie działaniem (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, LEX 487510; 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805). Rozkład ciężaru dowodu polega na tym, że powód powinien udowodnić fakty pozytywne, stanowiące podstawę jego twierdzeń w zakresie okoliczności prawo tworzących, zaś pozwany, o ile faktów wskazywanych przez przeciwnika nie przyznaje, okoliczności je niweczące. Powódka zaś na kanwie okoliczności sprawy nie wykazywała, jakoby przedmiotowa nieruchomość nie miała być przeznaczona na cel określony ustawą wywłaszczeniową.

Następnie sferze dowolnych twierdzeń trzeba uznać wywód apelacji o niedobrowolnym zbyciu przez J. N. (4) przedmiotowej nieruchomości z uwagi na krzywdzące ją warunki umowy, w tym ceny, sposobu jej uiszczenia oraz rozliczenia w związku otrzymaniem mieszkania spółdzielczego typu (...), do którego miałby się sprowadzić lokator. Wszak strona powodowa w sposób skuteczny nie zakwestionowała ustalonych przez Sąd I instancji faktów co do dobrowolnej sprzedaży przez w/w nieruchomości. Ustalenie ceny sprzedaży zostało dokonane w oparciu o opinię opinii biegłych. Strona powodowa nie wykazała, iżby zawarty w przedmiotowej umowie sposób obliczenia ceny przez biegłych miałby być sprzeczny z przepisami art. 8 ust. 8, 9 i 10 ustawy wywłaszczeniowej, nie przedstawiając w tym względzie jakichkolwiek dowodów. W piśmie z 22 lutego 1991 r. skierowanym do H. F., Dyrektor Instytutu zapewnił, że kwota 346.641,30 zł za lokal nr (...) należący do J. N. (1) nie była kwotą symboliczną, zaś łączna kwota 900.261,60 zł za wszystkie nabyte wówczas lokale w budynku (nr(...)) przy ul. (...) w K. odpowiadała kosztom odtworzenia budynku. W ogóle co trafnie eksponuje Sąd I instancji, z zasad ustalania wysokości odszkodowania

zawartych w art. 7 i nast. przepisów ustawy wywłaszczeniowej oraz przepisów wykonawczych tj. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za objęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości. (Dz.U. z dnia 9 lutego 1961 r.) wynikało, że górną granicę odszkodowania stanowiła kwota odpowiadająca kosztom wybudowania domu jednorodzinnego pięcioizbowego w danej miejscowości, co odpowiadało kwocie 301.400 zł dla wywłaszczanego domu położonego w centralnej strefie w mieście powyżej 200 tys. mieszkańców. Przypomnieć należy, że w latach siedemdziesiątych dwudziestego wieku nie było gospodarki rynkowej sprzedaży nieruchomości w obecnym rozumieniu tego słowa, to też ustalenie ceny sprzedaży według kosztów wybudowania domu jednorodzinnego w żadnym razie nie mogło prowadzić, że wniosku o zbyt niskiej cenie sprzedaży. Dodatkowo Instytut, realizując oczekiwania właścicieli nieruchomości oraz swoje zobowiązanie umowne - zapewnił każdemu sprzedającemu mieszkanie lokatorskie w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Okoliczność czy lokator, zamieszkujący w mieszkaniu J. N. (1) istotnie zajął wespół z nią mieszkanie spółdzielcze, nie została w jakikolwiek sposób wyjaśniona, co obciążało w myśl wyżej przedstawionej zasady o interesie w wykazywaniu istotnych okoliczności sprawy stroną powodową. Nie mogło być także w sprawie mowy o jakiejś szczególnej presji, która miała skłonić J. N. (1) do zawarcia umowy sprzedaży z Instytutem (...). Zeznający w tym względzie wnuk J. N. (1) jej następca prawny, apelujący W. F. (2) czerpał swą wiedzę o sprawie od H. F. i jej matki, powielając w ten sposób punkt widzenia tej pierwszej. Argumenty samej zaś H. F., w tym ten, jakoby „matka nie była w stanie skutecznie przeciwstawić się narzuconym jej warunkom umowy” słusznie zostały ocenione jako gołosłowne, tym bardziej, że nie zaoferowano w sprawie jakichkolwiek innych dowodów na ich poparcie, a wyżej zaprezentowane okoliczności sprzedaży tego nie potwierdzają. Natomiast w zamian za nieruchomości wskazane w umowie poprzedniczka prawna obecnie apelującego otrzymała cenę co do której trudno mówić, że była symboliczna 346.641,30 zł (strona powodowa tej okoliczności także wbrew swojemu obowiązkowi wynikającego z wyżej zaprezentowanego poglądu Sądu Najwyższego nie wykazała), a ponadto w ramach powyższego zagwarantowano jej mieszkanie lokatorskie. Tylko dla porządku rzeczy przypomnieć należy, że w okresie podpisywania umowy sprzedaży na kwotę 346.641,30 zł (sierpień 1973 r.) średnie wynagrodzenie w gospodarce społecznej wynosiło 2.798 zł (obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 1990 r., M.P. nr 21, poz. 171), stanowiąc jego niemal 124 wielokrotność, zaś w dniu wnoszenia pozwu czyli w lutym 2013 r. średnie wynagrodzenie brutto zawierało się kwotą 3.744 zł brutto (komunikat Prezesa Urzędu Statystycznego z 13 maja 2013 r., M.P. z 2013, poz. 392), czyli niemal porównywalną kwotą netto do wynagrodzenia z 1973 r.

Także nie można było zasadnie twierdzić, co czyni apelujący, o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 244 k.p.c. Jakkolwiek zgodnie z art. 2 § 2 ustawy z 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r., poz. 2291 j.t.) czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter urzędowy i nadanie czynności notarialnej, dokonanej w zakresie jego czynności zgodnie z prawem, charakteru dokumentu urzędowego przez co wyposażenia tej czynności w moc dowodową przysługującą dokumentowi urzędowemu, jednakże nie odnosi się to do passusu przedmiotowego kontraktu w zakresie określającym zawarcia umowy, w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, co była zresztą (o czym wyżej) niezgodne z okolicznościami towarzyszącymi sprzedaży nieruchomości. Otóż dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone, a więc co do przedmiotu aktu notarialnego z 8 sierpnia 1973 r. tj. faktu sprzedaży nieruchomości, a nie reżimu tej czynności prawnej. Interpretacja podstawy czynności prawnej winna być dokonywana (o czym wyżej) zgodnie z wymogami art. 65 k.c.

W końcu zupełnie dowolnym jest twierdzenie zawarte w uzasadnieniu apelacji, jakoby treść art. 128 k.c. w brzemieniu obowiązującym do dnia 1 lutego 1989 r. stała na przeszkodzie upoważnienia innej osoby prawnej niż Skarb Państwa do przeniesienia własności nieruchomości na jej rzecz. Wszak co zostało jasno wyłożone przez Sąd I instancji w odniesieniu do kontraktu z 8 sierpnia 1873 r., że skoro Instytut (...) posiadał osobowość prawną to wobec funkcjonowania ówczesnie zasady jedności własności państwowej mienie nabywane przez tę osobę prawną było w istocie nabywane na rzecz Skarbu Państwa, zaś w jego imieniu działały osoby uprawnione do reprezentacji Instytutu (...). Ze względu na okoliczność, że Instytut (...) był traktowany jako państwowa jednostka organizacyjna, to nabywając mienie na rzecz Skarbu Państwa- Instytutu (...) w jego imieniu działały osoby upoważnione do reprezentacji Instytutu na podstawie nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 25 marca 1964 r. (...) oraz nominacji Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 3 października 1972 r. (...), wskazanych w akcie notarialnym. Zatem bynajmniej nie

występował po stronie jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa nabywającej nieruchomości obowiązek uzyskiwania pełnomocnictwa do czynności w formie aktu notarialnego. Cytowany zaś przez apelującego pogląd Sadu Najwyższego wyrażony w wyroku z 10 lutego 1978 r., sygn. I CR 316/77 nie ma adekwatnego zastosowania do omawianej sprawy, ponieważ dotyczył przedsiębiorstwa państwowego w zakresie nabywania nieruchomości zupełnie innym niż w drodze wywłaszczeniowej. Tymczasem ubiegający się o wywłaszczenie był z mocy ustawy wywłaszczeniowej nie tylko uprawnionym ale i zobowiązanym do negocjacji, a po pozytywnym w tym względzie rezultacie - do zawarcia w oparciu o art. 6 ustawy wywłaszczeniowej umowy kupna, na warunkach tam określonych.

W konsekwencji powyższego jako chybiony należało ocenić zarzut apelacji przedstawiony na kanwie art. 58 § 1 i 2 k.c. nie tylko w odniesieniu co do sprzeczności czynności prawnej z przyczyny sprzeczności umowy z ustawą czy też wobec jej celu dla obejścia ustawy, jak i w przedmiocie rzekomego naruszenia przez umowę zasad współżycie społecznego.

Tylko dla porządku rzeczy należy zauważyć, że strona pozwana ustosunkowując się do apelacji powódki wadliwie założyła jakoby Sąd I instancji oddalił powództwo z przyczyny nie wykazania w sprawie interesu prawnego w ustaleniu prawa, choć ów interes został wyraźnie zidentyfikowany. Zatem jej wywody w tym względzie okazały się bezprzedmiotowe.

Wobec powyższego apelacja powódki, z przyczyn wyżej szczegółowo podanych, na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona. zaś

Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego (apelacja wniesiona 11 lipca 2014 r. k. 141) Sąd odwoławczy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu przewidzianą w art. 98 § 1 i 3, w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt. 7 § 13 ust. 1 pkt. 2 wyżej cytowanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, art. 99 k.c. w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800).

SSA Zbigniew Ducki SSA Rafał Dzyr Jerzy Bess