

Sygn. akt I ACa 541/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. Z.

przeciwko M. W. (1) , S. M. , J. Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego S. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I C 15/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **oddala powództwo,**

2. **odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu pozwanego S. M.,**

3. **przyznaje adwokatowi J. S. (1) od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Szczecinie) kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł. powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce,**

II. odstępuje od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego pozwanego S. M..

III. przyznaje adwokatowi J. S. (1) od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Szczecinie) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł. powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce w postępowaniu apelacyjnym.

SSA A. Kowalewski SSA D. Jezierska SSO del. T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 541/13

UZASADNIENIE

T. Z. wniosła powództwo przeciwko M. W. (1) i S. M., w którym – po sprecyzowaniu żądania - domagała się ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 kwietnia 2009 r., której przedmiotem była nieruchomość powódki o powierzchni 3455m², zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w L., gmina B., powiat (...). Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że sporna umowa sprzedaży została zawarta w jej imieniu przez pełnomocnika – pozwanego M. W. (1), działającego w zmoście z byłym mężem powódki, zaś powódka nie otrzymała ani wskazanej w umowie ceny sprzedaży, ani mieszkania, które obiecał jej pozwany. Powódka podniosła, że umowa sprzedaży jest nieważna także z tego względu, że jej przedmiotem jest nieruchomość rolna, co do której Agencji Nieruchomości Rolnej przysługuje prawo pierwokupu.

W dalszym toku postępowania powódka podniosła, że udzieliła M. W. (1) pełnomocnictwa do sprzedaży jej nieruchomości w wyniku podstępnego działania ww. pozwanego, który działał wspólnie i w porozumieniu z S. M.. Pozwani dopuścili się podobnych oszustw również wobec innych osób, które na skutek ich działań składały oświadczenia woli dotknięte wadami.

S. M. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu. Wskazał, że brak jest podstaw do ustalenia nieważności umowy, gdyż powódka nie kwestionuje, że udzieliła M. W. (1) pełnomocnictwa do sprzedaży domu, kupujący zapłacił pełnomocnikowi powódki całą cenę sprzedaży, co sprzedający pokwitowali w akcie notarialnym, a ewentualne nierozliczenie się pełnomocnika z powódką nie ma wpływu na ważność umowy i powinno być przedmiotem innego postępowania. Nieruchomość będąca przedmiotem spornej umowy nie jest nieruchomością rolną, co zostało wskazane w akcie notarialnym.

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wezwał J. Z. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Pozwany M. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa, natomiast pozwany J. Z. poparł żądanie T. Z..

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w L., gmina B., stanowiącej działkę nr (...), zawarta w dniu 1 kwietnia 2009 r. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ulicy (...), przed notariuszem J. S. (2), rep.(...), przez T. Z. i J. Z. z S. M. - jest nieważna; zasądził od pozwanych M. W. (1) i S. M. na rzecz powódki T. Z. solidarnie kwotę 8.856 złotych brutto tytułem kosztów procesu; nakazał pobrać od pozwanych M. W. (1) i S. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie solidarnie kwotę 18.500 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; odstąpił od obciążania pozwanego J. Z. kosztami procesu i nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i wnioski:

T. Z. wraz z mężem J. Z. była właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości L., gmina B., powiat G.. Małżonkowie zamieszkiwali w tej nieruchomości wspólnie z czworgiem ich dzieci, mających obecnie 23, 22, 18 i 14 lat. Małżonkowie nabyli ww. nieruchomość na własność od Agencji Nieruchomości Rolnych w 1997 r. Budynek, w którym mieściło się niegdyś przedszkole, małżonkowie Z. gruntownie wyremontowali. J. Z. nadużywał alkoholu i znęcał się nad rodziną, za co został skazany wyrokiem sądu na karę pozbawienia wolności. T. Z. postanowiła rozwieść się z mężem, sprzedać dom, a za środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w L. nabyć dwa mieszkania w S..

Podczas pobytu w zakładzie karnym J. Z. poznał M. W. (1), któremu udzielił pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w L.. M. W. (1) poinformował J. Z., że pośredniczy w sprzedaży i zamianie nieruchomości. Za pośrednictwo w sprzedaży domu w L. M. W. (1) miał otrzymać prowizję w wysokości 2% uzyskanej ceny sprzedaży.

M. W. (1) w 2008 r. skontaktował się z T. Z., której (podobnie jak jej mężowi) obiecał, że znajdzie kupca na dom w L., ewentualnie dwa mieszkania do zamiany z nieruchomością małżonków. M. W. (1) zorganizował spotkanie powódki

z Prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej (...), przedstawiał jej również propozycje nabycia mieszkań przy ul. (...) w S., czym zdobył sobie zaufanie powódki.

W tych okolicznościach, w dniu 18 marca 2009 r. powódka udzieliła M. W. (1) pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w L., gmina B., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na rzecz dowolnych osób, za cenę nie mniejszą niż 250.000 zł, na warunkach i według uznania ustanowionego pełnomocnika lub do zamiany tego prawa na odrębną własność lokalu mieszkalnego bądź własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S., do odbioru części ceny, do wydania przedmiotu sprzedaży lub zamiany nabywcom, do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu umowy o przeniesienie własności tej nieruchomości oraz do wszelkich czynności z tym związanych, a także do reprezentowania mocodawczyni przed wszelkimi organami administracji publicznej i do odbioru korespondencji.

Kontakt powódki z M. W. (1) po ustanowieniu go pełnomocnikiem stał się utrudniony.

Po udzieleniu przez T. Z. pełnomocnictwa M. W. (1), w tym samym dniu, lecz w innej kancelarii notarialnej, M. W. (1), działając jako pełnomocnik T. Z. i J. Z. zawarł z S. M. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, zobowiązując się sprzedać pozwanemu S. M. nieruchomość zabudowaną położoną w L., za kwotę 450.000 zł. Strony umowy oświadczyły, że tytułem zadatku została już zapłacona kwota 300.000 zł, co M. W. (1) potwierdził, wskazując, że kwituje jej odbiór. Resztę ceny w kwocie 150.000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić stronie sprzedającej najpóźniej w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 18 maja 2009 r.

W dniu 1 kwietnia 2009 r. M. W. (1), działając jako pełnomocnik T. Z. i J. Z., sprzedał S. M. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), o powierzchni 3.435 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym oraz budynkiem garażu dwubokowego z wiatą, położoną w L., gmina B.

Strony umowy wskazały, że ww. nieruchomość nie stanowi i nie stanowiła nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów ustawy 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, albowiem została wydana decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę i rozbudowę budynku mieszkalnego na działce nr (...) oraz decyzja administracyjna o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej i z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej została uiszczona stosowna opłata, a ponadto w chwili jej nabycia przez sprzedających ww. działka była zabudowana budynkiem przedszkola i użytkowana na cele publiczne. Strony umowy wskazały, że cena przedmiotu umowy wynosi 370.000 zł, którą kupujący S. M. już zapłacił sprzedającym w całości przed podpisaniem niniejszego aktu, zaś M. W. (1) potwierdził, że cała cena została już zapłacona. Ponadto strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło.

T. Z. i J. Z. nie otrzymali od M. W. (2), ani od S. M. żadnych pieniędzy z tytułu sprzedaży domu w L.. Nigdy nie wydali w posiadanie nabywcy nieruchomości w L.. T. Z. i J. Z. są rozwiedzeni, jednakże nadal wspólnie z ich dziećmi zamieszkują w domu w L..

Powódka przed sprzedażą domu w L. nie widziała się z S. M.. S. M. skontaktował się z powódką dopiero po nabyciu jej domu. Wtedy powódka dowiedziała się, że jej dom został przez M. W. (1) sprzedany S. M.. Informację tę powódka potwierdziła w Urzędzie Gminy. J. Z. opuścił Zakład Karny w G. w lutym 2010 r. i dopiero wówczas dowiedział się, że jego dom w L. został sprzedany.

S. M. wniósł do Sądu Rejonowego w Gryfinie powództwo windykacyjne przeciwko T. Z.. Postanowieniem z dnia 17 września 2009 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie zawiesił postępowanie w ww. sprawie do czasu zakończenia niniejszej sprawy.

W dniu 27 kwietnia 2009 r. T. Z. złożyła w Prokuraturze Rejonowej w Gryfinie zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa oszustwa przez M. W. (1).

S. M. od 2007 r. prowadził działalność gospodarczą polegającą głównie na sprzedaży telefonów komórkowych, pisał także projekty o dofinansowania unijne. Pozwany osiągał z tego tytułu dochody około 10.000 - 20.000 zł miesięcznie. Środki na zakup nieruchomości powódki posiadał częściowo z dochodów osiągniętych z prowadzonej działalności gospodarczej, a częściowo z pożyczek zaciąganych od rodziny i znajomych. S. M. nigdy nie był wewnątrz domu i na terenie posesji powódki w L., nieruchomość tę przed nabyciem widział on tylko z zewnątrz. Cena sprzedaży nieruchomości w L. została w umowie z dnia 1 kwietnia 2009 r. ustalona na kwotę niższą niż w umowie przedwstępnej, gdyż M. W. (1) chciał w ten sposób skłonić S. M. do kupna jeszcze innej nieruchomości.

M. W. (1) zajmował się obrotem nieruchomościami m.in. w ten sposób, że kupował najczęściej zadłużone lub zdewastowane lokale, które następnie sprzedawał z zyskiem. Był wielokrotnie karany prawomocnymi wyrokami za przestępstwa oszustwa. Obecnie pozwany jest osadzony w zakładzie karnym, łączna wysokość orzeczonych wobec niego kar bezwzględnej pozbawienia wolności wynosi około 40 lat.

Działka gruntu nr (...), o powierzchni 3.435 m², obręb L., w dacie zawierania umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r. składała się z użytków gruntowych oznaczonych jako BR III a – o powierzchni 0,2667 ha oraz B – o powierzchni 0,0768 ha. Użytki te nie uległy dotychczas przekwalifikowaniu. Użytek B zaliczany jest do grupy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych - tereny mieszkaniowe, zaś użytek BR III a – stanowi użytek rolny, grunt rolny zabudowany, o funkcji produkcyjnej, usługowej i gospodarczej dla rolnictwa. Tym samym działka gruntu nr (...) w granicach użytku BR III a - 0,2667 ha stanowi grunt rolny, zaś w granicach użytku B nie ma takiego charakteru.

Wskazując art. 189 k.p.c. jako podstawę prawną żądania powódki, Sąd Okręgowy rozważył w pierwszej kolejności istnienie interesu prawnego w wytoczeniu tego rodzaju powództwa. Interes prawny, o którym mowa w art.189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy już 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. Pojęcie to należy rozumieć szeroko, powinno ono być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej, jako zasadniczo jedynej możliwej w konkretnym wypadku. Chodzi tu o chęć uzyskania określonej korzyści w sferze jego sytuacji prawnej, polegającej na otworzeniu stanu pewności prawnej co do aktualnej sytuacji prawnej powoda, wzmacniającego możliwość żądania ochrony tej sytuacji poprzez stworzenie prejudycjalnej przesłanki skuteczności tej ochrony W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest przy tym pogląd, że interes prawny nie zachodzi z reguły wtedy, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Kazyistyczne orzecznictwo zna jednak wiele wyjątków od tej zasady, np. wówczas gdy z ustalanego stosunku prawnego może wypływać wiele roszczeń, z których tylko jedno lub niektóre są dopiero wymagalne, a także, gdy chodzi o skutki istniejącej szkody mogące ujawnić się dopiero w przyszłości.

Przyjmuje się, że wyrok stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylecia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym

W tak ukształtowanym stanie prawnym - w ocenie Sądu Okręgowego - T. Z. ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności czynności prawnej, a to dlatego że:

- prawomocny wyrok ustalający nieważność umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r. stanowić będzie podstawę do wykreślenia pozwanego z księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości i wpisania do niej na nowo, jako właścicieli, powódki i jej męża.

- prawomocny wyrok ustalający nieważność umowy sprzedaży zakończy definitywnie istniejący spór pomiędzy stronami, zainicjowany przez S. M. wniesieniem powództwa windykacyjnego przeciwko T. Z..

- opisywane przez powódkę podstępne działanie strony pozwanej może być uznane za czyn niedozwolony, a tym samym może uzasadniać odpowiedzialność za ewentualne szkody powódki pozostające w związku przyczynowym z tymże działaniem, na podstawie art. 415 k.c.; wniesienie powództwa o ustalenie skutkuje zaś przerwaniem biegu przedawnienia ww. roszczeń majątkowych.

Zdaniem Sądu Okręgowego umowa sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r. jest nieważna z następujących powodów.

1. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z wypisu z rejestru gruntów i zaświadczenia Wójta Gminy B., posiadających walor dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. wynika, że sporna nieruchomość ma charakter nieruchomości rolnej (BRIIIa), co do której Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo pierwokupu, na mocy art. 3 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia spornej umowy. Art. 9 tej ustawy przewidywał sankcję nieważności takiej umowy w przypadku dokonania czynności prawnej bez zawiadomienia Agencji (podobnie jak art. 599 § 1 i 2 k.c.), przyznając zarówno samej Agencji, jak i osobom mającym w tym interes prawny legitymację do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności tej czynności prawnej. W konsekwencji, dokonanie bezwarunkowej sprzedaży tejże nieruchomości na rzecz pozwanego, skutkowało musiało uznaniem tej umowy za nieważną.

2. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany W. działał z przekroczeniem dyspozycji art. 103 § 1 k.c., nadużywając umocowania. Wprawdzie działał on – formalnie - w granicach ważnego umocowania, ale wbrew woli mocodawcy, zaś jego czynności przyniosły reprezentowanemu zamiast korzyści straty: skonfliktowani i rozwiedzeni małżonkowie Z. nadal wspólnie zajmują sporną nieruchomość, nie mogąc wylegitymować się tytułem prawnym do tejże nieruchomości, a zarazem nie mając środków na nabycie innego mieszkania. Zachowanie pozwanego W. polegające na przywłaszczeniu środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości, obniżeniu przez niego pierwotnie uzgodnionej ceny sprzedaży (dla zrealizowania własnej korzyści) oraz niepoinformowaniu sprzedających o zawarciu umów, jednoznacznie przemawia za wnioskiem, że pozostawało ono w oczywistej sprzeczności z ideą pełnomocnictwa - instytucji opartej na bezwzględny zaufaniu mocodawcy do osoby, która ma działać w jego imieniu. Na skutek posłużenia się przez niego pełnomocnictwami małżonków Z. naruszenia doznały podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, tj. zasada zaufania, lojalności i uczciwego obrotu. Czynność prawna realizująca umowę w takich warunkach jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c.

3. Art. 86 § 1 k.c. umożliwia uchylene się od skutków prawnych oświadczenia woli, jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Hipotezą tej normy prawnej objęte jest także pełnomocnictwo. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej, co do podstępnego działania M. W. (1), który w sposób świadomy wywołał u małżonków Z. mylne wyobrażenie o rzeczywistym stanie rzeczy, w celu skłonienia ich do złożenia oświadczeń woli wywołujących skutki prawne w postaci powstania stosunku prawnego pełnomocnictwa. Uznał, że skutek oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie udzielonego pozwanemu W. pełnomocnictwa w rozumieniu art. 88 k.c., wywołał pozew w niniejszej sprawie złożony w dniu 27 kwietnia 2009 r.

Natomiast za nieudowodnione uznał Sąd Okręgowy twierdzenia powódki, dotyczące podstępnego działania przy zawieraniu przedmiotowej umowy sprzedaży również pozwanego S. M.. Powódka nie podważyła prawdziwości (zawartego w dokumencie urzędowym - umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego) oświadczenia stron o zapłacie przez nabywcę uzgodnionej ceny sprzedaży. W okresie poprzedzającym zawarcie umowy pozwany uzyskiwał wysokie

dochody z prowadzonej działalności gospodarczej. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 8 grudnia 2009 r., sygn. akt I C 707/09, stwierdził zawarcie umowy sprzedaży lokalu w M. przez S. M. z M. T., na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 15 kwietnia 2009 r. Okoliczność, że pozwany nie obejrzał dokładnie nieruchomości małżonków Z. przed jej nabyciem nie stanowi wystarczającej podstawy do przyjęcia podstępnego działania pozwanego S. M., bowiem pozwany nie kupował nieruchomości na swoje potrzeby, nie zamierzał w niej zamieszkać, zatem kwestia wyglądu wnętrza budynków mogła nie być dla niego istotna.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty procesu powódki stanowiło wynagrodzenie jej pełnomocnika z urzędu w kwocie po 7.200 zł, podwyższone o podatek VAT, określone na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1-3 i § 19 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez adwokata - Dz.U. Nr 163, poz. 1349, ze zm.).

W ocenie Sądu I instancji, w niniejszej sprawie zachodzi szczególny przypadek uzasadniający nieobciążanie pozwanego J. Z. kosztami procesu poniesionymi przez powódkę oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.).

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany S. M., zarzucając:

1. obrazę prawa materialnego to jest przepisu art. 189 k.p.c. przez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pozwana mogła oprzeć swe żądanie na tym właśnie przepisie mimo, iż nie miała ona interesu prawnego, o którym w przepisie tym mowa, gdyż winna na innej drodze, to jest na drodze powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dochodzić w pełni ochrony swych praw,
2. błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia a to ustalenie, iż nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży to nieruchomość rolna, w stosunku do której Agencja Nieruchomości Rolnych miała prawo pierwokupu,
3. naruszenie prawa materialnego to jest art. 103 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie do stanu faktycznego, w którym nie ma mowy o przekroczeniu zakresu pełnomocnictwa, ani o nadużyciu umocowania,
4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, iż powódka uchyliła się od skutków prawnych jakiegokolwiek oświadczenia woli mającego znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
5. naruszenie prawa procesowego to jest art. 195 § 2 k.p.c. poprzez wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego J. Z. w sytuacji, w której wcześniej Sąd zawiadomił go na podstawie tego samego przepisu o toczącym się procesie uznając, że konieczny jest jego udział w sprawie w charakterze powoda, a J. Z. w charakterze powoda do procesu nie przystąpił.

Wskazując na te zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji. Jej pełnomocnik z urzędu wniósł nadto o przyznanie na jego rzecz kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego S. M. okazała się uzasadniona, a to wobec braku legitymacji procesowej powódki do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowej umowy.

Treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie budzi wątpliwości, że rozważania dotyczące uprawnienia powódki do skutecznego zgłoszenia określonego w pozwie żądania, Sąd Okręgowy ograniczył do zbadania jego istnienia z punktu

widzenia treści art. 189 k.p.c. Dostrzegając znaczenie, jakie dla rozstrzygnięcia sprawy posiadają przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. Nr 64, poz. 592 (dalej: „ustawa”), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia spornej umowy, pominął wszakże Sąd Okręgowy to, że jej art. 9 ust. 2 przewiduje odrębne powództwo o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości rolnej. Przepis art. 9 ust. 1 ustawy ma zaś charakter szczególny w stosunku do dyspozycji art. 599 § 2 k.c. Nie jest zatem tak, że naruszenie zasad sprzedaży tego rodzaju nieruchomości przewidzianych w ustawie poddaje się kwalifikacji na płaszczyźnie dyspozycji art. 189 k.p.c. Samodzielny charakter wskazanego wyżej powództwa przesądza bowiem o tym, że przesłanka interesu prawnego winna być relatywizowana wyłącznie do dyspozycji art. 9 ust. 2 ustawy, a jego istnienie skutkować winno oceną tego, niewątpliwie wyprzedzającego w stosunku do żądania odwołującego się do treści art. 189 k.p.c., roszczenia z punktu widzenia zgodności umowy sprzedaży z przepisami tej ustawy.

Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 3 ust. 1 i 4 ustawy, że dla ustalenia, czy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości nabytej przez pozwanego M., decydujące znaczenie posiadało to, czy przedmiot umowy stanowiła nieruchomość rolna. Umknęło wszakże temu Sądowi (a także skarżącemu) to, że art. 2 ust. 1 ustawy zawiera legalną definicję tego pojęcia, wskazując, że przez „nieruchomość rolną” należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. O ile zatem definicja nieruchomości rolnej jest co do zasady zbieżna z zakresem normowania z art. 46¹ k.c., o tyle na użytek ustawy, podlega ona wskazanym wyżej ograniczeniom. Podstawową kwestią, którą należało zbadać było więc ustalenie, czy przedmiotowa nieruchomość była – w dacie zawarcia umowy sprzedaży - przeznaczona na inne cele niż rolne. Pozytywne przesądzenie tej kwestii dezaktualizowało bowiem potrzebę oceny, czy za nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c., może być działka gruntu, której tylko część stanowi grunt rolny, część zaś takiego charakteru nie posiada (bliżej na ten temat: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, nie publ.).

Z tego też względu Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe, w wyniku którego ustalił, że działka gruntu nr (...) w obrębie L., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była w całości – w dacie 1 kwietnia 2009 r. – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek tego rodzaju wprost wynika z treści niekwestionowanego przez którąkolwiek ze stron pisma wójta Gminy B. z dnia 17 grudnia 2013 r. (k. 387). W sytuacji zatem, w której przedmiot umowy niewątpliwie nie stanowił nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy, to tym samym brak było podstaw do przyjęcia, że Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo jej pierwokupu. Brak zawiadomienia tego podmiotu o treści umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r., nie oznaczał zatem – wbrew Sądowi Okręgowemu – jej nieważności (art. 9 ust. 1 ustawy), a w konsekwencji powódce nie przysługiwało uprawnienie do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności tej umowy, na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy. W tym stanie rzeczy, podstawę zgłoszonego w pozwie żądania, stanowić mógł wyłącznie art. 189 k.p.c.

Kwalifikacja wniesionego powództwa jako wpisującego się w dyspozycję art. 189 k.p.c., aktualizowała obowiązek, jak we wszystkich sprawach opartych na tej podstawie prawnej, rozważenia zagadnienia istnienia po stronie powódki interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, stanowiącego podstawową materialnoprawną przesłankę jego skuteczności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji wadliwie uznał, iż powódka ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 kwietnia 2009 r., bowiem może ona wytoczyć dalej idące – z punktu widzenia ochrony jej interesu prawnego – powództwo o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, przewidziane w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

W orzecznictwie i w piśmiennictwie wskazuje się na obie przesłanki przewidziane w art. 189 k.p.c., a mianowicie istnienie interesu prawnego powoda w ustaleniu, o którym mowa w tym przepisie, oraz że ustalenie to powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej. W obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka

przepisu art. 189 k.p.c., powinna być interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych - ratyfikowanego przez Polskę (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia i to nawet wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych. Za ugruntowaną w judykaturze i nauce prawa uznać należy definicję interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., zgodnie z którą 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. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi jedynie wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidziane w art. 10 u.k.w.h., nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*) przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r. II CSK 361/07, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160). Dodatkowo, z samej istoty postępowania o usunięcie niezgodności, wynika, że nie może ono być poddane żadnym ograniczeniom co do zdarzeń, których ocena mogłaby prowadzić do dokonania w księdze wieczystej wpisu odzwierciedlającego rzeczywiste i aktualne prawo. Zmierza ono wprost do usunięcia ściśle przedmiotowo określonego stanu niepewności i w tym wyraża się jego odmienność w stosunku do postępowania wszczętego powództwem z art. 189 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 469/12, nie publ.). Kwestia nieważności czynności prawnej jest w tym postępowaniu jedynie przesłanką wstępną.

W tak opisanych uwarunkowaniach prawnych podzielić należy pogląd skarżącego, że wyłącznie powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, prowadzić mogło do definitywnego usunięcia stanu niepewności co do tego, kto jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r. Wskazanie, jakoby skutek tego rodzaju zapewniał wyrok wydany w sprawie o ustalenie nieważności tej umowy, odwołuje się do niedopuszczalnego z punktu widzenia oceny istnienia przesłanki interesu prawnego, końcowego wyniku tej sprawy. Wskazał bowiem Sąd Okręgowy (abstrahując w tym miejscu od prawidłowości tego poglądu, o czym w dalszej części uzasadnienia), że skutek taki zapewni wyrok uwzględniający powództwo. Tymczasem interes prawny, z punktu widzenia definitywności skutków wydanego wyroku, istnieć musi niezależnie od tego, jaki wyrok w sprawie zostanie wydany. Oczywiście jest zaś, że w realiach niniejszej sprawy nie może być o nim mowy w przypadku wyroku oddalającego powództwo, skoro powodce niewątpliwie przysługiwałaby nadal możliwość wniesienia powództwa z art. 10 u.k.w.h. Zaprezentowana przez Sąd I instancji koncepcja pozostaje w sprzeczności z jednolicie ukształtowaną praktyką rozstrzygania spraw odwołujących się do art. 189 k.p.c. Jak wyżej wskazano, interes prawny jest podstawową materialnoprawną przesłanką skuteczności powództwa o ustalenie, a zatem ocena jego istnienia dokonywana jest w pierwszej kolejności, przed przystąpieniem do weryfikacji zasadności samego żądania. Tymczasem Sąd Okręgowy, jakkolwiek formalnie tego rodzaju metodologie zachował, to jednak uzasadnił istnienie interesu prawnego przez pryzmat treści orzeczenia co do istoty sporu, co jest zabiegiem niedopuszczalnym. Podkreślić również należy, że weryfikacja tej przesłanki musi mieć charakter obiektywny, wyabstrahowany od tych okoliczności sprawy, które na istnienie tego interesu nie mają jakiegokolwiek wpływu. Tylko wówczas możliwe jest bowiem urzeczywistnienie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP). Dostrzegając zatem szczególne okoliczności, w jakich powódka – w sposób przestępczy – pozbawiona została współwłasności nieruchomości, w której zamieszkiwała, stwierdzić trzeba, że nie mogły mieć one jakiegokolwiek znaczenia dla oceny, czy posiada ona interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. W całości

dotyczyły one bowiem zagadnienia ważności samej umowy, a nie tego, czy powódka jest co do zasady z tego rodzaju żądaniem uprawniona wystąpić.

Analiza akt przedmiotowej sprawy nie pozostawia wątpliwości co do tego, że interes prawny, którego ochrony domagała się powódka, ukierunkowany był wyłącznie na definitywne przesądzenie kwestii prawa własności do nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 1 kwietnia 2009 r. Skoro zaś, jak wyżej wskazano, powódce przysługiwało dalej idące powództwo z art. 10 u.k.w.h. i co istotne, gwarantujące definitywne usunięcie stanu niepewności co do jej sytuacji prawnej niezależnie od wyniku tej sprawy, to tym samym brak było usprawiedliwionych podstaw do przyjęcia, że posiada ona interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności tej umowy. Chybiona jest w tym kontekście argumentacja Sądu Okręgowego, jakoby wniesienie powództwa o ustalenie zapewniało powódce ochronę interesu prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia ewentualnych roszczeń majątkowych z tytułu czynu niedozwolonego. Po pierwsze bowiem, w okolicznościach sprawy brak jest jakichkolwiek podstaw faktycznych usprawiedliwiających tezę, że powódka w ten sposób swój interes prawny – na użytek niniejszego procesu – definiowała. Po drugie, zaprezentowana koncepcja prawna pozostaje w oderwaniu od istoty powództwa z art. 189 k.p.c.: skoro zmierzać ma ono do definitywnego, trwałego przesądzenia kwestii ściśle określonego prawa podmiotowego, to nie może być definiowane jako czynność mająca wyłącznie na celu uchylenie możliwości korzystania z zarzutu w całkowicie hipotetycznym procesie, którego przedmiotem byłyby całkowicie inne prawa podmiotowe, dla których wydany wyrok nie posiadałby choćby skutku prejudykatu. Po trzecie wreszcie, skoro powódce – zdaniem Sądu I instancji – przysługiwały określone roszczenia z tytułu czynu niedozwolonego, to nie nie stało na przeszkodzie uczynieniu ich przedmiotem odrębnego procesu.

Odnosząc się do tej części argumentacji Sądu Okręgowego, w której wskazał on, że prawomocny wyrok ustalający nieważność umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2009 r. stanowić będzie podstawę do wykreślenia pozwanego z księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości i wpisania do niej na nowo, jako właścicieli, powódki i jej męża, dostrzec na wstępie należy, iż odwołuje się ona wyłącznie do poglądów judykatury, wyrażonych w postępowaniach wieczystoksięgowych, w których wnioski o ujawnienie w księdze wieczystej osoby właściciela nieruchomości oparte były na prawomocnym wyroku ustalającym nieważność umowy przenoszącej prawo jej własności na osobę ujawnioną w tej księdze. Sytuacja prawna była zatem całkowicie odmienna: w sprawach tych istniał prawomocny wyrok, ze skutkami wynikającymi z art. 365 § 1 k.p.c., a przedmiot ocen dotyczył wyłącznie tego, czy może on stanowić podstawę wpisu z punktu widzenia dyspozycji art. 31 ust. 2 u.k.w.h., podczas gdy istotą niniejszego postępowania jest ocena, czy wydanie takiego wyroku (i to niezależnie od jego ostatecznego kierunku) jest w ogóle dopuszczalne. Co do zasady nie istnieje zatem możliwość prostego przełożenia tych poglądów prawnych do realiów przedmiotowej sprawy. Nie negując zatem tej grupy orzeczeń Sąd Najwyższego, w których nie wykluczono możliwości usunięcia niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów, bez konieczności wszczęcia postępowania określonego w art. 10 u.k.w.h. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, PS z 2006 r. Nr 3, poz. 113, postanowienia: z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008, nr. 1, poz. 12, z dnia 10 października 2007, I CSK 232/07, niepubl., z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, niepubl., z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 665/10, OSP 2012, Nr 3, poz. 31), zauważyć należy, iż wszystkie one dotyczą skutków już istniejących orzeczeń, wydanych w postępowaniu, co do którego art. 189 k.p.c. określa wymóg istnienia interesu prawnego, rozumianego min. jako niemożność osiągnięcia oczekiwanej, definitywnej ochrony prawnej w innym postępowaniu. Tego rodzaju skutek, przy ocenie tego interesu (a nie co należy ponownie podkreślić, konsekwencji prawnych już wydanego orzeczenia) zapewnić może wyłącznie powództwo z art. 10 u.k.w.h. Odmienna koncepcja całkowicie bagatelizowałaby rolę tego powództwa, skoro powołując się na art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w każdym przypadku uprawniony mógłby twierdzić, że taki sposób ochrony zabezpieczy jego interesy, dokonując swobodnego – bo nie poddającego się weryfikacji z punktu widzenia powszechnie aprobowanego rozumienia pojęcia interesu prawnego – wyboru zgłoszonego żądania. Tymczasem 189 k.p.c. z tak rozumianą swobodą wyboru nie jest zgodny: ma on bowiem co do zasady zastosowanie wówczas, gdy inne środki uprawnionemu nie przysługują, a zapadły wyrok, niezależnie od jego treści, definitywnie wyjaśni sytuację prawną stron procesu co do stanowiącego jego przedmiot stosunku prawnego.

Godzi się w tym miejscu podkreślić, że także wskazane wyżej poglądy Sądu Najwyższego nie mogą być w jego praktyce kwalifikowane jako jednolite. W uchwałach siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr. 6, poz. 84) i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, Nr 10, poz. 131) oraz w postanowieniu z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, niepubl., stwierdzono bowiem, że usunięcie niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nie może nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym i właściwe – dla osiągnięcia takiego efektu- jest wyłącznie powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h.

Dla wyczerpania krytyki stanowiska Sądu I instancji wskazać trzeba, że interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości w sytuacji, gdy jest on definiowany jako potrzeba usunięcia stanu niepewności co do tego, komu prawo własności przysługuje, istnieje wyłącznie w stosunku do tych podmiotów, którym nie przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h., a zatem takim, które nie są uprawnione do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej określonej w art. 626² § 5 k.p.c. (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r. III CZP 31/2003, Biuletyn Sądu Najwyższego 2003/6 str. 5). Powódce zaś prawo do złożenia takiego wniosku, jako współwłaściciele nieruchomości objętej umową z dnia 1 kwietnia 2009 r. (w okresie poprzedzającym jej zawarcie), niewątpliwie przysługiwało.

W konsekwencji stwierdzić należy, że powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy z dnia 1 kwietnia 2009 r. Okoliczność powyższa samoistnie przesądzała o kierunku rozstrzygnięcia sprawy, zgodnym z żądaniem skarżącego, czyniąc tym samym zbędną ocenę pozostałych zarzutów apelacji. Jedynie tytułem syntetycznego wyjaśnienia wskazać trzeba, że wbrew apelującemu w sprawie nie zachodziło współuczestnictwo konieczne T. i J. Z., bowiem wytoczenie przedmiotowego powództwa miało charakter czynności zachowawczej, do której podjęcia, zgodnie z art. 209 k.c., uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli (szerzej na temat pojęcia czynności zachowawczej Sąd Najwyższy min. w wyroku z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, nie publ.). Nie istniała zatem podstawa do oddalenia powództwa z uwagi na brak pełnej, łącznej legitymacji procesowej po stronie powodowej.

Na marginesie Sąd Apelacyjny wskazuje na brak podstaw faktycznych i prawnych do przyjęcia, że pozwanym w sprawie winien być M. W. (1). Wydany w niej wyrok, niezależnie od jego treści, w ogóle nie dotyczył bowiem sytuacji prawnej tej osoby. Dotyczyć on mógł wyłącznie ustalenia ważności umowy przeniesienia własności nieruchomości, a więc sfery prawnej stron tej umowy. Kwestionowanie ważności udzielonego tej osobie przez powódkę pełnomocnictwa, stanowiło – wedle podstawy faktycznej powództwa – jeden z jego elementów, wskazujących na nieważność tej umowy, co nie oznacza, że rozstrzygnięcie związanych z tym kwestii stanowiło przedmiot samego żądania pozwu.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu pozwanego S. M.. Powołany przepis wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach procesu, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Ocena, czy w konkretnej sprawie zaistniał „wypadek szczególnie uzasadniony”, należy do sądu, który uwzględniając całokształt zaistniałych w niej okoliczności, kierując się poczuciem sprawiedliwości, rozstrzyga czy znajduje zastosowanie art. 102 k.p.c. Do okoliczności podlegających uwzględnieniu należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące na zewnątrz, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej, oceniane przez pryzmat zasad współżycia społecznego. Hipoteza przepisu art. 102 k.p.c., odwołująca się do występowania „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawia zatem sądowi orzekającemu swobodę oceny czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nie obciążania jej kosztami procesu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego za odstąpieniem od obciążenia powódki kosztami oddalonego powództwa, przemawiała jej szczególna sytuacja życiowa, w której niewątpliwie odczuwa ona pokrzywdzenie skutkami przedmiotowej umowy, w wyniku której pozbawiona została najistotniejszego składnika swojego majątku, tracąc poczucie bezpieczeństwa i stabilności. Zakres poczucia krzywdy powódki niewątpliwie determinuje również to, że do zbycia nieruchomości (z punktu widzenia powódki oczywiście nieekwiwalentnego) doszło na skutek przestępczych działań M. W. (1). Okoliczność ta racjonalizuje – w wymiarze obiektywnym – przekonanie powódki o słuszności zgłoszonego żądania,

którego oddalenie, oparte było wyłącznie na argumentacji prawnej, nie będącej oczywistą nawet z punktu widzenia staranności wymaganej od profesjonalnego pełnomocnika. Jeśli zaś uwzględnić niewątpliwie trudną sytuację majątkową powódki (vide: jej wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych) to obciążenie jej obowiązkiem zwrotu pozwanemu niebagatelnych – z punktu widzenia jej dochodów i struktury wydatków koniecznych – kosztów, pozostawałoby w sprzeczności z tak ukształtowaną zasadą słuszności, prowadząc do pogłębienia poczucia krzywdy. Sąd odwoławczy uwzględnił fakt, że pozwanemu S. M. - jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy – nie można przypisać negatywnych zachowań związanych z doprowadzeniem powódki do wyzbycia się przedmiotowej nieruchomości. On wszakże – w odróżnieniu od powódki – w wyniku tej umowy uzyskał określoną korzyść majątkową. Porównanie sytuacji obu stron, w kontekście skutków, jaki wydany w sprawie wyrok dla nich wywołuje, czyni zasadnym wniosek, że uciążliwość związana z brakiem możliwości uzyskania zwrotu poniesionych kosztów, nie ma charakteru wyprzedzającego w stosunku do konsekwencji, jakie dotknęły powódkę.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu orzeczono w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 3 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. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Z tożsamyh przyczyn, na podstawie art. 102 k.p.c., odstąpiono od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego S. M. w postępowaniu apelacyjnym (pkt II wyroku).

W punkcie III sentencji wyroku orzeczono o kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, przyznając na rzecz jej pełnomocnika wynagrodzenie ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 3 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r.

A. Kowalewski D. Jezierska T. Żelazowski