

Sygn. akt I ACa 549/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko H. M. i A. M.

o ustalenie nieważności umowy i wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 4 maja 2012 r., sygn. akt I C 6/12

oddala apelację.

Wiesława Kaźmierska Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz

IACa 549/12

UZASADNIENIE

Powód K. W. domagał się uznania za nieważną umowy zawartej między A. M. i J. W. 20 listopada 1967 r., która dotyczyła sprzedaży nieruchomości położonej w B. stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,56 ha oraz wniósł o nakazanie pozwanym wydania tej nieruchomości. W uzasadnieniu żądania wskazano, że zarówno umowa, jak późniejsze oświadczenie z 28 grudnia 1972 r. zostały sfalszowane przez innych użytkowników, nie zostały sporządzone jako i podpisane przez ojca powoda. Wskazano nadto, że dopiero w 2009 r. doszło do dokonania zmian zapisów w księdze wieczystej „przedkładając spreparowane dowody oparte na sfalszowanych dokumentach”.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zaprzeczając, jakoby doszło do sfalszowania umowy zbycia nieruchomości oraz innych dokumentów. Potwierdzili, że została zawarta z ojcem powoda umowa kupna nieruchomości, za którą została zapłacona należność w wysokości 8.000 zł o czym świadczył przekaz pocztowy na resztę ceny tj. 5.000 zł.

Podnieśli też wydanie przez uprawniony organ aktu własności ziemi, na podstawie którego stali się właścicielami tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 4 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 listopada 1967 r. zastała zawarta między J. W. i A. M. umowa kupna - sprzedaży, jak to określono „mieszkania które ma kosztować 8.000 zł”. Określono w niej, że pozwany zgadza się zapłacić tę należność w ciągu dwóch lat tj. w latach 1967 i 1968. W dniu zawarcia umowy nabywca zapłacił zbywcy 3000 zł. Zapowiedziano w niej, że koszty formalnego „przepisania” poniosą strony po połowie. Umowa ta została zawarta w obecności E. D. i E. S. jako świadków tej czynności.

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S., pismem z 23 grudnia 1972 r., powiadomiło J. W., że podejmuje postępowanie w sprawie wydania aktu własności ziemi o powierzchni 0,56 ha położonej w B. powiat S. A. M.. Powołano w tym zawiadomieniu między innymi umowę z 20 listopada 1967 r., na podstawie której pozwany nabył od zawiadamianego tę nieruchomość i zapłacił za nią 3000 zł, mając zapłacić resztę przy sporządzaniu aktu notarialnego. Zawiadomienie zawierało wezwanie J. W. do „zajęcia stanowiska w sprawie jak wyżej do dnia 29 grudnia 1972 r” zapowiadając, że brak odpowiedzi będzie prowadził do potwierdzenia zebranych dowodów i następnie wydania stosownej decyzji.

W dniu 30 grudnia 1972 r., Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S., działając przez Wydział (...), na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych wydało Akt Własności Ziemi, w którym stwierdziło, że A. M. i H. M. stali się z mocy samego prawa współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 35, wpisanej do księgi wieczystej o numerze (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,56 ha , położonej w B. powiat S. wraz z zabudowaniami.

W uzasadnieniu tego Aktu powołano okoliczności z wcześniejszego zawiadomienia dodając, że w roku 1967 pozwany nabył wymienioną nieruchomość od J. W. na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży za sumę 8000 zł, że nabywca użytkuje nieruchomość od 1967 r., dokonał remontu budynków zniszczonych w 50%, ponieważ przez dwa lata były opuszczone przez poprzedniego właściciela; ten od 1965 r. mieszka w S. powiat S. i jest na emeryturze.

Przekazem pocztowym z 10 stycznia 1973 r. pozwany zapłacił J. W. resztę ceny nabycia nieruchomości tj. kwotę 5000 zł.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Uznał, że pierwsze roszczenie z którym wystąpił powód, zmierzające do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży zabudowanej działki gruntu a w istocie do ustalenia, że nadal przysługuje mu prawo własności tej działki, ma podstawę prawną w art. 189 k.p.c. Drugie żądanie zmierzało do odzyskania nieruchomości, miało charakter windykacyjny i mogło znaleźć podstawę prawną w przepisach o ochronie własności tj. w art.222 k.c. Dla zastosowania tej normy przesłanką podstawową było wykazanie przez powoda swego prawa do nieruchomości, którą władają pozwani. Uprawnionym w ocenie Sądu było twierdzenie, że powodzenie pierwszego żądania dawało szansę na uwzględnienie drugiego i odwrotnie, oddalenie pierwszego czyniło zbytecznym odnośnienie się do żądania windykacyjnego.

W ocenie Sądu I instancji powód nie zdołał wykazać zasadności twierdzeń o przysługiwaniu mu prawa do nieruchomości, którą dysponują pozwani.

Wskazał Sąd, że dokumentem początkującym stosunek prawny między ojcem powoda J. a pozwanym była umowa z 20 listopada 1967 r. zmierzająca do przeniesienia własności zabudowanej działki nr (...). Uznał, że już pobieżne oględziny tego pisma, przedstawionego co prawda w formie kopii, prowadzą do oceny, że umowa została przez kontrahentów podpisana i to w obecności osób trzecich. W ocenie Sądu powód nie zdołał wykazać, że podpis osoby wskazywanej jako sprzedający nie pochodzi od jego ojca. Wskazał też Sąd, że w umowie tej strony jasno określiły przedmiot zbycia

oraz wzajemne prawa i obowiązki, wśród nich obowiązek zapłaty ceny, przy czym część tej należności tj. 3000 zł zostało zapłacone w dacie umowy, reszta miała być zapłacona w chwili dopełnienia właściwej formy dla tego typu umowy tj. formy aktu notarialnego. Wskazał Sąd, że ten fragment umowy świadczy o tym, że zarówno zbywca, jaki i nabywca mieli świadomość co do tego, że sporządzona umowa nie zachowuje dla swej pełnej ważności wymaganej przez prawo formy, stąd zapowiadały następną czynność już notarialną. Jednocześnie rozłożenie płatności na części było wyrazem z jednej strony faktu powstania zobowiązania już w dacie zawarcia tej umowy, z drugiej zaś stanowiło element mobilizujący do dopełnienia wymaganych przez prawo formalności i wtedy miała nastąpić zapłata reszty ceny. Stanowiło to wyraz zrozumiałej zapobiegliwości i przezorności nabywcy, ukierunkowanej na wywiązanie się w pełni z zobowiązania przez zbywcę.

Podkreślił Sąd, że powód nie zdołał udowodnić, że pozwany nie zapłacił reszty ceny, gdyż do sprawy został złożony oryginalny przekaz pocztowy mający skutek pokwitowania, świadczący o spełnieniu tego zobowiązania przez nabywcę. Uznał też Sąd, że z faktu zapłaty dokonanej po dacie wydania Aktu Własności Ziemi nie sposób było wywodzić zdarzenia innego, jak oczekiwanie przez nabywcę na zdarzenie dające pewność co do przejścia własności nieruchomości.

Przede wszystkim jednak podkreślił Sąd Okręgowy, że zdarzeniem znamionnym w skutki w okolicznościach tej sprawy było tzw. uwłaszczenie pozwanych na nabytej nieformalnie nieruchomości, które nastąpiło 30 grudnia 1972 r. przez wydanie Aktu Własności Ziemi.

Zauważył Sąd, że znaczenie prawne tego aktu wydanego przez ówczesny terenowy organ administracji państwowej, stwierdzającego nabycie własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. polegało na tym, że stanowił on wyłączny dowód nabycia takiego prawa. Podkreślił Sąd, że z ostatecznej decyzji organu administracyjnego wynika domniemanie, że jest ona zgodna z prawem, a domniemanie to obejmuje również przesłanki będące podstawą wydania decyzji. Decyzja ta co do okoliczności objętych domniemaniem stanowi dowód z dokumentu urzędowego w rozumieniu art.244§1 k.p.c. Nadto powód nie przeprowadził dowodu przeciwko treści tego dokumentu.

Wskazał Sąd, że powoływane przez powoda okoliczności związane z dokonaniem wpisu nieruchomości do księgi wieczystej i właściwym jej oznaczeniem w sytuacji, gdy na dzień orzekania jakiegokolwiek braki nie występowały, nie miały istotnego znaczenia dla oceny sporu. Nie miały również znaczenia inne dokumenty przedstawione czy powoływane przez powoda. Dotyczyły one okoliczności innych niż te, które były związane z istotą sporu.

Ten stan rzeczy doprowadził do konstatacji, że powód w żaden sposób nie zdołał wykazać swego prawa, jako następcy prawnego ojca, do spornej nieruchomości. Nie została spełniona konieczna przesłanka roszczenia zgłoszonego jako pierwsze, którą było wykazanie istnienia nadal jego prawa do nieruchomości posiadanej przez pozwanych.

Brak prawa do nieruchomości czynił w ocenie sądu meriti oczywiście niezasadnym drugie ze zgłoszonych roszczeń.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodził się powód, który zaskarżył w całości wyrok Sądu Okręgowego, zarzucając mu naruszenie art. 232 w związku z art. 254 k.p.c.

Wskazując na ten zarzut apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez: uznanie za nieważną umowę zawartą pomiędzy M. A. a J. W. dnia 20 listopada 1967 r. dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we wsi B. składającej się z działki (...) o powierzchni 0,56 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, oborą i chlewnią i nakazanie pozwanym wydanie powodowi nieruchomości położonej we wsi B. składającej się z działki (...) o powierzchni 0,56 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, oborą i chlewnią dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) lub uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że niezasadnie uznał Sąd Okręgowy, że powód nie zdołał wykazać, że podpis osoby wskazanej jako sprzedający nie pochodzi od jego ojca. Zarzucił, że powód przedkładał dowody przy pozwie, jak

i przy swoim piśmie procesowym z dnia 27 marca 2012 r. przedłożył zarówno dokumenty ze sfalszowanym podpisem jego ojca tj. umowę z dnia 20 listopada 1967 r., jakoby zawartą przez jego ojca z pozwanym A. M. i pisma z dnia 28 grudnia 1972 r. z załączonym, jak i materiał porównawczy zawierający autentyczne podpisy ojca powoda. Podkreślił, że nawet pobieżne porównanie tych podpisów wskazuje, że podpis na umowie nie pochodzi od ojca powoda. Zarzucił apelujący, że odmienny w tym względzie pogląd Sądu I Instancji nie ma uzasadnienia w tej sprawie, a sąd ten nie przedstawił w uzasadnieniu, z jakich względów uznał podpis pod umową za autentyczny podpis ojca powoda i na jakich dowodach w sprawie to oparł.

Z tych względów uznał apelujący, że Sąd I Instancji zebrany materiał dowodowy ocenił bardzo pobieżnie głównie w kwestii autentyczności podpisu. Podniósł też, że przy tak poważnej wątpliwości, jaką miał Sąd I Instancji co do autentyczności podpisu winien dopuścić dowód z opinii biegłego grafologa mimo, że powód przekonany o fałszywości podpisu takiego wniosku dowodowego nie składał.

W związku z tym wskazał apelujący, że o ile również Sąd II Instancji podzielił w tym względzie wątpliwości Sądu I Instancji, to powód wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego grafologa na okoliczność autentyczności podpisu jego ojca na umowie z dnia 20 listopada 1967 r., jak i na piśmie z dnia 23 grudnia 1972 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S., oraz na piśmie z dnia 28 grudnia 1972 r. kierowanym do Wydziału (...) Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S..

Zarzucił też apelujący, że w kwestii zapłaty za nieruchomości Sąd pominął całkowicie zarzut pozwu z którego wynikało, że zapłata jakoby nastąpiła dnia 10 stycznia 1973 r. Zarzucił, że dokument przekazany, który zawsze otrzymuje odbiorca sumy przekazanej nigdy do ojca powoda, podobnie jak i suma niby przekazana, nigdy do ojca powoda nie dotarły.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja jest bezzasadna, gdyż zarzuty w niej podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom skarżącego Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił materiał dowodowy zebrany w sprawie w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia o żądaniu powoda.

Wskazać trzeba, że zgodnie z treścią art.227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Przypomnieć trzeba, że powód domagał się uznania za nieważną umowę zawartą pomiędzy M. A. a J. W. dnia 20 listopada 1967 r. dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we wsi B. składającej się z działki (...) o powierzchni 0,56 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, oborą i chlewnią oraz żądał nakazania pozwanym wydania powodowi nieruchomości położonej we wsi B. składającej się z działki (...) o powierzchni 0,56 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, oborą i chlewnią, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód utrzymywał, że jako spadkobierca J. W. jest właścicielem tej nieruchomości.

Pozwani sprzeciwiając się temu żądaniu zarzucili, że są właścicielami nieruchomości, której dotyczy spór w tej sprawie i wskazali, że własność nabyli na podstawie Aktu Własności Ziemi.

Ustalenia takie poczynił też Sąd Okręgowy, który ustalił, że dnia 30 grudnia 1972 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S., działające przez Wydział (...), na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, wydało Akt Własności Ziemi, w którym stwierdziło, że A. M. i H. M. stali się z mocy samego prawa współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), wpisanej do księgi wieczystej o numerze (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,56 ha, położonej w B. powiat S. wraz z zabudowaniami.

Tych ustaleń apelujący w apelacji nie zakwestionował.

Rację miał zatem Sąd I instancji, który uznał, że zdarzeniem znamionem w skutki w okolicznościach tej sprawy nie było zawarcie przez ojca powoda i pozwanych kwestionowanej pozwem umowy z 20 listopada 1967r, ale tzw. uwłaszczenie pozwanych na nabytej nieformalnie nieruchomości, które nastąpiło 30 grudnia 1972 r. przez wydanie Aktu Własności Ziemi.

Słusznie też zauważył Sąd Okręgowy, że znaczenie prawne tego aktu wydanego przez ówczesny terenowy organ administracji państwowej, stwierdzającego nabycie własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. polegało na tym, że stanowił on wyłączny dowód nabycia takiego prawa. Trafnie też podkreślił Sąd meriti, że z ostatecznej decyzji organu administracyjnego wynika domniemanie, że jest ona zgodna z prawem, a domniemanie to obejmuje również przesłanki będące podstawą wydania decyzji. Decyzja ta co do okoliczności objętych domniemaniem stanowi dowód z dokumentu urzędowego w rozumieniu art.244§1 k.p.c .

W tym miejscu przywołać można postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., sygn. akt II CK 3/05, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że wydany na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych akt własności ziemi stanowił decyzję potwierdzającą nabycie własności ex lege. Deklaratoryjny charakter tej decyzji przesądza o tym, że w postępowaniu sądowym traktowana ona jest tak jak inne dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.

Wskazać też trzeba, że Sąd I instancji uznał, że powód nie przeprowadził dowodu przeciwko treści tego dokumentu- Aktu Własności Ziemi. Tego stanowiska apelujący nie podważył, skupiając się bowiem jedynie na kwestiach nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy tj. na umowie nieformalnej z dnia 20 listopada 1967r, która przecież prawa własności spornej nieruchomości na pozwanych nie przeniosła.

Odnosząc się do tej eksponowanej przez powoda umowy wskazać trzeba także na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 czerwca 2004 r., sygn. akt. III CK 93/03, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że umowy dotyczące nieruchomości, zawarte bez zachowania wymaganej formy, są nieważne (art. 73 § 2 k.c.), toteż jeżeli strony chcą osiągnąć zamierzony cel, muszą dokonać ponownie ważnej czynności prawnej. Tymczasem w ustawie z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych wyraźnie wskazano, że określone w niej nieruchomości stają się własnością rolników z mocy samego prawa z chwilą wejścia w życie tej ustawy, a nie że określone umowy "stają się ważne". Trzeba zresztą pamiętać, że w wypadku konwalidacji - pominąwszy spory doktrynalne dotyczące w ogóle jej możliwości i dopuszczalności - czynność uważa się za "doszłą" do skutku w chwili zawarcia umowy nieważnej (wsteczny skutek konwalidacji). Ustawodawca, nie przyjmując koncepcji konwalidacji nieformalnie zawartych umów, nadał tylko walor prawny niektórym wynikającym z nich skutkom w zakresie stanu faktycznego. Można uznać, że ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych była aktem konwalescencji stanów faktycznych jurystycznie obojętnych lub prawnie niedoniosłych przez "nadanie im" mocy prawnej, a więc przez swoistą - dokonującą się w dniu 4 listopada 1971 r. - konwersję posiadania samoistnego wywodzonego z określonych, reglamentowanych źródeł (nieformalnych umów) w prawo własności.

Dlatego też, wbrew zarzutom apelującego, nie było potrzeby zastosowania w sprawie art. 254 k.p.c. i badania prawdziwości pisma, gdyż w niniejszej sprawie powód nigdy nie podważał zgodności z prawem Aktu Nadania Ziemi z dnia 30 grudnia 1972r. Z mocy tego zaś dokumentu pozwani zostali uwłaszczeni na spornej nieruchomości i ten dokument nadawał im własność tej nieruchomości.

Wskazać także należy, że Sąd I instancji oddalił powództwo , wbrew pogładowi apelującego, nie z tego powodu, że uznał, że podpis na umowie z 20 listopada 1967r pochodzi od ojca powoda, ale dlatego, że uznał, że pozwany przysługuje prawo własności nieruchomości objętej sporem wynikające z wydanego dnia 30 grudnia 1972r Aktu Własności Ziemi.

Końcowo jedynie należy zauważyć, że kwestia zapłaty za nieruchomość w sprawie tej ma znaczenie drugorzędne, choć z przedstawionych przez pozwanego dokumentów- odcinek przekazu, fakt ten wynika. Przeciwnie twierdzenia apelującego w materiale dowodowym sprawy potwierdzenia natomiast nie znajdują.

Skoro powód nie podważył przysługującego pozwanym prawa własności do spornej nieruchomości wynikającego z Aktu Własności Ziemi, jego roszczenie oparte o treść art. 222 k.p.c. okazało się niezasadne.

Z powyższych względów nie było też po jego stronie interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c., w żądaniu uznania za nieważną umowę zawartą pomiędzy M. A. a J. W. dnia 20 listopada 1967 r. dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej we wsi B. składającej się z działki (...) o powierzchni 0,56 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą, oborą i chlewnią.

Jako bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w rozumieniu art. 227 k.p.c., ocenił sąd odwoławczy dowody dołączone do pisma procesowego powoda z dnia 10 grudnia 2012r (k. 129-131). Dowody te okazały się także spóźnione i z mocy art. 381 k.p.c. podlegały pominięciu, gdyż powód nie wykazał, że nie mógł obiektywnie powołać tych dowodów w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Z tych wszystkich względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w sentencji.

R.Iwankiewicz A.Sołyka W.Kaźmierska