

Sygn. akt I ACa 152/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Z. K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 grudnia 2016 roku, sygn. akt I C 1384/15

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 152/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 listopada 2015 r. powód J. M. wniósł przeciwko Z. K. o orzeczenie, że nieważna jest umowa darowizny nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 1.837 m², położonej w B. gminie C. w Województwie (...) zawarta w dniu 25 września 2004 r. pomiędzy J. M. a Z. M. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), przed notariuszem J. D. w Kancelarii Notarialnej w G.

W uzasadnieniu powództwa powód wskazał, iż w dniu 25 września 2004 r. na podstawie umowy darowizny zawartej między nim a pozwaną będącą jego małżonką przeniesiono z jego majątku osobistego do majątku wspólnego

małżonków nieruchomości stanowiącą działki nr (...) o łącznej powierzchni 1.837 m⁽²⁾, położoną w B. w gminie C., dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Jednocześnie strona powodowa wskazała, iż dokonując darowizny powód wskazywał swoje prawdziwe imię i nazwisko oraz dane małżonki, tymczasem w umowie błędnie oznaczono nazwisko pozwanej i wskazano jej nr PESEL, mimo, że jako cudzoziemiec nie posiada takiego. Powód wyjaśnił, iż pozwana w wieku 13 lat wyjechała z matką i rodzeństwem do Francji, a decyzją z dnia 9 lipca 1970 r. wydaną przez Konsula Generalnego PRL w P. zezwolono matce pozwanej na zmianę obywatelstwa na francuskie, co rozciągało się również na dzieci teje. Powód podał, iż w dniu 16 lutego 2005 r. pozwana Z. K. wystąpiła do Prezydenta RP z pismem w sprawie przywrócenia polskiego obywatelstwa, jednakże ten z uwagi na obowiązujące przepisy odmówił. Ponadto strona powodowa poniosła, iż decyzją z dnia 9 maja 2006 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia posiadania obywatelstwa polskiego przez pozwaną, która to decyzja została utrzymana w mocy decyzją Prezesa Urzędu do Spraw Repatriacji i Cudzoziemców z 12 lipca 1996 r. W konsekwencji zdaniem powoda, pozwana nabyła współwłasność nieruchomości z pominięciem przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, z której wynika, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest z mocy prawa bezwzględnie nieważne (art. 8 ust. 2 ustawy). Powód twierdził, iż pozwana, nabyła współwłasność nieruchomości bez wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zdaniem strony powodowej należy mieć również na uwadze, że pozwana nabyła współwłasność nieruchomości po 1 maja 2004 r., kiedy to weszły w życie przepisy przejściowe ustawy wprowadzającej zmiany do ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 z późn. zm.). Z przepisów tych wynika, że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia: nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej oraz tzw. „drugiego domu”. Nabyciem „drugiego domu” jest nabycie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, bądź na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowiła stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. W ocenie powoda, zważając na fakt, że pozwana nigdy nie zamieszkała w niniejszej nieruchomości, nie spełniła nie tylko warunków ustawowych ale także nie wywiązała się z deklaracji, którą złożyła w ww. akcie notarialnym, w którym zadeklarowała, że nabyty przez nią dom będzie stanowił jej stałe miejsce zamieszkania. Zatem w ocenie strony powodowej, współwłasność nieruchomości została nabyta wbrew przepisom ustawy, bez wymaganego zezwolenia, przez osobę do tego nieuprawnioną. Przy czym powód zaznaczył, iż dane błędnie wskazane w akcie notarialnym z 25 września 2004 r. w dalszym ciągu figurują w księdze wieczystej nieruchomości. Powód również wskazał, iż w dniu 12 lutego 2007 r. zawarł z Z. K. umowę darowizny w formie aktu notarialnego, na mocy małżonkowie przenieśli ze swojego majątku wspólnego na majątek osobisty pozwanej przedmiotową nieruchomość. Jednakże na skutek powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ustalenie, iż nabycie nieruchomości na podstawie ww. umowy jest nieważne, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 października 2009 r. w sprawie I C 805/08 dokonał takiego ustalenia. Nadto według powoda akt notarialny z dnia 25 września 2004 r. z uwagi na naruszenia art. 92 i 87 Prawa o notariacie nie jest w swej istocie aktem notarialnym.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 lutego 2016 r. (k.42-44) pozwana Z. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W ocenie strony pozwanej powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 25 września 2004 r. Zdaniem pozwanej w okolicznościach niniejszej sprawy obiektywny i rzeczywisty interes prawny uzasadniałby ewentualne dalej idąca ochronę prawną przewidzianą w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W konsekwencji jeżeli okoliczności sprawy i rzeczywisty interes prawny powoda uzasadniają posłużenie się dalej idącym środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie powinna być poszukiwana w oparciu o art. 189 k.p.c., art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu ziemi przez cudzoziemców oraz art. 85-90 i 92-95 ustawy prawo o notariacie. Ponadto strona pozwana wskazała, iż nikt w związku z umową niczego od powoda nie żąda, a ewentualny zarzut nieważności tej umowy może być podniesiony przez powoda w razie hipotecznego wystąpieniu przeciwko powodowi z określonym żądaniem.

W piśmie z dnia 13-14 czerwca 2016 r. powód zgłosił żądanie ewentualne uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Choszcznie.

Zarządzeniem z dnia 14 listopada 20016 r. wyłączono do odrębnego rozpoznawania żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej zgłoszone przez powoda.

W piśmie z dnia 13 października 2016 r. powód podał, iż jego celem jest wyeliminowanie wskazanej w pozwie umowy z obrotu, albowiem pozwana wielokrotnie legitymowała się przedmiotowym aktem notarialnym, przed organami ściągania próbując inicjować postępowanie sądowe. Wskazał, że zgodnie z poglądami orzecznictwa wyrok w sprawie o ustalenie byłby przy tym wystarczający do dokonania określonego wpisu w księdze wieczystej.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2016 Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Uzasadniając orzeczenie, po przedstawieniu stanowisk stron Sąd wskazał, że za ustalone (udowodnione lub bezsporne) uznał na podstawie materiału dowodowego następujące fakty:

Pozwana Z. K. urodziła się w dniu (...) w W., jako obywatelka Polski. Natomiast na podstawie wniosku złożonego w dniu 2 lipca 1970 r. do Rady Państwa PRL w W. przez E. K. – matkę pozwaną, o zezwolenie na zmianę obywatelstwa dla siebie i swoich małoletnich dzieci, Konsulat Generalny PRL w P. decyzją z dnia 9 lipca 1970 r. wyraził zgodę na zmianę obywatelstwa wnioskodawczyni i jej dzieci. Obywatelstwo francuskie pozwana nabyła z dniem 6 czerwca 1966 r.

W dniu 19 stycznia 2002 r. J. M. zawarł z Z. K. związek małżeński przed Merem V. we Francji.

W dniu 4 września 2003 r. na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. N. (rep. A nr (...)) B. I. i J. I. darowali J. M. do majątku osobistego nieruchomości, którą stanowiły działka nr (...) zabudowana murem domem mieszkalnym i murem budynkiem gospodarczym oraz działka nr (...) o łącznej powierzchni 1.837 m², położone w B. gminie C.. Obdarowany przyjął darowiznę.

W dniu 25 września 2004 r. J. M. zawarł ze swoją żoną Z. K. umowę darowizny nieruchomości stanowiącej działki nr (...), na mocy której darczyńca darował swojej żonie nieruchomość postanawiając, że objęta będzie ich wspólnością ustawową. Obdarowana przyjęła darowiznę. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. D. (rep. A nr (...)). W akcie notarialnym określono obdarowaną jako Z. A. M. oraz wskazano, że przypisany został jej nr PESEL „(...)”. Ponadto pozwana oświadczyła w akcie notarialnym, iż jako członek Europejskiego Obszaru Gospodarczego nie jest właścicielką domu mieszkalnego na terenie Polski, a nabyty przez nią dom będzie stanowił jej stałe miejsce zamieszkania.

Decyzją z dnia 9 maja 2006 r. Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia posiadania obywatelstwa polskiego przez Z. K.. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Prezesa Urzędu do Spraw Repatriacji i Cudzoziemców.

W dniu 12 lutego 2007 r. J. M. zawarł z Z. K. umowę darowizny nieruchomości stanowiącej działki nr (...), na podstawie której przedmiotowa nieruchomość została darowana do majątku osobistego Z. K.. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. S. (rep. A nr (...)). Obdarowana przyjęła darowiznę, której wartość strony ustaliły na kwotę 100.000 zł. W akcie notarialnym strony oświadczyły, iż w akcie notarialnym (rep. A nr (...)) sporządzonym poprzez notariusza J. D. i również w księdze wieczystej błędnie wpisano nazwisko Z. K. jako „M.”, a także błędnie wpisano nr PESEL, którego pozwana nigdy nie posiadała. Nadto pozwana wskazała, iż nabywa przedmiotowa nieruchomość w celu wykonywania działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług turystycznych i oświadczyła również, że zobowiązuje się do prowadzenia takiej działalności oraz spełnia warunki do świadczenia takich usług.

Wyrokiem z dnia 21 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przeciwko Z. K. i J. M. ustalił, że nabycie przez pozwaną Z. K. własności nieruchomości położonej w miejscowości B., gmina C., składającej się z działek nr (...),

na podstawie umowy darowizny zawartej z pozwanym J. M. w dniu 12 lutego 2007 r. jest nieważne. Wyrok jest prawomocny.

Aktualnie w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciel nieruchomości wpisani są J. M. i Z. M.

Przedstawiając ocenę materiału procesowego Sąd wyjaśnił, że okoliczności sprawy były w zasadzie bezsporne. Strona pozwana nie zakwestionowała bowiem żadnych twierdzeń powoda dotyczących faktów związanych z zawarciem umowy i jej ważnością. Negowała natomiast powództwo pod względem jego konstrukcji prawnej. Należało więc stwierdzić, że strony były zgodne co do tego, że pozwana w chwili zawarcia umowy nie miała obywatelstwa polskiego, nie uzyskała stosownej zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, Pozwana nie próbowała także powoływać się na jakiegokolwiek okoliczności określone w art. 8 ustawy, wyłączające konieczność uzyskania zgody na nabycie nieruchomości.

W oparciu o przedstawione okoliczności Sąd uznał powództwo za bezzasadne przedstawiając argumenty dotyczące braku interesu prawnego w zgłoszonym żądaniu ustalenia oraz dotyczące niewłaściwego ukształtowania żądania.

Sąd wyjaśnił że powód domagał się ustalenia nieważności umowy opierając swoje żądanie na twierdzeniu, iż była ona niezgodna ograniczeniami wynikającymi z ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.2016.1061 j.t), a także skonstruowana wadliwie, przez co jej forma nie spełniała warunków przewidzianych ustawą dla aktu notarialnego.

Sąd wskazał, że zgodnie art. 1 ust. 1 ustawy Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Natomiast art. 6 ust. 1 stanowi, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Sąd stwierdził, że co do zasady strona powodowa słusznie odwoływała się do dyspozycji tego ostatniego przepisu twierdząc, że powinien on znaleźć zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy. Jednak zdaniem sądu pomimo prawidłowego oznaczenia podstawy prawnej roszczenia, powództwo nie mogło jednak zostać uwzględnione z uwagi na niewłaściwe ukształtowanie treści żądania. Powód wyraźnie i wielokrotnie twierdził, że domaga się ustalenia nieważności umowy darowizny. Wolą powoda, która została w tym zakresie kategorycznie ujawniona, było żądanie potwierdzenia przez sąd nieważności całej czynności prawnej, dokonanej przez strony z uwagi na to, iż została ona dokonana wbrew dyspozycji art. 6 ust. 1 ustawy.

Sąd wyjaśnił, że omawiany przepis ustawy nie przewiduje sankcji bezwzględnej nieważności czynności prawnej dokonanej bez odpowiedniego zezwolenia. Stanowi bowiem, że nieważne jest „nabycie nieruchomości”. Sąd wyjaśnił, że sankcja nieważności odnosi jedynie do skutku umowy, nie zaś do czynności prawnej, która miała ten skutek wywołać. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego. Sankcja związana z niezachowaniem warunków przewidzianych ustawą musi dotyczyć nie tylko czynności prawnych, ale również innych zdarzeń prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości. Sankcja musi więc dotyczyć skutku w postaci nabycia, albowiem kategoria nieważności nie jest odpowiednia do oceny innych niż czynności prawne zdarzeń prawnych.

Sąd odwołał się do argumentacji przedstawionej przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie III CZP 80/15, opubl. OSNC 2016/12/141, LEX nr 1956351, podzielając przedstawiony tam pogląd jako pozostający w zgodzie z literalnym brzemieniem ustawy, a zarazem najlepiej przystający do specyfiki omawianej regulacji i zakresu jej zastosowania na gruncie różnych zdarzeń prawnych.

W tej sytuacji zdaniem Sądu powództwo o treści określonej przez powoda w pozwie nie mogło zostać uwzględnione. Przepis art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest bowiem normą szczególną, określającą odmienne skutki niż norma art. 58 Kodeksu cywilnego. Jeżeli więc strona zamierza wywodzić swoje roszczenia w tym właśnie trybie, powinna sformułować żądanie adekwatnie do wymogów określonych w dyspozycji powołanego przez nią przepisu. Zdaniem sądu zawarcie przez strony umowy bez wymaganej zgody właściwego ministra skutkowało nieważnością nabycia nieruchomości przez pozwaną. Natomiast nie można było z tego tytułu stwierdzić nieważności całej czynności prawnej.

Zdaniem sądu również przywołane przez powoda wady aktu notarialnego, w którym ujęta została umowa darowizny nie uzasadniały bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Bezsprorna było, iż w umowie ujawniono niewłaściwe brzmienie nazwiska pozwanej oraz wskazano, iż dysponuje ona numerem PESEL, co było niezgodne z rzeczywistością. Nie oznaczało to jednak automatycznie dyskwalifikacji aktu notarialnego. Zgodnie z art. 92§1 pkt 4 tej ustawy w akcie notarialnym należy wymienić imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu. W niniejszej sprawie dane takie zostały określone, jednak niewłaściwie oznaczono nazwisko pozwanej. Sąd zauważył jednak, że stronami umowy byli małżonkowie. Nie istniała żadna wątpliwość co do tożsamości stron umowy. W akcie notarialnym podano prawidłowy adres pozwanej i imiona jej rodziców. Brak podstaw, aby uznać, że wskazanie nieprawidłowego nazwiska było działaniem celowym, ukierunkowanym na ukrycie rzeczywistych stron czynności prawnej. Nie można było więc zrównywać tej sytuacji z posłużeniem się fałszywym nazwiskiem, celem wprowadzenia drugiej strony w błąd co do tego, kto będzie jej kontrahentem. Pośrednim potwierdzeniem tego faktu było w treści kolejnej umowy, którą strony zawarły w dniu 12 lutego 2007 r., zgodnie oświadczyły one, że niektóre dane pozwanej wskazane w akcie notarialnym z dnia 25 września 2004 r. zostały błędnie oznaczone.

W rezultacie Sąd uznał, że powyższe uchybienia nie były na tyle doniosłe, aby uznać, żeby mogły powodować wątpliwości co do rzeczywistych danych osób jej dokonujących. Sąd potraktował je jako wynik niedokładności przy redagowaniu aktu notarialnego, które mogłyby podlegać sprostowaniu w trybie art. 80 ust. 4 ustawy Prawo o notariacie. Zdaniem Sądu nieważność czynności prawnej objętej aktem notarialnym mogą spowodować tylko takie uchybienia wymaganom formalnym przewidzianym dla aktu notarialnego w art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369), które powodują powstanie wątpliwości co do prawdziwości zdarzeń ujętych w akcie notarialnym, treści dokonanej czynności prawnej oraz zapewnienia, że czynność ta jest dokładnie znana i rozumiana dla osób w niej uczestniczących, a istnieje możliwość zastąpienia nieprawidłowości ustaleniami poczynionymi na podstawie dowodów.

Mając na uwadze powyższe sąd uznał, że roszczenie powoda w kształcie określonym w treści pozwu jest w ustalonych okolicznościach bezzasadne.

Sąd rozważał też kwestię istnienia interesu prawnego powoda występującego z żądaniem ustalenia. W tej mierze Sąd powołał treść art. 189 kpc wywodząc na tej podstawie, że można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, wtedy gdy powód ma w tym interes prawny. Wymogi z tego przepisu znajdują zastosowanie również do powództw opartych na treści art. 6 ust. 1. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W związku z tym, z uwagi na charakter powództwa o ustalenie powód poza udowodnieniem określonych okoliczności prawnych dotyczących treści umowy musiał również wykazać istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Sąd zdefiniował to pojęcie jako obiektywną potrzebę ochrony własnej sfery prawnej poprzez uzyskanie orzeczenia ustalającego określony stan prawny. Sąd skonstatował, że treść pozwu złożonego przez powoda nie zawierała nawet wzmianki o tym, w czym powód upatruje swojego interesu prawnego związanego z żądaniem zgłoszonym w niniejszej sprawie. Uzasadnienie powództwa zawiera bowiem jedynie wywody dotyczące ważności czynności prawnej. Dopiero w piśmie procesowym z dnia 13-14 czerwca 2016 r. powód stwierdził, że wyrok w sprawie o ustalenie zapewni ochronę jego interesów poprzez zakończenie sporu dotyczącego skutków umowy lub zapobiegnięcie takim sporom

w przyszłości. Było to jednak przywołanie ogólnej formuły prawnej, która nie została wypełniona jakąkolwiek treścią. Strona powodowa nie dokonała bowiem konkretyzacji potrzeby wytoczenia powództwa, w szczególności zaś zaniechała powołania okoliczności, które mogłyby świadczyć, że ważność umowy jest lub może być w warunkach niniejszej sprawy źródłem określonych sporów prawnych, a szczególności zagraża określonym interesom prawnym powoda. W kolejnym piśmie procesowym z dnia 13 października 2016 r. powód uzupełnił swoje stanowisko o tyle, że podał, iż pozwana wielokrotnie legitymowała się posiadaniem aktu notarialnego przed organami ściągania i próbowała inicjować postępowanie karne przeciwko powodowi. Zdaniem sądu również to stwierdzenie trudno uznać za należyte zdefiniowanie interesu prawnego. Miało ono bowiem charakter zbyt ogólny, a strona powodowa nie przytoczyła żadnych faktów dotyczących działań, jakie podejmować miała pozwana. Nie sposób więc zdaniem Sądu stwierdzić, w jaki sposób mogły one naruszać interes prawny powoda i czy faktycznie treść i ważność spornej umowy mogła być wykorzystywana do podejmowania takich akcji.

Sąd wyjaśnił też, że twierdzenia strony powodowej w tym zakresie nie zostały powiązane z jakimikolwiek wnioskami dowodowymi. Wprawdzie bowiem powód wnosił o przesłuchanie stron oraz świadka, jednak dowód w tym zakresie miał być przeprowadzony na zupełnie inne okoliczności niezwiązane z niniejszą sprawą. Natomiast w kwestii naprowadzenia dowodów co do okoliczności, które świadczyłyby o konkretnym naruszeniu lub zagrożeniu sfery prawnej J. M., strona powodowa zachowała całkowitą bierność. Tymczasem zgodnie z treścią art. 6 k.c. i 232 kpc, to na powodzie spoczywał obowiązek dowodzenia faktów, z których zamierzał wywodzić skutki prawne, a więc również tego, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa.

Z tego powodu sąd uznał, że jedyny interes prawny powoda ujawniał się tylko w potrzebie uzyskania potwierdzenia stanu prawnego nieruchomości związanego z nieważnością jej nabycia przez pozwaną. Realizację tego celu zapewnia ujawnienie powoda w treści księgi wieczystej jako wyłącznego właściciela gruntu. Strona powodowa dała zresztą wyraz temu, iż zamierza osiągnąć taki właśnie cel. Po pierwsze bowiem argumentowała, że wyrok ustalający nieważność czynności prawnej umożliwi jej dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Po drugie rozszerzyła swoje powództwo wnosząc ewentualnie o wydanie przez sąd wyroku dokonującego uzgodnienia treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. W tej sytuacji należało stwierdzić, że jedyny jasno określony i wynikający z okoliczności sprawy interes powódki polegał na uzyskaniu stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Doprowadzenie do zgodności między stanem prawnym a treścią księgi zapewniało bowiem powodowi bezpieczeństwo prawne rozstrzygając o zakresie jego praw do nieruchomości i umożliwiając powoływanie się na te prawa wobec innych osób.

W tym kontekście Sąd uznał, że niedopuszczalne było w takiej sytuacji dokonywanie przez osobę uprawnioną wyboru powództwa o ustalenie lub powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jako alternatywnych środków prawnych do realizacji tego samego celu. Możliwość wytoczenia powództwa powodującego dalej idące skutki prawne dla powoda, wyklucza możliwość realizacji ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie. Takim powództwem jest żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z dnia 18 maja 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 790) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Sąd wyjaśnił, że znane są poglądy orzecznictwa, które wskazują, iż wyrok ustalający nieważność czynności prawnej może stać się podstawą wpisu prawa będącego przedmiotem tej czynności prawnej, o ile w chwili rozpoznawania wniosku o wpis rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. Sąd wskazał, że co do zasady nie można odmówić słuszności zapatrywaniom, zgodnie z którymi możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie zawsze wyłącza interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego nieważność umowy przeniesienia prawa własności, jednakże zasadą powinno być, iż powództwa niosące ze sobą dalej idące skutki i oparte o przepis szczególny względem art. 189 kpc, powinny wyprzedzać dochodzenie ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie. W przypadku, gdy strona może wystąpić z powództwem określonym w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, powinna więc wykorzystywać ten właśnie tryb postępowania, jeśli jej interes prawny wyraża się w potrzebie uzyskania potwierdzenia

określonych praw rzeczowych, które w treści nieważnej czynności prawnej zostały przeniesione na inną osobę i na tej podstawie ujawnione w treści księgi. Uzgodnienie treści księgi wieczystej dokonane po zawarciu takiej umowy przesądza bowiem o tym, że czynność prawna będąca podstawą poprzedniego wpisu nie wywołała skutku prawnego, a jednocześnie ujawnienie prawa powoda w treści księgi pozwala mu na posłużenie się treścią wpisu celem wykazania tego prawa względem wszystkich uczestników obrotu prawnego. Dla dodatkowe umotywowania swojego stanowiska Sąd Okręgowy powołał się na uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2016 r. (sygn.. akt III CSK 148/15, opubl. Legalis nr 1460986), w którym stwierdza się, że „Nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego lub prawa na podstawie art. 189 KPC osoba, która może inną drogą osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze dalej idącego powództwa. Z tego względu powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a nie powództwo o ustalenie (art. 189 KPC) jest właściwym instrumentem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu w kwestii praw właścicielskich do nieruchomości, wynikającego m.in. z nieważności umowy lub stwierdzenia, że nie została ona zawarta a stanowiła podstawą wpisu w księdze wieczystej.”

W rezultacie Sąd stwierdził, że jakkolwiek nie można wykluczyć, że w pewnych okolicznościach, strona czynności prawnej może mieć odrębny interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, którego nie wyczerpuje potwierdzenie prawa do przedmiotu tej umowy w księdze wieczystej, to jednak takie przypadki należy traktować na zasadzie wyjątku, a ów szczególny interes prawny powinien zostać szczegółowo określony i wykazany.

Sąd wskazał w konkluzji, że w niniejszej sprawie stanowisko powoda wyraźnie sugerowało, że wyrok w sprawie o ustalenie zamierza wykorzystać jako podstawę do wpisu swoich praw w księdze wieczystej, co w sposób wyraźny zdaniem Sądu świadczy o braku interesu prawnego.

Sąd wskazał, że konsekwencją przyjęcia poglądu o możliwości alternatywnego poszukiwania ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie i uzgodnienie treści księgi wieczystej, w sytuacji, gdy oba powództwa zmiierzają do uzyskania ochrony tożsamego interesu prawnego polegającego na potwierdzeniu prawa do nieruchomości i ujawnieniu go w księdze wieczystej, sprawiłoby, że strona nieważnej umowy mogłaby wytaczać dwa odrębne powództwa i uzyskać w nich korzystne dla siebie orzeczenia, w ramach realizacji tego samego celu. Gdyby bowiem przyjąć, że w ramach powództwa o ustalenie nieważności umowy wystarczającą przesłanką stwierdzenia interesu prawnego jest wskazanie na potrzebę uzyskania potwierdzenia prawa własności i chęć ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej, to wówczas powództwo takie musiałoby być uwzględnione bez względu na możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Z kolei następnie byłaby możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, w toku którego nie bada się już interesu prawnego i, o ile treść księgi nie zostałaby jeszcze uzgodniona, również takie żądanie musiałoby zostać uznane za zasadne. Powodowałoby to niepotrzebne mnożenie postępowań sądowych i skutkowało nieuzasadnionym zwiększeniem kosztów procesu obciążających stronę pozwaną. Stanowiłoby też w istocie nadużycie powództwa określonego w art. 189 kpc, które ma służyć jako uzupełnienie ochrony prawnej przewidzianej innymi przepisami szczególnymi, w sytuacjach, gdy jest to konieczne dla realizacji interesu prawnego. Znalazło to wyraz w okolicznościach niniejszej sprawy, w trakcie której strona powodowa nie była w stanie przekonująco i rzeczowo wyjaśnić, po co występuje z dwoma ewentualnymi żądaniami, zamiast ograniczyć się do powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Sąd zaznaczył, że przedstawione konkluzje czyniły bezprzedmiotowym przeprowadzenie dowodu w zakresie przesłuchania stron i świadka J. D.. Osoby te miały bowiem zeznawać na okoliczności dotyczące okoliczności zawarcia umowy i wad czynności prawnej. Fakty przytoczone w tym zakresie przez powoda w treści pozwu nie były jednak sporne, co na zasadzie art. 230 kpc w zw. z art. 229 kpc sprawiało się, że wymagały one przeprowadzania postępowania dowodowego. Nadto potwierdzenie powyższych okoliczności, z uwagi na zaprezentowaną ocenę prawną powództwa, nie mogłoby wpłynąć na treść rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu sąd oparł o treść przepisu art. 98 kpc. Na zasadzono kwotę kosztów procesu składa się wynagrodzenie adwokata w kwocie 3 600zł, czyli w wysokości ustalonej stosownie do §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U z 2013 r., poz. 461 j.t.) przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu określone postanowieniem z dnia 23 lutego 2016 r. Nadto pozwanemu należał się zwrot wynagrodzenia pełnomocnika z udziałem w postępowaniu zażaleniowym zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 2 wzmiankowanego rozporządzenia oraz zwrot opłaty od zażalenia i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając to orzeczenie w całości i zarzucając Sądowi naruszenie:

- art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że interes prawny w ramach powództwa z art. 189 k.p.c. jest wykluczony, gdy powodowi przysługuje roszczenie z art. 10 u.k.w.h., co skutkowało przyjęciem, że powód nie posiada interesu prawnego w ustaleniu, że umowa zawarta pomiędzy stronami w dniu 25 września 2004 r. jest nieważna;

- art. 82 k.c. w związku z art. 31 u.k.w.h. i w związku z art. 189 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię, która doprowadziła do uznania, że ewentualny wyrok ustalający nieważność umowy darowizny z dnia 25 września 2004 r. nie będzie wystarczającą podstawą do uzyskania wpisu usuwającego niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

- art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji uznanie, że omawiany przepis nie przewiduje sankcji bezwzględnej nieważności czynności prawnej bez odpowiedniego zezwolenia, podczas gdy ustawodawca wprowadził skutek nieważności bezwzględnej nabycia nieruchomości bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego polegającą na uznaniu, że przywołane przez powoda wady aktu notarialnego, w którym ujęta została urnowa darowizny nie uzasadniały bezwzględnej nieważności czynności prawnej, podczas gdy w umowie wskazano niewłaściwe nazwisko pozwanej oraz wskazano, iż dysponuje ona numerem PESEŁ co było niezgodne z rzeczywistością;

- art. 217 § 2 k.p.c. W zw. 227 k.p.c. w zw. 328 §1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powoda dotyczących przesłuchania świadka J. D. oraz powoda w charakterze strony, podczas gdy zostały zgłoszone w pozwie i były one konieczne do wykazania faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, zwłaszcza wykazania interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

- art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy polegające na zaniechaniu ustalenia istnienia przesłanek nieważności urnowej darowizny z dnia 25 września 2004 r., ustalenia interesu powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy darowizny oraz zaniechaniu przeprowadzenia zgłoszonego w pozwie dowodu z przesłuchania powoda i zeznań świadka J. D..

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie przedstawiając wywód afirmujący zaskarżone rozstrzygnięcie i jego motywy.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na

merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafne i nie wymagające pogłębienia są też wywody Sądu I instancji dotyczące kwalifikacji prawnomaterialnej roszczenia poddanego pod osąd oraz znajdujących zastosowanie w sprawie dla oceny tego roszczenia przepisów art. 189 k.p.c. i norm cytowanej wyżej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z uwagi na treść art. 189 k.p.c. zasadniczą dla oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia sprawy uczynić należy kwestię interesu prawnego powoda w żądaniu stwierdzenia nieważności.

Zgodnie przyjmuje się obecnie w nauce i orzecznictwie, że norma art. 189 k.p.c. kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych niewynikającą z innych przepisów prawa materialnego. Jako taka, norma ta mimo umieszczenia jej w ustawie procesowej posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie – por. np. T Ereciński [red.], Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004, s 402 – 403 i tam cytowane orzecznictwo).

Powód formułując żądanie ustalenia w oparciu o powołaną wyżej normę, ma zatem procesowoprawny obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Interes prawny postrzega się więc z jednej strony jako przesłankę, która musi istnieć obiektywnie. Z drugiej zaś strony interes jest przesłanką warunkującą dopiero możliwość dalszego badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu bez oceny zasadności twierdzeń stron procesu co do istnienia prawa objętego żądaniami pozwu.

W orzecznictwie wskazywano wielokrotnie, że interes prawny istnieje wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się też, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem zapewnienia pełnej jego ochrony (wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101). Interes prawny istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wyjaśniono też w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie innego powództwa (np. o świadczenie), chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, Lex nr 158145). Zauważa się jednocześnie, że mimo istnienia prawa do żądania spełnienia świadczenia (wytoczenia powództwa o świadczenie) lub możliwości skorzystania z innego środka ochrony prawnej (np. powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego) interes prawny nie będzie wykluczony w sytuacji, gdy wyrok uwzględniający takie żądanie nie da

pełnej ochrony prawnej dłużnikowi (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 roku III CSK 226/14).

Zatem zarówno w nauce jak i w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania obiektywnej w świetle przepisów prawa (wywołanej rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem sfery prawnej powoda) potrzeby uzyskania wyroku ustalającego o określonej treści (por. np. H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-36, wyd. LEX 2013, komentarz do art. 189 k.p.c.).

W tym kontekście dostrzega się też, że powód nie będzie posiadał interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu wówczas, gdy ustawa przewiduje odrębne powództwa, których treścią jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (w tym zwłaszcza powództwo o usunięcie niezgodności z art. 10 u.k.w.h. – por. np. P. Telenga, Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego, opubl. LEX/el. 2015 komentarz do art. 189 k.p.c. teza 4.). Do takich samych wniosków prowadzi analiza wywodów orzecznictwa przytaczanego przez Sąd Okręgowy (w tym zwłaszcza analiza uzasadnienia wyroku z dnia 17 lutego 2016 w sprawie III CSK 148/15 i tam przywołanych wcześniejszych wypowiedzi judykatury).

W rezultacie trafnie Sąd Okręgowy dostrzega, że dla uzasadnienia żądania domagania się ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego wywodzonego z tezy o nieważności umowy darowizny praw do nieruchomości powód przytoczyć powinien takie okoliczności faktyczne, które pozwolą Sądowi na stwierdzenie, że niewystarczającym dla zapewnienia ochrony prawnej powoda będzie powództwo oparte o treść art. 10 u.k.w.h.

Odnosząc powyższe uwagi do stanowiska procesowego powoda i materiału procesowego przedstawionego pod osąd w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że prawidłowo Sąd Okręgowy wskazał na to, że uzupełniane dopiero w toku procesu wywody strony powodowej dotyczące interesu prawnego jednoznacznie wskazują na dążenie do uzyskania wyroku ustalającego jedynie po to, by za pomocą tego dokumentu uzasadniać żądanie zmiany treści wpisu w księdze wieczystej, czy też powoływać wyrok w celu podważania praw powódki powołującej się na treść wpisu w księdze wieczystej. Nie przedstawił skarżący żadnych istotnych prawnie kwestii wskazujących na to, że wyrok ustalający ma służyć ochronie sfery prawnej powoda również w innych płaszczyznach. Z tej przyczyny nie sposób ocenić odmiennie kwestii wykazania przez powoda okoliczności uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w domaganiu się ustalenia prawa objętego pozwem, a w konsekwencji orzeczenie Sądu I instancji musi być uznane za prawidłowe.

Wywody apelacji mające uzasadniać zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. nie podważają argumentacji Sądu Okręgowego. Powód także na obecnym etapie postępowania nie przedstawia bowiem żadnych relewantnych prawnie (w płaszczyźnie objętej normą art. 189 k.p.c.) twierdzeń poprzestając na polemice z orzeczeniem Sądu I instancji. Z jednej strony zarzuca skarżący, że Sąd dla istnienia okoliczności uzasadniających interes prawny powinien przesłuchać powoda, z drugiej zaś wywodzi, że wyrok ustalający może służyć ochronie „prewencyjnej” sfery prawnej powoda i wreszcie, że wyrok taki może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Odnosząc się do pierwszej części argumentacji powoda, stwierdzić należy, że powołując się na treść art. 299 k.p.c. pomija on całkowicie treść art. 232 k.p.c., zgodnie z którym strony są zobowiązane przedstawiać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne i korespondujący z tą normą art. 3 i 6 §2 k.p.c. nakazujące stronom przedstawienie wszystkich okoliczności faktycznych zgodnie z prawdą i bez zbędnej zwłoki. Pomija też skarżący normę art. 227 k.p.c., zgodnie z którą przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia. W świetle regulacji k.p.c. na stronie w pierwszej kolejności spoczywa więc ciężar przytoczenia (przedstawienia Sądowi) faktów, z których wywodzi skutki prawne (uzasadnia swoje żądania lub zarzuty) oraz dowodów, które mają służyć wykazaniu tychże faktów. Sąd ocenia wnioski dowodowe przez pryzmat normy 227 k.p.c. a więc najpierw ustala, czy fakty, których wykazaniu mają służyć wnioskowane dowody, są istotne dla rozstrzygnięcia. Dopiero w przypadku pozytywnego przesądzenia tej kwestii orzeka o dopuszczeniu dowodu (jeśli nie zachodzą rzecz jasna przesłanki prawne skutkujące oddaleniem wniosku dowodowego (pominięciem dowodu) stosownie do treści art. 2217 §2 lub 217 §3 kp.c względnie 207 §6 k.p.c.

Opisany wzorzec postępowania wymaga więc od strony wskazania (przedstawienia) faktów, które zamierza dowodzić przed wydaniem postanowienia dowodowego. Zgodnie z art. 299 k.p.c. dowód z przesłuchania stron jest dowodem o tzw. subsydiarnym charakterze. Sąd dopuszcza ten dowód jeśli w świetle stanowisk stron i po przeprowadzeniu postępowania dowodowego pozostały kwestie faktyczne wymagające przesądzenia (udowodnienia). Norma art. 299 k.p.c. wskazuje więc na to, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron następować powinno po przeprowadzeniu innych dowodów i jedynie wówczas, gdy w ocenie Sądu będzie zachodziła taka konieczność. Dowód z przesłuchania strony nie może służyć powoływaniu nowych (niewskazanych wcześniej) faktów, skoro powinien zmierzać do ich weryfikacji. Nie można zatem przepisu tego rozumieć w sposób przyjmowany w apelacji – a więc przyjmować, że dopiero na tym etapie postępowania powód ujawniać będzie fakty wskazujące na istnienie interesu prawnego. Przez dowód z przesłuchania stron powód uzyskuje jedynie możliwość by wykazać (udowodnić) wcześniej powołane fakty (w tym również te fakty, które mają uzasadniać przesłankę określona normą art. 189 k.p.c.).

Skoro w niniejszej sprawie faktów takich nie powołano, to pominięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron nie może być uznane za dokonane z naruszeniem normy art. 217 §3 k.p.c.

Z kolei twierdzenia dotyczące prewencyjnego charakteru powództwa z art. 189 k.p.c. zasadniczo nie budzą wątpliwości w nauce i judykaturze. Pomija jednak skarżący, że także wzgląd na prewencyjny charakter wyroku ustalającego nie może uzasadniać żądania powoda w sytuacji w której nie przedstawił on okoliczności faktycznych, wskazujących na istnienie interesu prawnego w podanym wyżej znaczeniu (nie wskazał sfery prawnej, która miałaby być chroniona wydanym orzeczeniem a zarazem dla ochronny której nie będzie wystarczające przesądzenie kwestii własności nieruchomości w procesie opartym o treść art. 10 u.k.w.h.). Powód posługując się omawianym argumentem powtarza w istocie to samo stanowisko, które przedstawiał przed Sądem I instancji. Nie podważa jednak tych wywodów Sądu Okręgowego, z których wynika, że przytaczane okoliczności faktyczne wskazują jednoznacznie, że dla zapewnienia prawidłowej ochrony sfery prawnej powoda wystarczające będzie uzyskanie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i zbędne jest dodatkowo uzyskanie wyroku ustalającego treść praw powoda do nieruchomości. Zwrócić należy więc na prawidłową konkluzję Sadu Okręgowego który przyjął że właśnie wyrok oparty o treść art. 10 u.k.w.h. zapewni powodowi ochronę w tej sferze prawnej, która według twierdzeń strony powodowej jest zagrożona (w tym również zapobiegać będzie powoływaniu się przez pozwaną na treść księgi wieczystej w relacjach z osobami trzecimi lub urzędami jako uzasadnienie twierdzeń o przysługiwaniu powódce prawa własności).

Nie mogą odmiennego zdania uzasadniać powoływane w uzasadnieniu apelacji judykaty wskazujące na dopuszczalność dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pomija skarżący to, że orzeczenia te dotyczą kwestii wykładni przepisów dotyczących podstawy wpisu w księdze wieczystej (a więc stwierdzają, że wyrok na podstawie art. 10 u.k.w.h. nie jest jedyną podstawą pozwalającą na usunięcie wpisu prawa dokonanego na podstawie czynności, która okazała się nieważna). Z orzeczeń tych nie można wywodzić tezy, że sama konieczność dokonania korekty wpisu w księdze wieczystej uzasadnia interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności czynności prawnej będącej podstawą tego wpisu (jak zdaje się przyjmować skarżący). Oznaczałoby to nieuzasadnione w świetle art. 10 u.k.w.h. i słusznie kwestionowaną przez Sąd Okręgowy „konkurencyjność” powództw (a więc w istocie możliwość obejścia normy art. 10 u.k.w.h.). Dopiero więc, jeśli strona wykaże istnienie interesu prawnego, a więc potrzeby ochrony takiej sfery praw powoda, której nie będzie chronił wyrok wydany na podstawie szczególnej regulacji art. 10 u.k.w.h., może domagać się ustalenia nieważności umowy. Jeśli uzyska zaś wyrok uwzględniający powództwo, to zgodnie z powoływanymi w apelacji poglądami judykatury, w oparciu o taki wyrok będzie mogła domagać się zmiany wpisu w księdze wieczystej, co jasno wynika z cytowanych przez skarżącego wyroków.

Nie zmienia tej konkluzji legitymowanie się przez powoda wyrokiem Sądu Okręgowego w innej sprawie (dotyczącej innej umowy) ustalającym nieważność umowy. Każda ze spraw jest bowiem oceniana przez Sąd odrębnie i w każdej Sąd badać musi przesłankowo kwestię interesu prawnego. Istnienie wyroku dotyczącego innej umowy oznacza jedynie

tylę, że w tamtej sprawie Sąd uznał, że powód wykazał istnienie interesu dotyczącego skonkretyzowanego tam roszczenia. W realiach niniejszej sprawy wnioski takie nie mogą być uzasadnione z przyczyn opisanych wyżej.

Przedstawiony wywód powoduje, że za bezzasadny poczytano zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. i związany z nim zarzut naruszenia art. 82 k.c. i art. 31 u.k.w.h.

Niewykazanie zasadności zarzutów dotyczących zastosowania art. 189 k.p.c. skutkowało zaś tym, że apelacja musi być uznana za bezzasadną i podlega oddaleniu.

Biorąc pod uwagę opisane wyżej znaczenie wykazania interesu prawnego dla możliwości orzekania o ustaleniu, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia muszą pozostawać dalsze zarzuty apelacji.

Jedynie więc dla porządku odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 i art. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców stwierdzić należy, że jakkolwiek rację ma Sąd I instancji wskazując na kształtującą się w judykaturze wykładnię normy art. 6 tejsze ustawy (ograniczenia zastosowania wyrażonej tam sankcji jedynie do skutku czynności prawnej), to jednak zarazem przyjmuje się, że nieprawidłowe wskazanie skutków wadliwości czynności prawnych w petitum pozwu nie wyznacza granic żądania w rozumieniu art. 321 §1 k.p.c. i nie uzasadnia oddalenia powództwa w wypadku przyjęcia przez Sąd innego następstwa wadliwości czynności, niż to, które wskazał powód (por. np. wyrok SN z dnia 6 listopada 2015, II CSK 56/15, czy też cytowany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyrok SN z dnia 17 lutego 2016 III CSK 148/15). W przypadku więc operowania przez stronę procesu formułującą powództwo oparte o treść art. 189 k.p.c. (przyjętym w praktyce i wysoce nieprecyzyjnym) skrótem myślowym utożsamiającym zdarzenie prawne mające być źródłem stosunku prawnego (lub prawa) ze skutkiem w postaci treści tego stosunku (lub prawa) będącym w istocie przedmiotem powództwa z art. 189 k.p.c., Sąd ma możliwość (i powinność) dokonania wykładni i na tej podstawie określenia treści powództwa (czy powód domaga się ustalenia istnienia lub nieistnienia określonego prawa lub stosunku prawnego czy też formułuje inne, względnie dalej idące żądania). W tym kontekście, skoro powód w istocie żądał ustalenia, że pozwanej nie przysługuje prawo własności nieruchomości wskazanej w pozwie z uwagi na nieważność czynności prawnej przenoszącej to prawo do wspólnego majątku małżeńskiego, oddalenie powództwa z uwagi na błędne sformułowanie żądania byłoby przedwczesne.

Jak wskazano kwestia ta ma jednak znaczenie uboczne wobec niewykazania istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia.

Ta sama konkluzja odnosi się do kwestii mających uzasadniać zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Wiążące przesądzenie wpływu eksponowanych błędów notariusza w akcie notarialnym na ważność czynności prawnej stwierdzanej tymże aktem byłoby bowiem możliwe dopiero po przesądzeniu kwestii istnienia interesu prawnego.

Z przyczyn wskazanych wyżej nie można też przyznać racji skarżącemu w tej części w której zarzuca on naruszenie art. 217 i 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka i stron. Wyżej wyjaśniono, że jeśli chodzi o kwestię interesu prawnego, to żadne okoliczności, które miałyby ją uzasadniać nie zostały wskazane przez stronę powodową, a zwłaszcza nie zostały objęte tezami dowodowymi. Z pozwu wynika, że J. D. – notariusz sporządzający akt notarialny miał być przesłuchany co do okoliczności związanych z jego błędami przy sporządzaniu aktu notarialnego dotyczącymi brzmienia nazwiska pozwanej i określenia jej nr PESEL oraz podania przez powoda i jego żonę notariuszowi prawidłowych danych. Powód zaś miał być przesłuchiwany na okoliczności niezamieszkiwania przez pozwaną w nabytej nieruchomości (jak należy wywodzić z fragmentu twierdzeń faktycznych dla których został powołany ten dowód) oraz na okoliczność zawarcia ponownej umowy darowizny dotyczącej tej samej nieruchomości w roku 2007 przenoszącej własność nieruchomości z majątku wspólnego do majątku odrębnego pozwanej.

W żadnym z tych fragmentów przytoczeń przyporządkowanych w uzasadnieniu pozwu do wniosków dowodowych nie wskazano więc okoliczności dotyczących interesu prawnego. Zatem zarzut apelacji nie znajduje potwierdzenia w treści materiału procesowego.

Jedynie ubocznie dostrzec też należy, że z materiału procesowego nie wynika, by powód zachował prawo do kwestionowania orzeczenia oddalającego wnioski dowodowe. Z treści protokołu rozprawy nie wynika, by pełnomocnik powoda zwrócił uwagę na uchybienie i zgłosił zastrzeżenie na podstawie art. 162 k.p.c. zaś apelacji nie wskazano, by zaniechanie to nastąpiło bez winy pełnomocnika.

Nie wskazuje skarżący na czym miałyby polegać naruszenie normy art. 328 §1 k.p.c. z materiału procesowego wynika, że uzasadnienie pisemne wyroku zostało sporządzone na wniosek strony.

Wobec niewykazania istnienia interesu prawnego bezzasadny jest też zarzut niepoznania sprawy co do istoty (określony jako zarzut naruszenia art. 386 §4 k.p.c.).

Sąd odwoławczy nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 19 §w k.p.c. i 25 §2 k.p.c. w zw., z art. 380 k.p.c. Po pierwsze nie wskazano żadnych argumentów które pozwalałyby przyjąć, że błędne (jak twierdzi powód) ustalenie wartości przedmiotu sporu miało wpływ na wynik sprawy, Już to czyni zarzut bezprzedmiotowym na etapie postępowania apelacyjnego.

Po wtóre wszczęcie postępowania dotyczącego sprawdzenia wartości przedmiotu sporu było obowiązkiem Sądu, skoro w odpowiedzi na pozew (przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy) podniesiono zarzut i wniesiono o dokonanie tej czynności. Zatem tej przyczyny pozbawiony racji jest zarzut naruszenia art. 25 §2 k.p.c. .

Z kolei wynik badania wartości wskazanej w pozwie odpowiada treści art. 19 §2 k.p.c. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 19 §2 k.p.c. wartością przedmiotu sporu jest rzeczywista wartość prawa majątkowego (a nie wartość formalnie wskazania w treści czynności prawnej).

Skarżący kwestionując obecnie wynik sprawdzenia wartości przedmiotu sporu sam dostrzega istotną rozbieżności zarówno w akcie notarialnym z 2004 roku (gdzie wartość nieruchomości wskazywano rozbieżnie (na kwoty 8500 zł i 17.000 zł) jak i w późniejszym akcie z 2007 gdzie wartość tej samej nieruchomości podano na 100.000 zł. Zatem wobec rozbieżności zawartych w oznaczeniu wartości w akcie z 2004 roku miarodajność tego dokumentu dla określenia wartości prawa będącego przedmiotem procesu musiała być oceniana ostrożnie (zwłaszcza wobec twierdzeń pozwu co do szeregu innych błędów notariusza). Po podniesieniu żądania sprawdzenia wartości przedmiotu sporu przez pozwaną, powód nie kwestionował argumentacji przytaczanej przez przeciwniczkę procesową i nie wskazał żadnych argumentów podważających zarzuty pozwanej. W tym świetle obecne stanowisko skarżącego odwołujące się wyłącznie do treści umowy z 2004 nie może być uznana za miarodajne.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana w całości przegrała postępowanie apelacyjne, wobec czego winna zwrócić powodowi koszty procesu na które składa się opłata od apelacji i koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego przed Sądem Apelacyjnym, ustalony stosownie do § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w momencie wniesienia apelacji.

Krzysztof Górski Mirosława Gołuńska Danuta Jezierska