

Sygn. akt II C 901/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa Instytutu (...) w W.

przeciwko B. N., H. O. (1), A. O., M. O., S. C. i B. C.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Instytutu (...)

w W. na rzecz pozwanych S. C. i B. C. kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 901/14

UZASADNIENIE

W dniu 29 lipca 2014 roku Instytut (...) w W. wniósł pozew przeciwko B. N., H. O. (1), A. O., M. O., D. Ś., S. C. i B. C., domagając się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży zawartej między pozwanymi dnia 27 stycznia 2011 roku przed notariuszem w W. I. U. za nr rep. (...) oraz zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w/w umową pozwani S. C. i B. C. nabyli udziały w spadku po H. O. (2), w skład którego miały wchodzić udziały we współwłasności nieruchomości (...), w tym działki gruntu znajdujące się obecnie w posiadaniu powoda. Zdaniem powoda umowa ta była nieważna, ponieważ jedna z osób zbywających udział w spadku – B. N. jest osobą niesłyszącą, a notariusz nie odnotowała tego faktu w treści aktu notarialnego i nie zaznaczyła w jaki sposób nawiązała kontakt z B. N., nie przybrała do udziału w czynności biegłego, nie pouczyła B. N. o możliwości przybrania do czynności zaufanej osoby. W ocenie Instytutu (...) w W. ma on interes prawny w domaganiu się stwierdzenia nieważności w/w umowy, ponieważ S. C. i B. C. wytoczyli przeciwko niemu kilka pozwów, w tym o wydanie nieruchomości i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powołując się na uprawnienia właścicielskie nabyte w drodze spornej umowy, nieruchomości (...) będące w posiadaniu powoda są zaś obecnie uregulowane w kilkunastu księgach wieczystych, co naraża powoda na konieczność uczestniczenia w szeregu innych postępowań sądowych. (k.3-9)

B. N. domagała się oddalenia powództwa i obciążenia powoda kosztami postępowania, wskazując iż jest osobą niesłyszącą, jednak przy sporządzaniu spornego aktu notarialnego korzystała z pomocy siostry, a następnie odczytała treść aktu i potwierdziła własnym podpisem iż zrozumiała jego treść. (k.90-91)

H. O. (1) wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu, podnosząc iż jej siostra H. N. jest osobą niesłyszącą lecz mówiącą i po osobistym odczytaniu aktu notarialnego potwierdziła notariuszowi że rozumie jego treść i wyraża na nią zgodę. (k.93-95)

D. Ś. domagała się oddalenia powództwa i obciążenia powoda kosztami postępowania, argumentując iż w trakcie odczytywania treści spornego aktu notarialnego H. O. (1) na bieżąco tłumaczyła B. N. na język migowy, a ponadto B. N. samodzielnie odczytała akt notarialny przed jego podpisaniem. (k.99-100)

Pozwani B. C. i S. C. domagali się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani podnieśli, iż powód nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności sprzedaży udziałów w spadku, skoro między stronami toczą się postępowania sądowe o wydanie nieruchomości i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w których zagadnienie ważności owej umowy może i powinno być rozpatrywane jako przesłanka rozstrzygnięcia, tym bardziej iż w sprawach o wydanie nieruchomości pozwani swoje prawo własności wywodzą również z innych umów. Wskazywali także, że żaden z uczestników spornej umowy nie sygnalizował notariuszowi iż B. N. jest osobą niesłyszącą, a B. N. zachowywała się jak osoba sprawna słuchowo oraz przeczytała treść umowy, w związku z czym nie można notariuszowi czynić zarzutu iż nie odnotował w treści aktu wzmianki iż p. N. jest osobą niesłyszącą, nie przybrał do udziału w czynności biegłego ani nie pouczył p. N. o możliwości przywołania osoby zaufanej. W ocenie pozwanych, ewentualne niezawinione uchybienia notariusza nie skutkowały nieważnością umowy sprzedaży udziałów w spadku, a nawet w razie podzielenia stanowiska powoda – nie skutkowały nieważnością całej umowy. (k.102-110)

A. O. wnosił o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, podkreślając iż jego siostra B. N. swobodnie mówi, czyta i pisze i można się z nią porozumieć mimo nieznanomości języka migowego. (k.118-119)

Odnosząc się do stanowiska pozwanych, powodowy Instytut (...) w W. podtrzymywał żądanie pozwu i przedstawiał argumenty uzasadniające interes prawny w niniejszej sprawie, wskazując m.in. iż niniejsze powództwo jest najdalej idącym i obejmującym całość spornych między stronami roszczeń o prawo własności nieruchomości wchodzących w skład(...). (k.139-146)

Pismem procesowym z dnia 21 sierpnia 2015 roku pełnomocnik powoda sprecyzował pozew, wskazując iż powód wnosi o stwierdzenie nieważności umowy zbycia udziałów w spadku po H. O. (2) i cofając pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej D. Ś.. Strona powodowa podtrzymywała zarzuty co do uchybień przy zbywaniu udziałów w spadku przez pozwaną B. N. oraz twierdziła że zbywając przysługujące im udziały w spadku po H. O. (2) pozwani H. O. (1), A. O. i M. O. działali w błędzie co do przedmiotu umowy, nie wiedząc iż w skład spadku wchodzi udziały we własności nieruchomości. (k.216 i 224-227) Postanowieniem z dnia 16 października 2015 roku tut. Sąd umorzył postępowanie w części dotyczącej pozwanej D. Ś.. (k.294)

Pozwani B. C. i S. C. podtrzymywali dotychczasowe stanowisko i argumenty przeciwko zasadności żądania pozwu, dodatkowo wskazując iż 27 stycznia 2011 roku dokonano czterech odrębnych czynności prawnych w zakresie zbycia udziałów w spadku po H. O. (2), zaś powód nie przytoczył żadnych twierdzeń i dowodów na okoliczność wadliwości dotyczących nabycia owych udziałów od H. O. (1), A. O. i M. O.. (k.280-287)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 stycznia 2011 roku B. N. sprzedała S. C. i B. C. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową przysługujący jej udział 1/4 części w spadku po H. O. (2), H. O. (1) sprzedała S. C. i B. C. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową przysługujący jej udział 1/4 części w spadku po H. O. (2), M. O. sprzedał S. C. i B. C. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową przysługujący mu udział 1/4 części w spadku po H. O. (2), A. O. sprzedał S. C. i B. C. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową przysługujący mu udział 1/4 części w spadku po H. O. (2) i D. Ś. sprzedała S. C. i B. C. do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową przysługujący jej spadek po R.

D.. Umowa ta zawarta została przed notariuszem w W. – I. U. za nr rep. (...), przy czym w treści aktu notarialnego nie zostało odnotowane iż B. N. jest osobą niesłyszącą. Dowód: odpis umowy sprzedaży z 27.01.2011r. (k.19-25)

W 2013 roku, składając zeznania w charakterze świadka w postępowaniu przygotowawczym, B. N. przyznała, że jest inwalidką słuchu, że posługuje się językiem migowym oraz mową potoczną oraz że podpisując umowę w dniu 27 stycznia 2011 roku osobiście odczytała treść umowy oraz pomagała jej siostra H. O. (1), natomiast treść aktu notarialnego nie była tłumaczona na język migowy. Dowód: kserokopia protokołu przesłuchania B. N. (k.54-56) Składając zeznania jako świadek H. O. (1) wskazywała, że notariusz podczas w/w czynności nie zwróciła uwagi na to, że B. N. jest osobą niesłyszącą, nie pouczyła jej o możliwości uczestniczenia w czynności biegłego i osoby zaufanej. Dowód: kserokopia protokołu przesłuchania H. O. (1) (k.57-58)

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie pod sygnaturą I C 3633/13 od listopada 2013 roku toczy się postępowanie z powództwa B. C., S. C., J. K., H. G. i Z. W. przeciwko Instytutowi (...) w W. i W. Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z rzeczywistym stanem prawnym. Powodowie wywodzą, iż właścicielami nieruchomości są B. C. i S. C. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w udziale 42/312 części, Z. W. w udziale 249/312 części, J. K. w udziale 9/312 części i H. G. w udziale 12/312 części, ponieważ przeniesienie własności nieruchomości ze Skarbu Państwa na Instytut (...) w W. było bezskuteczne, gdyż decyzja o wywłaszczeniu dawnej nieruchomości (...) w dacie przenoszenia własności nieruchomości nie była decyzją ostateczną. Uzasadniając ów pozew B. C. i S. C. jako podstawę nabycia przez siebie 42/312 części udziału we współwłasności nieruchomości wskazali: - nabycie w dniu 27 stycznia 2011 roku spadku po R. D. i spadku po H. O. (2), - nabycie w dniu 12 lipca 2012 roku spadku po E. K. i - nabycie w dniu 14 września 2012 roku spadku po L. D. i A. D..

Postanowieniem z dnia 13 marca 2015 roku postępowanie w sprawie I C 3633/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania, ze wskazaniem iż wyrok wydany w niniejszej sprawie będzie miał charakter prejudykatu, skoro powodowie wywodzą swoje prawo własności m.in. z umowy nabycia spadku zawartej dnia 27 stycznia 2011 roku. Dowód: kopia pozwu z załącznikami (koperta k.271 akt), kopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z 13.03.2015r. (k.176)

W styczniu 2014 roku B. C. i S. C. wnieśli przeciwko Instytutowi (...) w W. pozew o nakazanie wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowie są właścicielami nieruchomości w następstwie nabycia w dniu 27 stycznia 2011 roku spadku po R. D. i spadku po H. O. (2), nabycia w dniu 12 lipca 2012 roku spadku po E. K. i nabycia w dniu 14 września 2012 roku spadku po L. D. i A. D., które to osoby pozostawały współwłaścicielami nieruchomości z uwagi na uchybienia poczynione w toku postępowania wywłaszczeniowego w 1990 roku skutkujące brakiem prawomocności decyzji wywłaszczeniowej i brakiem skutku rzeczowego umowy z 12 września 2002 roku o przeniesieniu własności nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Instytutu (...) w W.. Dowód: kopia pozwu z załącznikami w sprawie I C 245/14 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (koperta k.270)

W kwietniu 2014 roku B. C. i S. C. wnieśli przeciwko Instytutowi (...) w W. pozew o nakazanie wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowie są właścicielami nieruchomości w następstwie nabycia w dniu 27 stycznia 2011 roku spadku po R. D. i spadku po H. O. (2), nabycia w dniu 12 lipca 2012 roku spadku po E. K. i nabycia w dniu 14 września 2012 roku spadku po L. D. i A. D., które to osoby pozostawały współwłaścicielami nieruchomości z uwagi na uchybienia poczynione w toku postępowania wywłaszczeniowego w 1990 roku skutkujące brakiem prawomocności decyzji wywłaszczeniowej i brakiem skutku rzeczowego umowy z 12 września 2002 roku o przeniesieniu własności nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Instytutu (...) w W.. Dowód: kopia pozwu z załącznikami w sprawie I C 843/14 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (koperta k.253)

W kwietniu 2014 roku B. C. i S. C. wnieśli przeciwko Instytutowi (...) w W. pozew o nakazanie wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowie są właścicielami nieruchomości w następstwie nabycia w dniu 27 stycznia 2011 roku spadku po R. D. i spadku po H. O. (2), nabycia w dniu 12 lipca 2012 roku spadku po E. K. i nabycia w dniu 14 września 2012 roku spadku po L. D. i A. D., które to osoby pozostawały współwłaścicielami nieruchomości z uwagi na uchybienia poczynione w toku postępowania wywłaszczeniowego w 1990 roku skutkujące brakiem prawomocności decyzji wywłaszczeniowej i brakiem skutku rzeczowego umowy z 12 września 2002 roku o przeniesieniu własności nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Instytutu (...) w W.. Dowód: kopia pozwu z załącznikami w sprawie I C 842/14 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (koperta k.272)

Pismem z dnia 29 września 2014 roku S. C. i B. C. zawiadomili Instytut (...) w W. o istniejącej niezgodności treści księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, prowadzonej dla działki gruntu nr (...) z obrębu (...), z rzeczywistym stanem prawnym i wezwali do wydania im tej nieruchomości. Pozwani wskazali, iż nieruchomość ta historycznie stanowiła część (...) i jej własność nie została nabyta przez Skarb Państwa w drodze wywłaszczenia ani następnie przeniesiona na rzecz Instytutu, gdyż decyzja o wywłaszczeniu nie została doręczona spadkobiercom jednego ze współwłaścicieli nieruchomości oraz powołując się na nabycie przez siebie praw do spadku po jednym ze współwłaścicieli nieruchomości.

W maju 2015 roku B. C. i S. C. wnieśli pozew przeciwko Instytutowi (...) w W. o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale I-o księgi wpisu działki (...) oraz wykreślenie z dawnej księgi wieczystej (...) wpisu o odłączeniu działki (...) do księgi (...), argumentując pozew brakiem ostateczności decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Dowód: pismo z 29.09.2014r. z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k.147-149), kopia pozwu z załącznikami w sprawie I C 1394/15 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (koperta k.273)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Jego podstawą był art. 189 kpc, stanowiący, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Z treści przytoczonego przepisu wynika, iż materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie opartego na art. 189 kpc jest interes prawny powoda. Interes ten jest definiowany w doktrynie i orzecznictwie jako interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, przy czym w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje on z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych czy prawnych. Jest przy tym oczywiste, iż interes ten musi istnieć w chwili wyrokowania. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z niepewności co do przysługiwania powodowi pewnych praw lub istnienia stosunku prawnego, ryzyko naruszenia praw powoda. W judykaturze utrwalone jest stanowisko, iż powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia czy nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeśli występuje równocześnie możliwość innej formy ochrony prawnej (np. gdy stan niepewności może być usunięty w drodze powództwa o świadczenie).

W rozpatrywanej sprawie powód – Instytut (...) w W. domagał się ustalenia, iż zawarta w dniu 27 stycznia 2011 roku między pozwanymi B. N., H. O. (1), A. O. i M. O. a pozwanymi S. C. i B. C. umowa sprzedaży udziałów w spadku po H. O. (2) jest nieważna. Dla wykazania występowania interesu prawnego w żądaniu ustalenia w/w okoliczności strona powodowa powoływała się na zachowanie pozwanych S. C. i B. C., którzy kwestionują prawo własności powoda do nieruchomości, dla których poprzednio prowadzona była księga wieczysta (...) i wytaczają procesy o uzgodnienie

treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym lub o wydanie nieruchomości, z powołaniem się na nabycie praw do w/w nieruchomości poprzez nabycie spadku po osobach będących ich właścicielami przed wywłaszczeniem.

Jak wskazano w części wstępnej uzasadnienia, przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie między stronami toczyły się już cztery postępowania przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – I C 3633/13, o wydanie nieruchomości – I C 245/14, I C 842/14, I C 843/14), w których jednym z elementów podstawy faktycznej żądania było twierdzenie iż S. C. i B. C. nabyli spadek po H. O. (2). Zdaniem Sądu przesądza to o przyjęciu, iż Instytut (...) w W. nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, w odrębnym postępowaniu sądowym, iż umowa sprzedaży udziałów w spadku po H. O. (2) na rzecz S. C. i B. C. jest nieważna. Żądane rozstrzygnięcie, w razie jego uwzględnienia, nie wyjaśniałoby bowiem w sposób jednoznaczny sytuacji między stronami i nie eliminowałoby definitywnie stanu niepewności co do praw powoda. Powodowy Instytut może i powinien podnosić w toczących się procesach o wydanie nieruchomości i o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zarzut nieważności umowy sprzedaży udziałów w spadku po H. O. (2), kwestionując legitymację czynną małżonków C. w owych postępowaniach. Przy tak sformułowanym zarzucie przesłanką rozstrzygnięcia w w/w sprawach stanie się ustalenie czy S. C. i B. C. nabyli spadek po H. O. (2). Sąd stoi na stanowisku, iż skoro Instytut (...) w W. może doprowadzić do usunięcia stanu niepewności co do nabycia praw do spadku po H. O. (2) w innym toczącym się postępowaniu, którego przedmiotem jest żądanie dalej idące i w którym żądanie przedstawione w niniejszej sprawie nabiera charakteru zagadnienia wstępnego, to brak jest interesu prawnego w domaganiu się jedynie ustalenia nieważności umowy sprzedaży udziałów w spadku. Po drugie, postulowane przez powodów rozstrzygnięcie w przedmiocie ważności umowy sprzedaży udziałów w spadku nie doprowadziłoby do jednoznacznego określenia sytuacji prawnej stron, spornej w odniesieniu do uprawnień właścicielskich co do nieruchomości (...). Swoją legitymację czynną w sprawach o wydanie nieruchomości i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym małżonkowie C. wywodzą bowiem nie tylko z nabycia spadku po H. O. (2), ale także z nabycia spadku po R. D., L. D., A. D. i E. K.. Oznacza to, iż ewentualne ustalenie że nie nabyli praw do spadku po H. O. (2), wbrew wywiadom powoda, nie uniemożliwi małż. C. popierania dotychczasowych powództw o wydanie nieruchomości i uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym ani wytaczania nowych powództw co do pozostałych działek wchodzących w skład (...). Co więcej, swe uprawnienia właścicielskie w sprawach o wydanie nieruchomości i uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pp. C. wywodzą także z braku ostateczności decyzji wywłaszczeniowych dotyczących działek wchodzących w skład (...) i wywołanego tym braku skutku rzeczowego umów o przeniesienie ich własności zawieranych między Skarbem Państwa w Instytucie (...) w W.. Reasumując, uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie w jakikolwiek sposób nie wyjaśniałoby spornej sytuacji prawnej stron odnośnie uprawnień właścicielskich nieruchomości stanowiących (...).

Powyższe argumenty zadecydowały o oddaleniu powództwa w niniejszej sprawie.

Ustaliwszy brak interesu prawnego po stronie powoda, Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań stron i świadka oraz dokumentacji medycznej pozwanej B. N. na okoliczność sposobu sporządzania aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2011 roku i bycia osobą niesłyszącą przez B. N., albowiem okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Pogląd ten znajduje uzasadnienie w wyroku Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 roku w sprawie II CKN 898/00, cyt.: „Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda.”.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, zasądzając od powoda, jako strony przegrywającej, na rzecz pozwanych S. C. i B. C. poniesione przez nich koszty procesu. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, ustalone zgodnie §2 ust. 1 i 2 w zw. z §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa.