

**Sygn. akt I ACa 618/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek
Sędziowie:	SA Alicja Surdy SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Protokolant	sekretarz sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2012 r. w Lublinie na rozprawie sprawy

z powództwa J. P.

przeciwko J. K., J. G., P. K. i T. K.

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 26 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1094/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanych J. K., J. G., P. K. T. K. na rzecz powódki J. P. kwoty po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych od każdego z nich tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**I ACa 618/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 26 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Siedlcach ustalił, że nieważna jest umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego w dniu (...). między K. H. i E. H., a E. K. i orzekł o kosztach procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

Rodzice powódki J. P., K. i E. H., byli właścicielami nieruchomości położonej w S. , której część nabyli w drodze zakupu, a część w drodze zasiedzenia.

Początkowo rodzice powódki byli współwłaścicielami w 9/18 części nieruchomości nr(...) położonej w S. o powierzchni 694 m<sup>(2)</sup> dla której była prowadzona dawna księga wieczysta pn. (...) oraz współwłaścicielami w 9/18 części sąsiedniej nieruchomości składającej się z działek numer (...) o łącznej powierzchni 1.939m<sup>(2)</sup>, dla której była prowadzona dawna

księga wieczysta (...), następnie Kw nr (...), później Kw nr (...). Obecnie dla gruntu, który pozostał z działek numer (...) prowadzona jest księga wieczysta (...). Po nabyciu udziału we współwłasności powyższych nieruchomości pod koniec lat 30-tych XX wieku małżonkowie H. objęli w posiadanie całą działkę nr (...) o powierzchni 694m<sup>(2)</sup> oraz część działki nr (...) i zabudowali je murem budynkiem mieszkalnym (kamienica) oraz budynkami gospodarczymi.

Postanowieniem z (...). Sąd Rejonowy w O. stwierdził, iż małżonkowie H. nabyli z dniem (...) na własność przez zasiedzenie nieruchomość położoną w S. M. o powierzchni 1.187m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia nabyta przez małżonków H. obejmowała całość dawnej działki nr (...) (694m<sup>(2)</sup>) oraz część dawnej działki numer (...) (493m<sup>(2)</sup>).

W dniu (...). rodzice powódki zawarli z E. K. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w którym oświadczyli, że są współwłaścicielami nieruchomości o obszarze 1939m<sup>(2)</sup>, położonej w S., oznaczonej jako działki nr (...), dla której prowadzona jest KW nr (...) i 1/4 tej nieruchomości wraz z prawami do połowy zabudowań z tytułu ich wybudowania sprzedają mu za cenę 500.000zł.

W niniejszej sprawie powódka jako spadkobierczyni małżonków H. wystąpiła z powództwem przeciwko spadkobiercom E. K. domagając się ustalenia na podstawie art. 189 kpc, że powyższa umowa jest nieważna.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo stojąc na stanowisku, iż powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy albowiem treść aktu notarialnego budzi wątpliwości co do zgodności czynności z przepisami prawa obowiązującymi w dacie jej zawarcia, a także co do przedmiotu sprzedaży.

Zdaniem Sądu Okręgowego wystąpienie powódki z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie usunie istniejącego stanu niepewności ponieważ małżonkowie H. po uzyskaniu tytułu własności na skutek zasiedzenia do części nieruchomości będącej przedmiotem umowy objętej sporem nie ujawnili nowego stanu prawnego w księdze wieczystej nr (...). Księga ta, po odłączeniu do nowej księgi wieczystej części nieruchomości jest prowadzona obecnie dla gruntu o powierzchni 629mkw, podczas gdy w spornej umowie sprzedaży jest mowa o powierzchni 1193m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy uwzględnił zarzut powódki, iż objęta sporem umowa była sprzeczna z obowiązującymi w dacie jej zawarcia przepisami regulującymi gospodarkę nieruchomościami tj. z art. 29 i 30 ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969r. Nr 22, poz. 159). Przepisy te w odniesieniu do terenów położonych w granicach miast i osiedli dawały Skarbowi Państwa prawo pierwokupu, natomiast przedmiotowa umowa nie zawiera postanowień o dokonaniu sprzedaży pod warunkiem niewykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu. W tej sytuacji i stosownie do art. 599 § 2 kc czynność objęta tym aktem, jako dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Sąd Okręgowy stwierdził również, iż E. K., jako siostrzeniec K. H. nie należał do kręgu spadkobierców ustawowych sprzedających, a zatem nie wystąpiło wyłączenie prawa pierwokupu przewidziane w art. 32 pkt 1 powyższej ustawy.

Od tego wyroku pozwani spadkobiercy E. K. wnieśli apelację zarzucając naruszenie:

1. art. 934 kc w zw. z art. 32 pkt 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu obowiązującym w 1981r. przez przyjęcie, że syn siostry (siostrzeniec) nie jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego;
2. art. 58 kc i art. 599 § 2 kc w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przez przyjęcie, że umowa sprzedaż z dnia 2 czerwca 1981r. jest sprzeczna z prawem ponieważ została zawarta z naruszeniem ustawowego prawa pierwokupu;
3. art. 189 kpc przez przyjęcie, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa;
4. art. 244 kpc przez pominięcie treści decyzji Starosty Powiatowego w M. z dnia (...) i decyzji (...) z dnia 26.04.2012r.

Wskazując na powyższe pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Ustosunkowując się do poszczególnych zarzutów podniesionych w apelacji należy stwierdzić, iż Sąd Okręgowy nie naruszył żadnego ze wskazanych w niej przepisów.

Przede wszystkim, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 1981r. w oparciu o art. 189 kpc.

Wystąpienie przez powódkę z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) nie usunie istniejącego stanu niepewności co do prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Powyższa księga (wcześniej KW (...)) prowadzona jest obecnie dla gruntu o powierzchni 629m<sup>(2)</sup>, który pozostał z dawnych działek nr (...) po odłączeniu do nowej księgi wieczystej nieruchomości o powierzchni 1310m<sup>(2)</sup>, nabytej w drodze zasiedzenia przez L. i K. małżonków K.. W umowie sprzedaży z 2 czerwca 1981r. jest mowa o gruncie o powierzchni 1193m<sup>(2)</sup> na który składa się część działki nr (...) o powierzchni 493m<sup>(2)</sup> nabyta przez rodziców powódki przez zasiedzenie jak też działka nr (...) dla której prowadzona była księga wieczysta (...)i po zamknięciu której nowej księgi nie założono. Budynek mieszkalny, do którego pozwani roszczą pretensje został natomiast posadowiony w głównej mierze na działce nr (...).

Apelacja w istocie nie kwestionuje faktu, iż objęta sporem umowa jest spreczna z art. 29 ust 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969r. Nr 22, poz. 159 ) w brzmieniu obowiązującym w 1981r., zgodnie z którym Prezydium miejskiej rady narodowej służy prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości, nie stanowiących własności Państwa, położonych na terenach określonych w art. 1 ust. 1 pkt 1 ( położonych w granicach administracyjnych miast i osiedli). Stosownie natomiast do art. 30 tej ustawy właściciel nieruchomości określonej w art. 29 może sprzedać ją osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że prezydium rady narodowej, któremu służy prawo pierwokupu, prawa tego nie wykona. Jest faktem, iż sporna umowa została zawarta bezwarunkowo.

Pozwani podnoszą jedynie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy art. 29 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie miał zastosowania z uwagi na treść art. 32 ustawy zgodnie z którym prawo pierwokupu przewidziane w art. 29 nie ma zastosowania m.in. w przypadku gdy sprzedaż następuje na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego po osobie dokonywającej sprzedaży zaś kupujący E. K. był siostrzeńcem K. H..

Stanowisko to nie znajduje uzasadnienia. E. K. w dniu zawarcia umowy nie był osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego po K. H. albowiem w dniu 2 czerwca 1981r. żyły dzieci zbywców (powódka i jej rodzeństwo).

Zgodnie z art. 931 § 1 kc w pierwszej kolejności powołane są z ustawy do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek. Dopiero w przypadku braku zstępnych spadkodawcy powołani do spadku z ustawy byłiby jego małżonek, rodzice i rodzeństwo (art. 932 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym w 1981r.)).

E. K. jako potencjalny spadkobierca ustawowy nie był w dacie zawarcia spornej umowy objęty dyspozycją art. 32 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Stosownie zatem do art. 599 § 2 kc skoro prawo pierwokupu przysługiwało Skarbowi Państwa z mocy ustawy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Decyzja Starosty Powiatowego w M. z dnia (...), na którą powołują się pozwani w apelacji nie ma żadnego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Jak wynika z uzasadnienia tej decyzji Starostwo Powiatowe wprowadziło na wniosek pozwanych zmiany w rejestrze ewidencji gruntów i budynków m.in. na podstawie spornej umowy sprzedaży. Nastąpiło to po uprzednim ustaleniu, że postępowanie w niniejszej sprawie nie zostało zakończone, brak jest prawomocnego orzeczenia sądu o stwierdzeniu nieważności aktu notarialnego z 2 czerwca 1981r.. Akt ten zatem, w dacie wydawania decyzji był nadal w obrocie prawnym i stanowi łąpodstawę do ujawnienia go w rejestrze gruntów i budynków.

Decyzja (...)z (...). została wydana na skutek odwołania od powyższej decyzji Starosty Powiatowego i z tych samych względów nie ma znaczenia dla niniejszego sporu.

Z tych względów i na podstawie art. 385 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.