

**Sygn. akt I ACa 877/14**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. N. i J. N.

przeciwko M. K. i J. K.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 29 lipca 2014 r. sygn. akt I C 901/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala nieważność umowy sprzedaży zawartej 16 czerwca 2011 roku przed notariuszem S. R.(...)nr (...) pomiędzy powodami J. i D. małż. N. jako sprzedającymi, a pozwanymi J. i M. małż. K., jako nabywcami, w części dotyczącej przeniesienia na nabywców prawa własności działki gruntu ornego o powierzchni o, 06 ha, zabudowanej, położonej we wsi M., gmina T., ul. (...), oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w B.prowadzi księgę wieczystą nr (...)

2. zasądza od pozwanych M. K. i J. K. solidarnie na rzecz powodów D. N. i J. N. kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanych M. K. i J. K. solidarnie na rzecz powodów D. N. i J. N. kwotę 6900 (sześć tysięcy dziewięćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od pozwanych M. K. i J. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Lublinie) kwotę 17500 (siedemnaście tysięcy pięćset) złotych tytułem nieuiszczonej części opłaty od apelacji.

**I ACa 877/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo D. N. i J. N., którzy w pozwie wniesionym przeciwko M. K. i J. K. domagali się ustalenia nieważności czynności prawnej umowy sprzedaży zawartej 16 czerwca 2011r. pomiędzy nimi jako sprzedającymi, a pozwanymi jako nabywcami, na mocy której przenieśli na nabywców własność nieruchomości składającej się z działek nr (...), położonej we wsi M. przy ul. (...) oraz nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej przy ul. (...) i nr (...) położonej przy ul. (...), zobowiązania pozwanych do wydania nieruchomości i zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

W dniu 16 czerwca 2011r. strony zawarły umowę sprzedaży na mocy której powodowie przenieśli na pozwanych własność nieruchomości obejmującej działki nr (...) składającej się z położonych we wsi M. użytków rolnych zabudowanych, sadu, gruntu ornego i łąki za cenę 220.000zł oraz nieruchomość składającą się z użytków rolnych zabudowanych, gruntu ornego, łąki, sadu i rowu oznaczonych jako działki nr (...) za cenę 10.000zł.

Powodowie zawierając powyższą umowę pozostawali w błędzie, że nie obejmuje ona działki nr (...) zabudowanej budynkiem, w którym mieści się sklep.

O tym, że działka nr (...) nie stanowi ich własności powodowie dowiedzieli się w sierpniu 2012r. W dniu 29 sierpnia 2012r. wysłali listem poleconym doręczonym pozwanym 31 sierpnia 2012r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w części dotyczącej przeniesienia własności działki nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie może być uwzględnione.

Powodowie nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności czynności prawnej z uwagi na brak interesu prawnego (art. 189 kpc). Postępowanie dotyczy nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą, powodom zatem przysługuje powództwo dalej idące o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Roszczenie o wydanie przedmiotowej nieruchomości nie może być uwzględnione z uwagi na to, iż powodowie nie są jej właścicielami (art. 222 kc), a w konsekwencji również żądanie zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości podlega oddaleniu (art. 225 kc).

Od tego wyroku w części oddalającej powództwo w zakresie ustalenia nieważności czynności prawnej powodowie złożyli apelację zarzucając naruszenie art. 58 § 1 kc w zw. z art. 189 kpc w zw. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez niewłaściwą wykładnię i niezasadne przyjęcie, że powodowie nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności przedmiotowej czynności prawnej.

Wskazując na powyższe powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieważności umowy sprzedaży z 16 czerwca 2011r. zawartej z pozwanymi ewentualnie ustalenie nieważności powyższej umowy w części dotyczącej przeniesienia na pozwanych własności działki nr (...).

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

Apelacja powodów, o ile domaga się ustalenia nieważności umowy sprzedaży w części dotyczącej przeniesienia własności działki nr (...), jest zasadna.

Przede wszystkim w ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie mają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2011r.

Interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powodów. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2002 r., II CKN 833/00 (niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, że brak interesu prawnego jako

przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy powód nie ma żadnej potrzeby ustalania prawa lub stosunku prawnego, gdyż jego sfera prawna nie została naruszona ani zagrożona.

Powodowie dążą do ustalenia nieważności umowy sprzedaży po to, aby uzyskać wpis prawa własności w księdze wieczystej. Stosownie do art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wyrok ustalający nieważność umowy będzie stanowił podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Nie można stanowczo przyjmować braku interesu prawnego w ustaleniu w razie istnienia możliwości oparcia powództwa także na przepisie art. 10 u.k.w.h.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż oświadczenie woli o zbyciu działki nr (...) zostało złożone przez powodów pod wpływem błędu. Ich zamiarem była sprzedaż gospodarstwa rolnego składającego się z domu i przylegających do siebie 4 działek nr (...) położonych przy ul. (...), nie zaś działka nr (...) ze sklepem, która była położona w innym miejscu przy ul. (...). Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż pozwani wiedzieli o błędzie, a co najmniej z łatwością mogli błąd zauważyć (art. 84 § 1 kc)

Świadczy o tym treść ogłoszeń zamieszczanych przez powodów w gazetach i internecie, w których była mowa o jednym budynku a także treść nieformalnej przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez strony. W umowie tej wymieniono tylko 4 działki o łącznej powierzchni 12.200 mkw, położone przy ul. (...), za cenę 230.000zł. Umową sprzedaży objęto natomiast 5 działek o łącznej powierzchni 12.800 mkw. w tym działkę nr (...) zabudowaną drugim budynkiem za taką samą cenę 230.000zł.

Z opinii biegłego sądowego A. M. wynika, iż szacunkowa wartość rynkowa wszystkich nieruchomości objętych aktem notarialnym według stanu i cen z 2011r. wynosiła 429.400zł, w tym wartość działki nr (...) z zabudową 199.500zł.

W tej sytuacji trudno uznać, iż pozwani nie zorientowali się, że przedmiot umowy nie jest zgodny z wcześniejszymi ustaleniami tym bardziej, iż przed zawarciem umowy oglądali 4 działki, nie oglądali zaś działki nr (...). Potwierdza to również fakt, iż po zawarciu umowy sprzedaży nie traktowali działki nr (...) jak swojej, nie żądali jej wydania.

Powodowie, o tym, że nie są właścicielami działki nr (...) dowiedzieli się w sierpniu 2012r.

Składając w dniu 29 sierpnia 2012r. oświadczenie, doręczone pozwany w dniu 31 sierpnia 2012r. pozwani skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Z tych względów i na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.