

Sygn. akt IX Ca 1462/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	Agnieszka Żegarska Miroslaw Wieczorkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. (1) i M. B.

przeciwko S. B., W. J., E. B., J. B. (1), D. J., A. L. (1), T. G., J. C. i Gminie B.

o stwierdzenie nieważności i ustalenie

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Piszcu

z dnia 2 sierpnia 2018 r., sygn. akt I C 93/17,

I. oddała apelację;

II. nie obciąża powodów na rzecz pozwanej Gminy B. kosztami postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Żegarska Bożena Charukiewicz Miroslaw Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 1462/18

UZASADNIENIE

Powodowie B. B. (1) i M. B. wnieśli o stwierdzenie nieważności czynności prawnych w postaci umowy o dział spadku, zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 6 lipca 2001 roku, Rep.(...) oraz umowy rozszerzenia wspólności ustawowej i wyodrębnienia własności dwóch lokali mieszkalnych, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 6 marca 2002 roku, Rep. (...)

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w D., składającej się z działek gruntu o nr(...). Budynek będący działką nr (...) połączony jest ścianą z bocznym budynkiem wobec czego budynek będący własnością powodów określany był jako 1/3 domu. Aktem notarialnym z dnia 26 maja 1964r. J. B. (2) przekazał darowizną na rzecz S. B. własność gruntów wraz z zabudowaniami. Aktem notarialnym z dnia 28 marca 1994r. S. B. przeniósł własność gospodarstwa na swojego syna M. B.. W dniu 6 lipca 2001 roku S. B. przystąpił do aktu notarialnego i dokonał

rozporządzeń gospodarstwem, którego nie był właścicielem i ustanowił odrębną własność lokali. 6 marca 2002 roku na skutek chaosu prawnego spisany został kolejny akt notarialny, na podstawie którego S. B. przekazał darowizną na rzecz M. B. i B. B. (1) własność wyodrębnionych lokali w budynku. Powodowie wskazali, że czynności prawne o których unieważnienie wystąpili nie mogą być ważne, albowiem stronami umowy były osoby nie będące właścicielami – czyli S. B.. Wszelkich czynności prawnych dotyczących nieruchomości powinien od 1994 roku dokonywać M. B..

W toku postępowania powodowie wnieśli ponadto o ustalenie treści aktu notarialnego z dnia 26 maja 1964r., poprzez zapis, że przedmiotem darowizny jest także udział wynoszący 1/3 części we współwłasności nieruchomości położonej w D., gm. B., oznaczonej nr geod. (...)zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Nr (...) oraz treści aktu notarialnego z dnia 28 marca 1994r., sporządzonego przez notariusza K. T., poprzez zapis, że przedmiotem darowizny jest także udział wynoszący 1/3 części we współwłasności nieruchomości położonej w D.. J. B. (2) przekazał razem z L. B. na rzecz S. B. cały swój majątek otrzymany aktem nadania z 12.09.1949r., w skład którego wchodzi także 1/3 domu mieszkalnego, dla którego prowadzona była odrębna księga wieczysta nr (...), co nie zostało opisane w par. 1 umowy darowizny z dnia 26 maja 1964r.

Pozwani S. B., J. B. (1), D. J., W. J., A. L. (2), T. G., E. B. i J. C. zgodzili się z przedmiotowym powództwem.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Piszcu oddalił powództwo. Odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej Gminy B..

Sąd Rejonowy ustalił, że aktem nadania z dnia 12 września 1949r. J. B. (2) otrzymał gospodarstwo rolne położone w osadzie D., powiat (...), obejmujące grunty o powierzchni 11 ha oraz budynki: 1/3 domu z drzewa, kryty dachówką, stodoły z drzewa krytej dachówką, szopy z gliny krytej dachówką i spichlerza z drzewa krytego dachówką.

Dla działek gruntu o nr (...) w dniu 28 lipca 1960 roku założona została w Sądzie Rejonowym w Piszcu księga wieczysta o nr (...). W dziale drugiej wskazanej księgi jako właściciela wpisano J. B. (2). W 1983r. zmianie uległa numeracja działek na (...)

Dla działki gruntu o nr (...) w dniu 28 lipca 1960 roku założona została w Sądzie Rejonowym w Piszcu księga wieczysta o nr (...). W dziale wskazanej księgi jako właściciela wpisano J. B. (2) w udziale 1/3 części. W 1983r. zmianie uległa numeracja działki na (...).

Aktem notarialnym - umową darowizny z dnia 26 maja 1964 roku J. B. (2) wraz z małżonką L. B. darował swojemu synowi S. B. prawo własności nieruchomości rolnej, zabudowanej, położonej w D. o obszarze 7,96 ha, opisane w księdze wieczystej Kw. Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszcu. W treści aktu strony oświadczyły, że na tej nieruchomości znajdują się budynki: dom mieszkalny parterowy, czteroizbowy murowany z cegły, kryty papą, stodoła drewniana kryta dachówką, chlew murowany z cegły, kryty dachówką i spichlerz z cegły pod dachówką.

Aktem notarialnym - umową darowizny z dnia 28 marca 1994 roku S. B. wraz z małżonką J. B. (1) darowali swojemu synowi M. B. i jego żonie B. B. (1) prawo własności gospodarstwa rolnego położonego w D., gm. B., składającego się z działek gruntu o nr (...), o powierzchni 7,31 ha, dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Nr (...). W treści aktu stawający podali, że gospodarstwo rolne będące przedmiotem umowy zabudowane jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym przed 1939 rokiem o wartości 70 milionów złotych.

Jak ustalił Sąd Rejonowy aktem notarialnym - umowa działu spadku, zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 6 lipca 2001r. (Rep. (...)) S. B. działający we własnym imieniu oraz w imieniu rodzeństwa T. G., A. L. (2), E. B. i J. C. dokonał działu spadku po J. B. (2) i L. B. obejmującego udział wynoszący 1/3 części we własności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), gm. B., stanowiącej działkę gruntu nr o geod. (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, jednopiętrowym z poddaszem, w którym usytuowanych jest

9 lokali mieszkalnych, dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Nr (...), w której w dziale II wpisani byli J. B. (2) w 1/3 części i Gmina B. w 2/3 części.

W paragrafie 3 w/w aktu notarialnego w imieniu własnym i rodzeństwa oświadczył, że dokonuje zniesienia współwłasności i działu spadku majątku opisanego w paragrafie 1 – szym tego aktu, w ten sposób, że S. B. otrzymuje na własność udział wynoszący 1/3 części we własności nieruchomości opisanej w paragrafie 1-szym tego aktu.

W paragrafie 5 i 6 w/w aktu notarialnego S. B. oraz osoby reprezentujące gminę B. wyodrębnili w opisanym budynku mieszkalnym (...) samodzielnych lokali mieszkalnych i znieśli współwłasność lokali mieszkalnych w ten sposób, że S. B. otrzymał na własność lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na parterze i pierwszym piętrze wraz z przynależnym do niego udziałem wynoszącym 216,29/751/61 części we własności elementów wspólnych budynku mieszkalnego, w którym lokal ten jest usytuowany i we własności działki gruntu nr (...), natomiast gmina B. lokale mieszkalne o nr (...).

Dla lokalu mieszkalnego nr (...) została założona nowa księga wieczysta o nr (...), gdzie w dziale drugim jako właściciel wpisany został S. B..

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że aktem notarialnym z dnia 6 marca 2002 roku, Rep.(...) – umowami rozszerzenia wspólności ustawowej, wyodrębnienia własności dwóch lokali mieszkalnych z jednego i darowizny S. B. rozszerzył własność lokalu mieszkalnego nr (...) na małżonkę J. B. (1).

W paragrafie 4 tego aktu S. i J. małżonkowie B. wyodrębnili z lokalu mieszkalnego nr (...) dwa samodzielne lokale mieszkalne oznaczone numerami (...) i darowali M. B. i jego żonie B. B. (1) lokal mieszkalny nr (...), natomiast swojej córce D. J. i jej mężowi W. J. darowali prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Umowami sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2001 roku Gmina B. zbyła lokal mieszkalny nr (...), z dnia 6 lipca 2004r. Gmina B. zbyła lokal mieszkalny nr (...), z dnia 20 lipca 2004 r.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo było niezasadne. Powodowie nie wykazali aby S. B. i jego małżonka działali pod wpływem błędu dokonując czynności prawnych w dniu 6 lipca 2001 r. i 6 marca 2002 r. Sąd Rejonowy podkreślił, że zebrane w sprawie dowody wykazały, iż konieczne było przystąpienie przez S. B. do aktu notarialnego umowy o dział spadku z dnia 6 lipca 2001r., albowiem S. B. nie otrzymał w drodze darowizny od J. B. (2) całego gospodarstwa rolnego, ale wyłącznie działki gruntu o nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). Aktem notarialnym - umowną darowizny z dnia 26 maja 1964 roku J. B. (2) wraz z małżonką L. B. darowali swojemu synowi S. B. prawo własności nieruchomości rolnej, zabudowanej, położonej w D., gromadzie D. o obszarze 7,96 ha opisane w księdze wieczystej Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku. J. B. (2) i jego żona L. B. nie darowali S. B. działki gruntu nr (...), która obecnie nosi numer (...) dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W tym stanie rzeczy w skład spadku po J. B. (2) oraz jego żonie L. B. wszedł udział w 1/3 części w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw (...), a spadkobiercy po nich – dzieci S. B., T. G., A. L. (2), E. B. i J. C. dokonali w dniu 6 lipca 2001 roku działu spadku w formie aktu notarialnego. T. G., A. L. (2), E. B. i J. C. udzielili do tej czynności pełnomocnictw w formie aktu notarialnego S. B.. W treści pełnomocnictwa wskazali, że są współspadkobiercami po rodzicach J. i L. małżonkach B. udziału we własności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości D., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geod. (...), objętej księgą wieczystą Kw (...). Sąd Rejonowy zauważył, że przystępując do aktu pozwani S. i J. B. (1) oraz powodowie mieli prawo zapoznania się z dokumentami dołączonymi do księgi wieczystej Kw (...) i jej treścią, co, zdaniem Sądu I instancji, z pewnością uczynili i świadomie darowali na rzecz syna M. B. oraz jego żony B. wyłącznie nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw (...). Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego w sposób logiczny uzasadnia motywację S. B. zawarcia aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2001, a następnie wspólnie z J. B. (1) zawarcia aktu notarialnego z dnia 6 marca 2002r. Niezasadne było, w ocenie Sądu pierwszej instancji, żądanie powodów ustalenia treści aktów notarialnych - umowy darowizny z dnia 26 maja 1964 roku i umowy darowizny z dnia 28 marca 1994 roku. Sąd Rejonowy podkreślił, iż J. B. (2) w 1960 roku został ujawniony jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) i jako współwłaściciel w 1/3 części nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...), stąd winien być mu znany stan prawny jego nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na zasadzie słuszności, z uwagi na trudną sytuację finansową nie obciążył powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej Gminy B..

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli powodowie. W apelacji zarzucili:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. - polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego za mianowicie pominięcie, że zgodnie z treścią Aktu Notarialnego z 26.05.1964 r. Rep(...)(§1) oraz Aktu Notarialnego z 28.03.1994 r. Rep. (...)(§ 1, §4, §6) wskazane są oświadczenia wprost wskazujące, że przedmiotem umów jest całe gospodarstwo wraz z budynkiem mieszkalnym (!), a w związku z tym brak odesłania w opisie Aktu, że dla budynku mieszkalnego prowadzona jest odrębna księga wieczysta jest niedokładnością czy też przeoczeniem Notariusza;

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z zeznań w charakterze świadka Notariusza sporządzającego Akt Notarialny na okoliczność wyjaśnienia braku wskazania w opisie Aktu odesłania, że dla budynku mieszkalnego, który jest także przedmiotem darowizny prowadzona jest Księga Wieczysta,

- art. 217 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z zeznań w charakterze świadka Notariusza zgłoszonego w piśmie procesowym z 16.04.2018 r., które zdaniem Sądu było spóźnione, mimo, że dowód ten mając na uwadze ilość rozpraw (3) po jego złożeniu nie spowodowałby zwłoki w rozpoznaniu niniejszej sprawy, a Sąd nie wskazał na jakiej podstawie doszedł do takiego wniosku;

- art. 189 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nie ustalenie, że czynności prawne dokonane w aktach notarialnych z 26.05.1964 r. Rep (...) oraz z 28.03.1994 r. Rep.(...)obarczone są błędem w postaci braku opisanego, że dotyczyły także budynku mieszkalnego objętego księgą wieczystą (...), co de facto wynika z innych zapisów tych aktów;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 6 i 7 Dekretu z dnia 6 września 1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych poprzez pominięcie zasady wyrażonej w tych przepisach o niepodzielności gospodarstw obowiązującej w dacie spisania darowizny 26.05.1964 r. (Rep (...)) w związku z tym J. B. (2) nie mógł przekazać tylko części nieruchomości otrzymanej Aktem Nadania.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem określonym w piśmie procesowym z 05.03.2018 r. oraz zgodnie z żądaniem z pozwu. Domagali się również zasądzenia zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo i dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich prawidłowo zaofiarowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09 oraz z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11).

Sąd Okręgowy nie podziela podniesionych przez powodów w apelacji zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego i procesowego.

Powodowie domagali się ustalenia nieważności czynności prawnych w postaci umowy o dział spadku z 6 lipca 2001r. i umowy o rozszerzenie wspólności ustawowej małżeńskiej i wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych z 6 marca 2002r., podnosząc, że stronami umowy były osoby nie będące właścicielami, czyli S. B., a stroną powinien być M. B., który faktycznie był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Ich zdaniem kolejne czynności i umowy w formie aktu notarialnego były konsekwencją pomyłki w akcie notarialnym z 26 maja 1964r., w którym nie opisano księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (obecnie nr działki (...)).

Jednak analiza materiału dowodowego zebranego w sprawie nie pozwala na podzielenie stanowiska powodów. Pozbawione podstawy prawnej pozostają żądania powodów dotyczące ustalenia treści aktów notarialnych z 26 maja 1964 r. i 28 marca 1994 r., tak by obejmowały one także udział 1/3 części we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta o nr. (...). Akt notarialny jest dokumentem urzędowym, stanowiącym dowód tego, co zostało w nim urzędowo poświadczane. Z dokumentem urzędowym związane jest domniemanie prawdziwości, czyli zgodności z prawdą tego, co zostało w dokumencie urzędowo stwierdzone. Domniemanie może zostać obalone przez osobę, które neguje autentyczność lub zgodność treści dokumentu z rzeczywistym stanem rzeczy. Ale nie może skutecznie domagać się utworzenia na nowo treści kwestionowanego aktu notarialnego. Skoro powodowie zarzucali, że akty notarialne z 26 maja 1964r. i 28 marca 1994r. zawierają niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy treści, zobowiązani byli powyższą okoliczność udowodnić, w sposób nie budzący wątpliwości, a więc obalić domniemanie ich prawdziwości. Ponadto oświadczenia woli zawarte w dokumencie urzędowym mogą być ważne lub nieważne, skuteczne lub nieskuteczne, czynność prawna może być wadliwa, albo nie, ale to też wymaga udowodnienia. Niezbędnym było przeprowadzenie postępowania dowodowego aby ustalić rzeczywisty stan faktyczny i na jego podstawie rozstrzygnąć o własności. Powodowie nie sprostali temu obowiązkowi.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda, której istnienie rzutuje na zasadność powództwa. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał w swych orzeczeniach, że o prawnym charakterze interesu - czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści wyroku - decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Pojęcie to powinno być interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie, czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie mają interes prawny w żądaniu ustalenia zgodnie z żądaniem pozwu, ustalenia te nie były kwestionowane, dlatego Sąd Okręgowy nie rozważał odmiennego stanowiska.

Z twierdzeń powodów wynika, że dokonane przez S. B. w dniach 6 lipca 2001 r. i 6 marca 2002 r. czynności dotknięte były nieważnością, z uwagi na rozporządzenie rzeczą przez osobę niebędącą jej właścicielem. Zgodnie z zasadą „*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*” nie może zbyć skutecznie określonego prawa osoba, która tego prawa nie ma w chwili zbywania. Mimo nie skodyfikowania tej zasady, jest ona oczywista i powszechnie uznawana w doktrynie prawa oraz orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98; wyrok NSA z dnia 9 września 2004 r. FSK 445/04, Lex nr 133740).

Przede wszystkim należy wskazać, że nie można uznać, by z uwagi na złamanie powyższej reguły dochodziło z mocy samego prawa do bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

W orzecznictwie jak i doktrynie istnieje zgoda co do tego, że dokonanie czynności prawnej przez osobą nieuprawnioną dotknięte jest sankcją bezskuteczności, a nie nieważności. Dokonanie takiej czynności jest możliwe gdyż żaden przepis jej nie zakazuje, tyle tylko, że będzie ona nieskuteczna wobec osoby, której interes prawny zostaje naruszony. Co więcej czynność taka będzie ważna, a jedynie nie będzie wywoływać skutków prawnych wobec określonej osoby (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1998r., II CKN 96/98).

W niniejszej sprawie umowy z dnia 6 lipca 2001 r. działu spadku, zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz z dnia 6 marca 2002 r. wyodrębnienia lokali i ich darowizny zostały zawarte w formie wymaganej przepisami prawa (aktu notarialnego), a z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, aby same oświadczenia woli stron tych umów dotknięte były wadami skutkującymi ich nieważnością. Nie wynika też, aby umowy te były sprzeczne z konkretną normą prawną, czy też zawarte zostały w celu obejścia prawa. Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku dodał, iż jeśli osoba nieuprawniona zbywa rzecz, to umowa taka nie jest nieważna, żaden bowiem z przepisów prawa nie ustanawia zakazu zbywania rzeczy cudzej.

W niniejszej sprawie powodowie żądali stwierdzenia nieważności dwóch umów: z dnia 6 lipca 2001 r. i z 6 marca 2002 r. tylko na tej podstawie, że S. B. w chwili dokonywania tych czynności nie był właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). W toku postępowania jak również w apelacji podtrzymywali to żądanie.

W konsekwencji już tylko związanie Sądu żądaniem powodów zgłoszonym w pozwie i podtrzymanym w toku sprawy, powoduje, że powództwo odnoszące się do stwierdzenia nieważności wskazanych umów nie mogło zostać uwzględnione.

Niezależnie jednak od powyższych rozważań, Sąd Okręgowy podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy dotyczącą ważności czynności prawnych z 6 lipca 2001r. i 6 marca 2002r.

Umowną darowizną z 26 maja 1964 roku J. B. (2) wraz z małżonką L. B. darowali swojemu synowi S. B. prawo własności nieruchomości rolnej, zabudowanej, położonej w D., gromadzie D. o obszarze 7,96 ha opisane w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszcu. Treść tego oświadczenia woli jasno wskazuje zakres darowizny, który został ograniczony wyłącznie do nieruchomości określonej księdze wieczystej, obecnie posiadającej nr (...). W akcie nadania z 12 września 1949r. J. B. (2) otrzymał gospodarstwo rolne o powierzchni gruntów 11 ha, tymczasem w akcie notarialnym z 26 maja 1964r. darowuje prawo własności nieruchomości o powierzchni 7,96 ha. Nie sposób uznać, że darczyńca, rolnik, w chwili zawierania umowy darowizny nie zdaje sobie sprawy z powierzchni darowanych gruntów. Oświadczenia stron umowy, zgodnie z którymi na tej nieruchomości znajdują się budynki: dom mieszkalny parterowy, czteroizbowy murowany z cegły, kryty papą, stodoła drewniana kryta dachówką, chlew murowany z cegły, kryty dachówką i spichlerz z cegły pod dachówką może być wyłącznie traktowane jako oświadczenie wiedzy stron odnoszące się do określonego stanu faktycznego co do budynków posadowionych na nieruchomości. Oświadczenie to może być traktowane jako niezgodne z rzeczywistością skoro budynek mieszkalny nie był posadowiony na tej nieruchomości. Z faktu tego nie można jednak wywodzić jak to czynią powodowie, że oświadczenie woli stron co do rzeczy będącej przedmiotem darowizny odnosiło się również do budynku, skoro był on ujęty w innej niż wskazana w umowie, księdze wieczystej.

Podobna sytuacja zachodziła w przypadku umowy darowizny z dnia 28 marca 1994 roku, na podstawie której S. B. wraz z małżonką J. B. (1) darowali swojemu synowi M. B. i jego żonie B. B. (1) prawo własności gospodarstwa rolnego położonego w D., gm. B. składającego się z działek gruntu o numerach (...), o powierzchni 7,31 ha, dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W treści umowy strony oświadczyły, że gospodarstwo rolne będące przedmiotem umowy zabudowane jest budynkiem mieszkalnym wybudowanym przed 1939 rokiem o wartości 70 milionów złotych, co także należy uznać za oświadczenie wiedzy, a nie oświadczenie woli stron, na mocy którego nastąpiłoby przeniesienie własności spornej nieruchomości.

Jednoznaczna treść powyższych umów powodowała, że zbędny był dowód z przesłuchania świadka - notariusza sporządzającego akt notarialny na okoliczność wskazaną przez powodów - wyjaśnienia braku wskazania w opisie aktu notarialnego odesłania, że dla budynku mieszkalnego, który jest także przedmiotem darowizny prowadzona jest księga wieczysta. Oddalenie tego wniosku nie stanowiło tym samym naruszenia art. 227 i art. 217 k.p.c.

Konsekwencją ustalenia tego, że przedmiotem obu wskazanych umów (z 26 maja 1964 r. i z 28 marca 1994 r. nie był udział 1/3 części własności nieruchomości, dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta o nr. (...) i na której posadowiony jest budynek mieszkalny z wyodrębnionymi lokalami, jest przyjęcie, że umowy z dnia 6 lipca 2001 r. oraz z 6 marca 2002 r., których przedmiotem była rzeczona nieruchomość, były prawnie skuteczne skoro rozporządzający S. B. był uprawnionym właścicielem, a zatem czynności te nie naruszały zasady według której nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw niż sam posiada.

Powodowie zarzucili również, że umowa darowizny z dnia 26 maja 1964r. była sprzeczna z art.6 i 7 Dekretu z dnia 6 września 1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych (Dz. U. 1951 Nr 46, poz. 340), które ustanawiały zasadę niepodzielności gospodarstw w związku z czym J. B. (2) nie mógł przekazać tylko części nieruchomości otrzymanej aktem nadania.

Z treści art. 7 dekretu z dnia 6 września 1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności (...) wynika, że władza nie może zmienić# granic gospodarstwa rolnego po wydaniu orzeczenia o wykonaniu aktu nadania. Przed wydaniem tego orzeczenia granice gospodarstwa rolnego mogą# być# zmienione w związku z regulacją# i jedynie w tym przypadku, gdy to jest potrzebne dla racjonalnego rozmieszczenia gospodarstw. Przy zmianie granic gospodarstw rolnych władza nie może bez zgody zainteresowanego zmniejszyć# obszaru gospodarstwa rolnego, jeżeli mieści się# ono w granicach norm określonych w art. 4 (15 i 20 ha).

W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Ustanowiony powyższym dekretem zakaz zmiany granic gospodarstwa rolnego był wyraźnie skierowany do „władzy”, a nie zainteresowanego. Zatem właściciel nieruchomości, który zbył jej część nie działał wbrew dekretowi, tym bardziej, że gospodarstwo rolne było przedmiotem własności zainteresowanego, a zatem miały do niego zastosowanie ogólne reguły prawa cywilnego, w tym odnoszące się do podziału nieruchomości, zbycia jej części lub dziedziczenia, w toku którego mogło dojść do pomniejszenia powierzchni gospodarstwa, o czym stanowił wprost art. 3 dekretu.

Reasumując, Sąd Okręgowy podzielił rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i nie znajdując podstaw do uwzględnienia żadnych z zarzutów podniesionych w apelacji uznał ją za niezasadną.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 102 k.p.c. uznając, że w sprawie zachodzi wypadek szczególny przejawiający się w stanie prawnym, który mógł spowodować, iż powodowie pozostawali w usprawiedliwionym choć błędnym przeświadczeniu o zasadności swego roszczenia.

Agnieszka Żęgarska Bożena Charukiewicz Mirosław Wieczorkiewicz