

Sygn. akt V ACa 39/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Anna Łachacz

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko M. M. (1) i B. R.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, zobowiązanie oraz nakazanie wydania nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 października 2015 r., sygn. akt XXIV C 121/15

I. prostuje oczywistą niedokładność w oznaczeniu przedmiotu sprawy w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dopisuje „oraz o nakazanie wydania nieruchomości”;

II. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Edyta Jefimko Ewa Kaniok Robert Obrębski

Sygn. akt VA Ca 39/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 maja 2004 r., skierowanym przeciwko synowi J. R., który zmarł w toku postępowania podjętego z udziałem jego następców prawnych w osobie drugiej pozwanej córki M. M. (1) i żony B. R., A. R. (1), która również zmarła w toku postępowania podjętego z udziałem jej córki H. K. jako jedyne następcy prawnego matki, sprecyzowanym po tych zmianach pismem z 15 kwietnia 2015 r., które zostało następnie uzupełnione pismem z 12 czerwca 2015 r., powódka domagała się ostatecznie: unieważnienia umowy zawartej w dniu 30 listopada 2001 r. między A. R., działającą przez J. R. w oparciu o pełnomocnictwo z 28 marca 1996 r. a pozwaną M. M. (1), sprzedaży zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. i nakazania pierwotnej pozwanej wydania tej nieruchomości, ewentualnie ustalenia bezskuteczności tej czynności i wydanie wskazanej nieruchomości, ewentualnie ponadto o zobowiązanie pozwanych do przedstawienia rozliczenia ceny ustalonej w powołanej umowie na 60000 zł, w tym wykazanie, że została ona zapłacona i wydana powódce, która powoływała się na nieważność wskazanej umowy i brak

uprawnień syna do rozporządzania opisaną w niej nieruchomością na rzecz swojej córki w związku z odwołaniem przez A. R. udzielonego synowi pełnomocnictwa, do którego miało dojść ustnie w dniu 7 maja 2000 r. w obecności świadków, w tym dwojga wnuków pierwotnej powódki z córki będącej jej następcą prawnym, z udziałem której roszczenia zostały sprecyzowane we wskazanym sposobie, w tym również rozszerzone w żądanie oparte o art. 222 § 1 k.c. i twierdzenie, że umowa z 30 listopada 2011 r. była nieważna w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. albo bezskuteczna.

Pozwani, w tym J. R., a następnie jego następcy prawni, w tym córka M. M. (2), wnosili o oddalenie żądań pozwu. Zaprzeczali, aby 7 maja 2000 r. A. R. (1) odwołała swoje oświadczenie o udzieleniu pozwanemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy z 30 listopada 2001 r., która była ważną i skuteczną czynnością prawną. Nie było bowiem powodów do jego odwołania ze względu na poprawne relacje, które się utrzymywały w tym czasie pomiędzy A. R. a jej synem J., i przejawiały się w treści innych czynności, w tym obciążeniem nieruchomości hipoteką, przeznaczeniem dla J. R. środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości należących do powódki oraz obecnością powódki na weselu pozwanej wnuczki.

Wyrokiem z 28 października 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz każdej z pozwanych po 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie zebranych dowodów, w tym dokumentów oraz zeznań świadków, ustalił, że aktem notarialnym z dnia 28 marca 1996 r. A. R. (1) udzieliła J. R. pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w W., jak też roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego tej nieruchomości i nabycia tego prawa. Oświadczeniem zaś z 15 maja 1999 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, darowała pozwanemu synowi kwotę 270000 zł ze sprzedaży działki przy ul. (...)/(...), ze względu na jej odzyskanie dzięki staraniom syna i całą należność ze sprzedaży działki przy ul. (...) wraz z domem, który został nadbudowany zgodnie z pozwoleniem z dnia 17 sierpnia 1999 r. Aktem notarialnym z dnia 6 października 2000 r. złożył zaś oświadczenie dotyczące ustanowienia hipoteki na kwotę 18422,30 Euro. We wrześniu 2000 r. brała też udział w ceremonii ślubnej i weselu M. M. (1).

Sąd Okręgowy ustalił, że 7 maja 2000 r. A. R. (1) nie odwołała pełnomocnictwa synowi, który na jego podstawie, aktem notarialnym z dnia 30 listopada 2001 r., działając w imieniu matki sprzedał na rzecz swojej córki M. M. (1) prawo użytkownika wieczystego działki nr (...) przy ul. (...) i własność wzniesionego na niej budynku za cenę 60000 zł. Ustalono również, że wyrokiem z 2 czerwca 2004 r., wydanym w sprawie II C 1479/03, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi zasądził od A. R. (2) na rzecz (...) W. kwotę 11694 zł z odsetkami z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste działki przy ul. (...)/(...) za okres od 1999 do 2002 r. oraz nieruchomości przy ul. (...) za okres od 2000 do 2002 r. Ustalono również, że w 2003 r. A. R. (1) odbyła wizytę w Szpitalu (...) po upadku, do którego doszło w zajmowanej przez powódkę części domu przy ul. (...), jak również że w tym samym roku przeprowadziła się do wnuczki J. G. do miejscowości Huta (...).

Oceniając ustalone okoliczności, Sąd Okręgowy nie doszukał się podstaw do uwzględnienia któregokolwiek z roszczeń objętych żądaniem pozwu. Przy dostrzeżeniu istotnych rozbieżności w zeznaniach J. G. i M. Z., czyli wnuków powódki, którzy mieli być obecni przy odwołaniu pełnomocnictwa, ustnie w dniu 7 maja 2000 r., udzielonego pozwanemu, jak też świadków P. S. i D. B., w obecności których tej treści oświadczenie miało zostać złożone, również w zakresie podawania przez każdą z tych osób odmiennego przebiegu tego zdarzenia i innych przyczyn rzekomego złożenia przez A. R. ustnego tylko oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa z 28 marca 1996 r., Sąd Okręgowy ustalił, że takie zdarzenie nie miało miejsca, zwłaszcza że pozostałe wydarzenia, w tym obciążenie działki hipoteką, darowanie pozwanemu synowi środków pozyskanych ze sprzedaży wskazanych nieruchomości i obecność na ślubie i weselu pozwanej wnuczki, nie wskazywały na to, aby stan stosunków pomiędzy A. R. a jej pozwanym synem przemawiał za przyjęciem, że wskazane pełnomocnictwo zostało odwołane przez powódkę, która nie potwierdzała tego w sposób jasny i jednoznaczny ani w podczas informacyjnego wysłuchania, ani też w ramach jej przesłuchania, do którego doszło w trybie zabezpieczenia. Sąd Okręgowy uznał wprawdzie, że powódka wykazała interes prawny w uzyskaniu wyroku z art. 189 k.p.c. w zakresie ustalenia ważności umowy sprzedaży z 30 listopada 2001 r. Nie zostało jednak wykazane, aby zawarta w tej dacie umowa była nieważna albo bezskuteczna. Powódka nie zdołała bowiem udowodnić, aby przed jej zawarciem doszło do odwołania pełnomocnictwa udzielonego 28 marca 1996 r. Rozważając ewentualnie zastosowanie art. 105 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że umowa zostałaby zawarta nawet w wypadku odwołania tego pełnomocnictwa.

Strona powodowa nie wykazała bowiem, aby pozwana M. M. (1) o tym wiedziała albo by z łatwością mogła się o tym dowiedzieć.

W sytuacji, gdy nie zostało wykazane, aby pozwana nie nabyła własności domu i użytkowania wieczystego działki przy ul. (...) w W., nie było podstaw, jak wskazał Sąd Okręgowy, do uwzględnienia żądania o wydanie tej nieruchomości przez pozwaną, ani też do uwzględnienia żądania dotyczącego rozliczenia pozwanej z zapłacenia ceny. O kosztach procesu Sąd Okręgowy zaś orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c. przy zastosowaniu § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w wysokości obejmującej stawki minimalne za udział w tej sprawie adwokata po stronie pozwanych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu wadliwą ocenę dowodów, w tym zeznań świadków obecnych przy odwołaniu pełnomocnictwa 7 maja 2000 r., przekroczenie zasad swobodnej ich oceny, które naruszało art. 233, wadliwe zastosowanie art. 231, art. 224 i art. 223 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane oraz że doszło do sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanej przez nieuprawnionego pozwanego, a tym samym również naruszenie art. 58 w zw. z art. 83 i art. 105 k.c. przez uznanie, że umowa sprzedaży z 30 listopada 2001 r. była ważna i skuteczna, czyli że na jej podstawie pozwana nabyła własność opisanego w niej budynku i użytkowanie wieczyste działki, na której został on wzniesiony, jak również art. 118 w zw. z art. 120 i art. 121 w zw. z art. 5 k.c. w zakresie nieuwzględnienia roszczenia o rozliczenie ceny podanej w tej umowie. Na podstawie obszernie uzasadnionych zarzutów naruszenia wymienionych przepisów, powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i obciążenie pozwanych poniesionymi kosztami postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwane wносиły o jej oddalenie i obciążenie powódki poniesionymi kosztami postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie poprzez uchylene zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w celu ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego ze względu na to, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Nie dostrzegł bowiem podstawowych elementów faktycznych związanych z oceną żądań opartych na art. 189 k.p.c. Nie dokonał ponadto w ogóle ustaleń w odniesieniu do prawnych przesłanek zasadności żądania z art. 222 § 1 k.c. dotyczącego wydania przez pozwaną M. M. (1) nieruchomości położonej przy ul. (...), w szczególności dotyczących przesłanki władania przez pozwaną wskazaną nieruchomością i jego zakresu.

Przyczyną nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty tej sprawy było skoncentrowanie czynności rozpoznawczych, oceny zebranych dowodów oraz zakresu dokonanych ustaleń w zasadzie wyłącznie na ustaleniu prawdziwości twierdzeń dotyczących ustnego odwołania przez A. R. (2), w dniu 7 maja 2000 r., pełnomocnictwa udzielonego synowi J. R. w dniu 28 marca 1996 r., na podstawie którego doszło do dokonania w formie notarialnej umowy sprzedaży z 30 listopada 2001 r. Podstawowy dla sprawy wniosek Sądu Okręgowego sprowadzał się do ustalenia, że takie zdarzenie nie miało miejsca, czyli że powołane pełnomocnictwo nie zostało odwołane przed jego wykorzystaniem w podany sposób. Nawet przyjmując, że przedstawiona przez Sąd Okręgowy argumentacja istotnie przemawiała za przyjęciem takiego ustalenia, do czego Sąd Apelacyjny może się skłonić samodzielnie oceniające ten sam materiał dowodowy, dostrzec jednak należało, że poczynione w tym zakresie ustalenia miała w istocie charakter wtórny, drugoplanowy dla oceny ważności umowy z 30 listopada 2001 r.

Pierwoplanowe znaczenie należało przywiązać do określenia zakresu pełnomocnictwa udzielonego przez A. R. (2) synowi, pozwanemu J. R. aktem notarialnym z 28 marca 1996 r., w stosunku do treści czynności, która była dokonywana 30 listopada 2001 r. na jego podstawie. Sąd Okręgowy w ogóle tego nie dostrzegł ponad przytoczenie zapisów, które określały zakres umocowania uzyskanego przez pozwanego 28 marca 1996 r. W ogóle również nie zwrócił uwagi na istotne zmiany, które zaszły pomiędzy jego udzieleniem a wykorzystaniem przy umowie z 30

listopada 2001 r., pomimo tego, że chodziło o podstawowe element związane z przedmiotem tej umowy, do którego należało odnieść zakres umocowania, które nabył pozwany J. R. na podstawie pełnomocnictwa z 28 marca 1996 r., zwłaszcza przy uwzględnieniu okoliczności, które towarzyszyły jego udzieleniu, a następnie uległy zasadniczej zmianie przed jego wykorzystaniem 30 listopada 2001 r.

Dostrzec więc należało, że w dniu 28 marca 1996 r., prawdopodobnie w wyniku wydania decyzji nadzorczej, którą mogła być stwierdzona nieważność prawdopodobnie wydanej, negatywnej dla dawnych właścicieli decyzji z art. 7 ust. 4 dekretu 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., albo w związku z nierozpoznanem wniosku, który mógł zostać złożony na podstawie tego przepisu, w skład majątku A. R. (2) wchodziła, jak wynika z aktu notarialnego z tej daty, oderwana od gruntu własność tylko budynku położonego na nieruchomości przy ul. (...), która została objęta skutkami wejścia w życie tego dekretu. Własność tej nieruchomości nie należała do powódki. Nie było też na jej rzecz ustanowione prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Zakres pełnomocnictwa z 28 marca 1996 r. dotyczył więc wyłącznie przeniesienia własności budynku oraz rozszczenia o ustanowienia użytkowania wieczystego z związku ze złożeniem wniosku przewidzianego powołanym przepisem, który nie został rozpoznany przed udzieleniem pełnomocnictwa, w którym pozwany została umocowany do podejmowania czynności zmierzających do nabycia użytkowania wieczystego tej nieruchomości, nie zaś do jego zbycia.

Zakres umocowania udzielonego pozwanemu obejmował więc wyłącznie rozporządzenie własnością budynku, czyli prawem majątkowych, którego los, a tym samym również wartość rynkowa, uzależnione były od samej zasadności wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 powołanego dekretu, jak też prawa określanego w orzecznictwie mianem ekspektatywy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, którego przekształcenie w takie prawo, a tym samym także wartość rynkowa, były również pochodną zasadności wniosku złożonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu. W dacie udzielenia pozwanemu pełnomocnictwa, majątek A. R. (2) nie obejmował więc użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. i związanej z nim własności budynku. Z tego powodu pozwany nie mógł zostać i nie został umocowany do sprzedaży takiego prawa. Przeciwnie, został umocowany do podejmowania tych czynności, które były niezbędne do jego uzyskania przez A. R. (2).

Dostrzec więc należało, że aktem notarialnym z dnia 30 listopada 2001 r., dokonywana była czynność sprzedaży powstałego, istniejącego już użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości i własności budynku stanowiącego jej część składową. Pomiędzy udzieleniem pełnomocnictwa a dokonywaniem tej czynności mogło więc dojść do rozpoznania wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu przez jego uwzględnienie poprzez ustanowienie na rzecz pierwotnej powódki prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...), z którym nierozzerwalnie powiązana była własność wzniesionego budynku. Sąd Okręgowy nie poczynił jednak żadnych rozważań w tym zakresie. Nie dostrzegł również tego, że treść umowy z 30 listopada 2001 r. zasadniczo odbiegła od zakresu pełnomocnictwa, które zostało udzielone J. R. aktem notarialnym z 28 marca 1996 r. Pierwszoplanowym zadaniem, które stało przed Sądem Okręgowym, było rozstrzygnięcie, czy zakres tego pełnomocnictwa pozwalał na dokonanie wskazanej czynności w imieniu A. R. (2), czy też doszło do takiej czynności, przy dokonaniu której przekroczony został zakres pełnomocnictwa udzielonego pozwanemu przez powódkę na tle zasadniczo odmiennego stanu faktycznego, związanego z rodzajem praw, które przysługiwały mocodawczyni w porównaniu do praw majątkowych, które były zbywane na rzecz pozwanej powołanym aktem notarialnym. Nie chodziło więc o ewentualne dokonanie czynności mimo odwołania pełnomocnictwa w rozumieniu przyjętym w art. 105 k.c., lecz o prawdopodobne przekroczenie zakresu pełnomocnictwa, czyli stan faktyczny odpowiadający hipotezie art. 103 k.c. z sankcją nieważności takiej czynności, która nie zostałaby potwierdzona przez mocodawcę, który mógłby być zainteresowany w uzyskaniu wyroku potwierdzającego nieważność takiej czynności na drodze powództwa z art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ewentualnie na drodze powództwa z art. 189 k.p.c., przy zastosowaniu której również możliwe byłoby uzyskanie rozstrzygnięcia o takim skutku. Wymagane byłoby jednak rozważanie na tle poprawnie ustalonego stanu faktycznego sprawy relacji pomiędzy wskazanymi rodzajami powództw, przy wykorzystaniu zmiennego jednak orzecznictwa Sądu Najwyższego, który na tle ostatnich wypowiedzi nie wyklucza w takiej sytuacji zastosowania również powództwa z art. 189 k.p.c. (por. zwłaszcza wyrok z 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15), jak też rozważenie, czy jednoczesne dochodzenie przez zbywcę roszczenia opartego na art. 222 § 1 k.c. w stosunku do nabywcy, który wszedł w posiadanie nieruchomości na

podstawie nieważnej czynności prawnej i jako jej właściciel został wpisany w dziale drugim prowadzonej dla nie księgi wieczystej nie pozbawia zbywcy interesu prawnego w uzyskaniu osobnego rozstrzygnięcia o ważności takiej umowy sprzedaży, przy uwzględnieniu okoliczności, że także wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. mógłby podważać domniemanie przewidziane art. 3 powołanej ustawy, a tym samym wykazywać, że obowiązek wydania nieruchomości rzeczywistemu jej właścicielowi znajduje podstawę w uprawnieniu przewidzianym art. 222 § 1 k.c., a nie przykładowo w obowiązku wydania przez pozwanego nieruchomości o charakterze obligacyjnym, tak jak przy umowie najmu albo dzierżawy.

W wypadku zaś ustalenia, że umowa sprzedaży nie była ważna na gruncie art. 103 k.c., czyli ze względu na przekroczenie przez pełnomocnika zakresu umocowania przy dokonaniu czynności, która nie została potwierdzona przez mocodawcę, rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia opartego na art. 222 § 1 k.c., niezależnie zresztą o wykazania przez powoda interesu prawnego z art. 189 k.p.c., rodziło konieczność dokonania szczegółowych ustaleń w zakresie tych elementów stanu faktycznego, które odpowiadały przesłankom roszczenia z art. 222 § 1 k.c. W jego zakresie materialna legitymacja bierna może bowiem zostać przypisana wyłącznie osobom władającym bez tytułu prawnego nieruchomością albo jej określoną częścią. Sąd Okręgowy w ogóle nie dokonał w tym zakresie koniecznych, choćby warunkowo, czyli na wypadek uwzględnienia roszczenia z art. 189 k.p.c. albo na potrzeby przesądzenia o zasadności roszczenia z art. 222 § 2 k.c., ustaleń. W ogóle nie zostało przed Sąd Okręgowy zbadane i ustalone, czy pozwana M. M. (1) zajmowała sporną nieruchomość przy ul. (...) w całości czy też w określonym jej zakresie oraz w okresie istotnym dla oceny jej materialnej legitymacji biernej. Zdarzenie wejścia w posiadanie samoistne tej nieruchomości na podstawie umowy z 30 listopada 2001 r. można nawet uznać za oczywiste. Nie jest ono jednak przesądzające. O materialnej legitymacji biernej decyduje bowiem nie tyle zawarcie nieważnej ewentualnie umowy jej nabycia, lecz faktyczne władanie cudzą nieruchomością bez tytułu prawnego, a więc stan faktyczny, który wymaga ustalenia zgodnie z regułami postępowania dowodowego (por. zwłaszcza wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2011 r., IV CSK 135/04). Okoliczność zakresu władania sporną nieruchomością przez pozwaną nie została ustalona przez Sąd Okręgowy, który nie badał również stanu, który występował w tym zakresie w toku postępowania zainicjowanego w 2004 r. ponad ustalenie, że w 2003 r. A. R. (1) zamieszkała z wnuczką J. G. w miejscowości Huta (...). W ten sposób nie zostało jednak ustalone, czy utraciła władanie częścią budynku, w którym zamieszkiwała i z którego mogła korzystać również przez znaczny okres procesu, nawet pomimo zmiany miejsca zamieszkania. Prześledzenie czynności związanych z przesłuchaniem A. R. (2) w ramach zabezpieczenia, z związku z wieloletnim zawieszeniem postępowania w tej sprawie w pierwszej kolejności z powodu śmierci J. R. w jego trakcie, w tym także wskazywaniem przez adw. M. M. (3) miejsca przeprowadzenia tej czynności przy ul. (...) (k: 161) może budzić w tym zakresie wątpliwości, które wymagają jednak dokładnych ustaleń, zwłaszcza w świetle okoliczności, że rozbudowany budynek położony na tej nieruchomości był przez znaczny czas podzielony do użytkowania pomiędzy pierwotną powódkę a rodzinę syna J. R.. Konieczne jest więc ustalenie stanu faktycznego nim władania w istotnym dla sprawy czasie. Sąd Okręgowy w ogóle nie poczynił tych ustaleń. W tym zakresie nie tylko nie doszło do rozpoznania istoty tej sprawy w zakresie żądania opartego na art. 222 § 1 k.c., lecz również do braku przeprowadzenia koniecznych czynności dowodowych. Mając na uwadze potrzebę zapewnienia stronom dwuinstancyjnego postępowania dotyczącego podstawowych dla tej sprawy ustaleń, przy braku stosownej inicjatywy ze strony zainteresowanych w zakresie uzupełnienia postępowania dowodowego przed sądem drugiej instancji oraz przy uwzględnieniu nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy w zakresie żądań opartych o art. 189 w zw. z art. 58 k.c., Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok należy jednak uchylić, aby umożliwić Sądowi Okręgowemu ponownego rozpoznania sprawy co od samej istoty roszczeń objętych pozwem sprecyzowanym w toku postępowania, jak też przeprowadzenia postępowania dowodowego pozwalającego na dokonanie podstawowych ustaleń w zakresie tych roszczeń i w odniesieniu do żądania opartego na art. 222 § 1 k.c. Podzielić natomiast należy tezę Sądu Okręgowego, że zdarzenia podane na uzasadnienie każdego z tych żądań nie pozwalały na uwzględnienie roszczenia o ustalenie bezskuteczności umowy z 30 listopada 2001 r. Pozwany J. R. nie składała bowiem we własnym imieniu oświadczenia o sprzedaży użytkownika wieczystego działki i własności budynku przy ul. (...) w W.. Art. 59 k.c. nie mógł ponadto uzasadniać takiego roszczenia już z tego powodu, że A. R. (1) była stroną tej umowy, zbywcą nieruchomości, a nie osobą trzecią w rozumieniu przyjętym w art. 59 k.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien uzupełnić ustalenia w zakresie stanu prawnego tej nieruchomości pomiędzy udzieleniem pełnomocnictwa z 29 marca 1996 r. a podpisaniem aktu notarialnego z 30 listopada 2001 r. Konieczne w szczególności jest dokonanie ustaleń w zakresie oddania spornej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w tym okresie. Przy potwierdzeniu tej okoliczności, Sąd Okręgowy powinien także rozważyć zakres pełnomocnictwa z 28 marca 1996 r. w stosunku do przedmiotu umowy z 30 listopada 2001 r., do czego niezbędne będzie również dokonanie wykładni pełnomocnictwa z 29 marca 1996 r. na podstawie dostępnego obecnie materiału, czyli w kierunku zmierzającym do rozstrzygnięcia, czy pełnomocnictwo było wystarczające do sprzedaży użytkownika wieczystego powstałego ewentualnie po jego udzieleniu, a więc czy pełnomocnik działał w zakresie umocowania, na które się powoływał, czy też z przekroczeniem jego zakresu. W takim wypadku konieczne będzie rozważenie zastosowania art. 103 k.c. do dokonanych w tym zakresie ustaleń. Na wypadek zaś ustalenia, że zakres ten został przekroczony w istotnych elementach umowy z 30 listopada 2001 r., która nie została przez mocodawcę potwierdzona, Sąd Okręgowy powinien rozważyć, czy występując z roszczeniem opartym na art. 222 § 1 k.c., strona czynna wykazała posiadanie interesu prawnego w rozumieniu przyjętym w art. 189 k.p.c. w uzyskaniu w tej sprawie wyroku ustalającego nieważność umowy z 30 listopada 2001 r., jednak przy świadomości, że przewidziane tym przepisem powództwo ma na celu nie tyle zbadanie istnienia zdarzeń prawnych, w tym umów, lecz wynikających z nich stosunków prawnych lub praw podmiotowych, w tym zachowanie przez powódkę prawa własności spornej nieruchomości, jak również przy złożeniu, że uzyskanie takiego wyroku może mieć znaczenie dla powódki już z tego powodu, że jako właściciel może pozostawać ujawniona pozwana w księdze wieczystej, która dla tej nieruchomości jest prowadzona, a której aktualny stan również powinien zostać ustalony przy ponownym rozpoznawaniu tej sprawy.

Przy dokonaniu wskazanych ustaleń i ocen, czyli na wypadek uznania, że umowa z 30 listopada 2001 r. była nieważna, Sąd Okręgowy powinien dokonać ustaleń w zakresie przedmiotowych przesłanek powództwa z art. 222 § 1 k.c. W tym zakresie konieczne może się okazać ustalenie, czy pozwana korzysta oraz w jakim zakresie z nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym czy zamieszkuje w części albo całości budynku, który się na niej znajduje, a więc który miałaby ewentualnie wydać powódce na podstawie art. 222 § 1 k.c., przy czym należy pamiętać, że obowiązek „wydania” nieruchomości zajmowanej bez tytułu prawnego to tylko przedmiotowe określenie roszczenia windykacyjnego, które należy sprecyzować poprzez oznaczenie działania prowadzącego do tego, aby właściciel odzyskał władanie swoją nieruchomością. Należy mieć z związku z tym na uwadze, że nakazanie wydania budynku położonego na nieruchomości stanowi w istocie rodzaj eksmisji, która powinna zostać określona ze strony powoda i zapisany w wyroku ewentualnie uwzględniającym roszczenie tej treści jako nakaz opuszczenia budynku mieszkalnego przez pozwaną, wobec której będzie mógł zostać wykonany tak jak każdy inny wyrok eksmisyjny, a więc również w stosunku do wspólnie z pozwaną mieszkujących członków rodziny, domowników, stosownie do art. 791 § 2 i 3 k.p.c., czyli w stosunku osób, które nie zostały w tej sprawie pozwane, o czym Sąd Okręgowy również powinien pamiętać przy ponownym rozpoznawaniu tej sprawy.

Oczywista niedokładność w oznaczeniu przez Sąd Okręgowy przedmiotu sprawy, który obejmował również żądanie główne dotyczące nakazania wydania spornej nieruchomości, została sprostowana na podstawie art. 350 § 3 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, na postawie powołanych przepisów oraz art. 386 § 4 i art. 108 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Ewa Kaniok Edyta Jefimko