

Sygn. akt I Ca 401/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Marta Szczocarz-Krysiak
Protokolant :	Justyna Zych

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko R. N.

o ustalenie i zapłatę albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt I C 363/11

1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. o tyle, iż ustala, że umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B. pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. zawarta pomiędzy M. M. a R. N. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. Ś. w B. w dniu 25 marca 2010 roku, rep.(...) jest nieważna;

2) uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1. odnośnie żądania zapłaty oraz w punkcie 3. i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Bielsku-Białej do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

3) oddala apelację w pozostałej części.

Sygn. akt I ACa 401/12

## UZASADNIENIE

Powód P. M. w pozwie skierowanym przeciwko R. N. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. zawartej pomiędzy M. M. a R. N. w formie aktu notarialnego sporządzonego w Kancelarii notariusza M. Ś., nr rep. (...) i zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 85 000 złotych z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu lub alternatywnie domagał się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jego rzecz spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że przy zawieraniu umowy podawał się za M. M. posługując się dokumentem tożsamości na to nazwisko, co oznacza, że umowa z dnia 25 marca 2010 r. jest nieważna jako zawarta przez powoda, będącego inną osobą niż określony w akcie notarialnym nabywca M. M..

Pozwany w odpowiedzi na pozew wnosił o oddalenie powództwa m.in. zarzucając, że posługiwanie się przez powoda fałszywym dokumentem tożsamości nie wpływa na ważność zawartej umowy, skoro została ona zawarta przez osoby, które złożyły osobiście oświadczenie woli przed notariuszem.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej:

- w punkcie 1 oddalił powództwo o ustalenie i zapłatę,
- w punkcie 2 oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
- w punkcie 3 zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 600 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 25 marca 2010 r. przed notariuszem M. Ś. została zawarta umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w B.. Umowę zawarli pozwany R. N. oraz powód P. M., który „przedstawił się fałszywą tożsamością M. M.”, legitymując się Kartą Pobytu Obywatela Unii Europejskiej na to nazwisko.

Mając na uwadze powyższą, bezsporną okoliczność Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest bezzasadne. W ocenie Sądu, jakkolwiek powód miał interes prawny w domaganiu się ustalenia, że umowa z dnia 25 marca 2010 r. jest nieważna (art. 189 kpc) to jednakże brak było podstaw, aby przyjąć, iż istotnie umowa ta jest nieważna. Żadna z podstaw nieważności przewidzianych art. 58 kc nie zachodzi, gdyż – zdaniem Sądu – umowa nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie została zawarta w celu obejścia prawa, nie została zawarta dla pozorów (art. 83 § 1 kc).

Wobec natomiast niezgodności aktu notarialnego z rzeczywistą treścią zawartej przez strony umowy czyli wskazaniem jako nabywcy innej osoby niż powód, który faktycznie złożył oświadczenie woli przed notariuszem, należałoby, w przekonaniu Sądu Okręgowego, wystąpić o sprostowanie aktu notarialnego w trybie art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie. W sytuacji zaś gdyby sprostowanie okazało się niemożliwe to można by żądać na drodze sądowej ustalenia, że umowa z dnia 25 marca 2010 r. została faktycznie zawarta pomiędzy stronami a nie między pozwanym i M. M..

Z tych przyczyn Sąd oddalił żądanie ustalenia oraz alternatywne o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnione zostało treścią art. 98 kpc.

W apelacji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania ustalenia albo zobowiązania do złożenia oświadczenia woli ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 58 § 1 i art. 73 § 2 zd. 1 kc oraz art. 92 § 1 pkt 4 ustawy Prawo o notariacie poprzez ich błędne zastosowanie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest w znacznej części uzasadniona, a to w zakresie w jakim kwestionuje oddalenie powództwa o ustalenie nieważności umowy z dnia 25 marca 2010 r. i zapłatę.

Poza sporem jest, że powód P. M. złożył oświadczenie woli o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. w formie aktu notarialnego pod fałszywym nazwiskiem M. M..

Okoliczność ta, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, pociąga za sobą konsekwencję w postaci ustalenia, że oświadczenie woli dokonane przez nabywcę nie zostało złożone w formie aktu notarialnego. Z tej przyczyny zawarta w dniu 21 marca 2010 r. umowa sprzedaży sporządzona przez notariusza M. Ś. jest nieważna (art. 73 § 2 zd. 1 kc).

Wskazać trzeba, że forma aktu notarialnego zastrzegana jest dla czynności prawnych mających istotne znaczenie dla obrotu. Forma ta daje podmiotowi dokonującemu takiej czynności wysoki stopień pewności wywołania skutków prawnych przez niego zamierzonych. Sporządzenie dokumentu przez notariusza, który działa jako osoba zaufania publicznego (art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, tekst jedn. z 2008 r. DZ.U., Nr 189, poz. 1158 z póź. zm. dalej: Pr. not.), powinno stanowić gwarancję zachowania wszystkich wymagań dotyczących dokonywanej czynności, odnoszących się tak do treści, jak i formy.

W literaturze oraz w orzecznictwie prezentowane są dwa stanowiska odnoszące się do ogólnego zagadnienia, czy każde uchybienie przepisom Prawa o notariacie regulującym dokonywanie czynności notarialnych (art. 85 – 90) oraz formę aktu notarialnego (art. 92 – 95) powoduje, że sporządzony dokument nie jest aktem notarialnym. Zgodnie z pierwszym z nich, jeżeli sporządzony dokument nie zawiera elementów wskazanych w Prawie o notariacie, w szczególności w art. 92 i 87, to nie jest aktem notarialnym. Natomiast zgodnie z drugim stanowiskiem należy każdorazowo badać poszczególne składniki aktu, ustalając, które z nich mają dla tego dokumentu znacznie „konstytutywne”, w tym sensie, że ich pominięcie, podanie niezgodnie z rzeczywistością lub niedostateczne określenie, powoduje nieprawidłowe sporządzenie tego aktu. Te istotne uchybienia pozbawiają sporządzony dokument charakteru aktu notarialnego, zaś inne uchybienia nie pociągają za sobą tak daleko idących skutków i sporządzony dokument, mimo pewnej wadliwości zachowuje charakter dokumentu urzędowego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01, OSNC 2002/1/7).

Niezależnie też od tego, który z prezentowanych poglądów się podzieli, to uchybienia do których doszło przy sporządzeniu przedmiotowego aktu notarialnego, prowadzą do wniosku, iż dokument ten nie jest aktem notarialnym. Jest on bowiem dotknięty istotnymi uchybieniami, które pozbawiają go charakteru dokumentu urzędowego. Bez znaczenia przy tym jest, że sytuacja ta została spowodowana wyłącznie działaniem powoda, który działał pod fałszywym nazwiskiem przy sporządzaniu aktu notarialnego z dnia 25 marca 2010 r., a fakt ten nie był znany, ani pozwanemu, ani notariuszowi.

Przyjąć należy, że wśród istotnych (konstrukcyjnych) składników aktu notarialnego znajduje się wymóg wymienienia w akcie notarialnym rzeczywistego imienia i nazwiska osoby składającej oświadczenie, niezbędny jest także podpis tej osoby (art. 92 § 1 pkt 4 i 8 Pr. not.). Złożenie oświadczenia przez osobę działającą pod fałszywym nazwiskiem i złożenie przez nią tym samym sfalszowanego podpisu stanowi naruszenie owych wymogów, co nie pozwala na uznanie, że oświadczenie to zostało złożone w formie aktu notarialnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 maja 2002 r., I ACr 299/02, LEX nr 142150).

Omówiona wadliwość, z racji istotności uchybienia, nie podlega – wbrew odmiennemu przekonaniu Sądu pierwszej instancji – sprostowaniu w trybie art. 80 § 4 Pr. not., gdyż przepis ten służy usuwaniu jedynie drobnych niedokładności lub omyłek aktu notarialnego. Dokonania takiego sprostowania odmówiło zresztą dwóch notariuszy, do których – już po wydaniu zaskarżonego wyroku – zwrócił się powód (k. 176 – 177).

Z uwagi na to, iż przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. DZ.U. z 2013 r. p. 1222) wymagają zachowania formy aktu notarialnego przy umowie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17<sup>(2)</sup> § 4 teże ustawy) to przyjęcie, że dokument z 25 marca 2010 r. sporządzony przez notariusza M. Ś. takiego charakteru nie ma, skutkuje stwierdzeniem, iż umowa sprzedaży z dnia 25 marca 2010 r. zawarta pomiędzy M. M. a pozwanym jest nieważna (art. 73 § 2 zd. 1 kc).

Podstawę prawną żądania ustalenia stanowi art. 189 kpc, który stanowi, iż strona może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Słusznie też Sąd Okręgowy przyjął (jakkolwiek bliżej tego nie uzasadnił), iż skarżący ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy opisanej w pozwie, a to z tej przyczyny, iż opisany akt uniemożliwia prawidłowy obrót prawny odnośnie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, którego dotyczy. W szczególności skarżący nie może skutecznie złożyć wniosku o urządzenie księgi wieczystej odnośnie do nabytego prawa i uzyskać wpis w tejże księdze. Ów wadliwy akt prawny mógł zaś być wyeliminowany z obrotu prawnego jedynie na skutek orzeczenia sądowego. Natomiast skutku tego strony nie osiągnęłyby zawierając ugodę na warunkach określonych w projekcie ugody złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 stycznia 2014 r. (k. 189 – 190). Z tego względu Sąd Apelacyjny uznał, w oparciu o treść art. 203 § 4 kpc w zw. z art. 223 § 2 kpc, zawarcie ugody za niedopuszczalne i wydał wyrok, mocą którego zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w części oddalającej żądanie ustalenia i orzekł w tym zakresie zgodnie z żądaniem skarżącego, przy uwzględnieniu poczynionych rozważań – art. 386 § 1 kpc.

W części oddalającej żądanie zapłaty oraz orzekającej o kosztach procesu zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z mocy art. 386 § 4 kpc, przy pozostawieniu temu Sądowi z mocy art. 108 § 2 kpc orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. Żądanie zapłaty kwoty 85 000 złotych jako zwrot uiszczonej ceny nabycia prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego wobec stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży ma oparcie w treści art. 410 § 2 in fine kc. W tym zakresie jednak Sąd Okręgowy nie zbadał istoty sprawy, gdyż wyszedł z błędnych założeń, że umowa z 25 marca 2010 r. jest ważna i w ogóle nie analizował zasadności tego żądania.

Natomiast pozbawiona podstaw była apelacja w części dotyczącej oddalenia alternatywnego żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powoda sporne prawo i to nie tylko z tego względu, że zasadnym okazało się żądanie ustalenia i zapłaty. Brak było bowiem podstawy prawnej (czy to w czynności prawnej czy w przepisach prawa), która w ogóle uzasadniałaby tego rodzaju żądanie – art. 385 kpc.