

Sygn. akt I ACa 71/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Artur Kowalewski |
| Sędziowie: | SA Dariusz Ryszał (spr.) SO del. Piotr Sałamaj |
| Protokolant: | sekr.sądowy Magdalena Stachera |

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie bezskuteczności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 460/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Ryszał Artur Kowalewski Piotr Sałamaj

Sygn. akt I ACa 71/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. zażądała ustalenia bezskuteczności umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...) zawartej w dniu 5.11.2008 r. pomiędzy pozwanymi (...) sp. z o.o. w S..

W uzasadnieniu pozwu podała, że pierwotny użytkownik wieczysty nieruchomości C. Ż. nie zabudowała nieruchomości i aby się uchronić przed rozwiązaniem umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie, przeniosła to prawo,

naruszając jednocześnie prawo pierwokupu powódki, na pozwanego W. K. (1) na podstawie umowy z dnia 15.(...).2008 r.

Umowa ta została przez powoda skutecznie zakwestionowana i uznana wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31.01.2012 r. w sprawie I ACa 792/11 za nieważną. Powódka oświadczyła, iż podstawą powództwa jest art. 189 k.p.c. Pozwani naruszyli prawo pierwokupu powódki obchodząc prawo, nieważna była umowa z dnia 15.(...).2008 r. zaś interes prawny powódki przejawia się tym, iż Gmina nie jest w stanie do dnia dzisiejszego z uwagi na działania pozwanych doprowadzić do zagospodarowania przedmiotowych terenów zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami, co na istotne znaczenia dla polityki gospodarki nieruchomościami powódki i innych miast.

Pozwani (...) sp. z o.o. w S. zażądali oddalenia powództwa podnosząc, iż W. K. (2) przenosząc na pozwaną spółkę prawo użytkowania wieczystego uzyskał w niej udziały o łącznej wartości 190 000 zł, że spółka przystąpiła do zagospodarowania terenu składając wniosek o pozwolenie na budowę. Pozwani podali, iż podany przez powódkę interes w uzyskaniu orzeczenia sądowego nie odpowiada interesowi prawnemu opisanemu w art. 189 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. w S. tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 3.617 złotych.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 14.12.2001 r. Gmina Miasto S. oddała C. Ż. w odpłatne użytkowanie wieczyste niezabudowane nieruchomości położone w S. w obrębie geodezyjnym nr (...) przy ul. (...), stanowiące działki gruntu:

- nr (...) o obszarze 0,0786 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);
- nr (...) o obszarze 0,0925 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);
- nr (...) o obszarze 0,0722 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W § 6 umowy nabywczyni zobowiązała się na przedmiotowych działkach rozpocząć budowę, tj. wybudować fundamenty w terminie 15 miesięcy, oddać budynek w stanie surowym zamkniętym w terminie następnych 24 miesięcy. Ponadto, strony umówiły się, iż na wypadek użytkowania gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w niniejszej umowie, wynikającego z obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, umowa może zostać rozwiązana na podstawie przepisów art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosownie do art. 240 k.c.

W § 7 umowy strony umowy ustaliły, iż nabywczyni zobowiązuje się wykonać szereg prac zbrojeniowych terenu na własny koszt oraz zbywający zastrzegł prawo pierwokupu za cenę nabycia w terminie 42 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

C. Ż. nie rozpoczęła prac budowlanych. Umową z dnia 15.(...).2008 r. zatytułowaną umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów w celu zwolnienia się z obowiązku zwrotu pożyczki z dnia 27.02.2006 r. na kwotę 350 000 zł. C. Ż. przeniosła na rzecz W. K. (2) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wyżej opisanych.

Na mocy umowy z dnia 5.11.2008 r. W. K. (2) wraz z A. S. założyli (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w zakresie szeroko ujętej działalności budowlano-usługowej. Kapitał Spółki ustalono na 200.000 zł i podzielono na 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł.

W. K. (2) objął 190 udziałów i na ich pokrycie wniósł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych pozwem. Wartość praw ustalono na kwotę 190.000 zł. A. S. swój wkład wniósł gotówką w kwocie (...).000 zł. W tym samym dniu W. K. (2) dokonał aktu przeniesienia nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr (...) działki nr (...), Kw nr (...) działki nr (...) na rzecz nowo utworzonej spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Na podstawie w/w aktów notarialnych sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisów praw użytkowania wieczystego w marcu 2009, na wnioski z listopada 2008r. w/w księgach wieczystych.

Wyrokiem z dnia 30.(...).2009 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydanym w sprawie I C 877/08 stwierdził nieważność dwóch umów o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych pozwem: pierwszej zawartej w dniu 15.(...).2008 r. między C. Ż. a W. K. (2) oraz umowy z dnia 5.11.2008 r. zawartej między W. K. (3) a (...) sp. z o.o. w S.. Orzeczenie to ostatecznie zostało zmienione wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31.01.2012 r. wydanym w sprawie I ACa 792/11, w taki sposób, iż stwierdzono nieważność umowy z dnia 15.(...).2008 r. i oddalono powództwo w pozostałym zakresie.

U podstaw takiego rozstrzygnięcia legło ustalenie, że oświadczenie pozwanych zawarte w umowie z dnia 15.(...).2008 r. nie zostało złożone dla pozor, gdyż rzeczywistym zamiarem stron było przeniesienie prawa wieczystego użytkowania, ale wobec faktu nie wykazania istnienia przyczyny tej czynności (causa) zaskarżona czynność jest nieważna. Sąd Apelacyjny uznał natomiast, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 5.11.2008 r. Fakt braku po stronie sprzedawcy prawa do nieruchomości nie wpływa na ważność czynności. Brak ten powoduje wyłącznie, że umowa przenosząca prawo do nieruchomości nie wywołuje skutku rozporządzającego. Sąd Apelacyjny stwierdził, iż żądanie ustalenia nieważności czynności prawnej i żądanie uznania czynności za bezskuteczną nie są żądaniami tożsamymi. Dodatkowo stwierdzono, iż pozwany W. K. (3) nie był posiadaczem całości udziałów spółki (...) sp. z o.o. w S., a nadto nie wchodził w skład zarządu tej spółki "co uniemożliwia uznanie, iż jego wiedza o okolicznościach stanowiących podstawę nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości (umowy z dnia 5.11.2008 r.)będących przedmiotem sporu odpowiada wiedzy spółki w tym czasie" (k.624).

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo sformułowane jako żądanie ustalenia bezskuteczności umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...) zawartej w dniu 5.11.2008 r. pomiędzy pozwanymi (...) sp. z o.o. w S. nie było zasadne.

Aczkolwiek w treści żądania nie był zawarty opis prawa czy roszczenia powódki, które podlegać ma ochronie, tym niemniej z treści uzasadnienia pozwu wynika, iż przedmiotem ochrony ma być prawo pierwokupu wieczystego użytkowania opisanego w umowie z dnia 5 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie wskazała, czy zamierza realizować swoje prawo pierwokupu zastrzeżone w § 7 pkt. c umowy z dnia 14.12.2001 r. czy też uprawnienie ustawowe opisane w art. 109 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.)

Zauważyć jednak należy, iż umowne prawo pierwokupu winno być zrealizowane przez powódkę w terminie w terminie 42 miesięcy od zawarcia umowy, to jest do dnia 14.06.2005 r. A zatem, prawo to wygasło i jako takie nie może podlegać ochronie.

Natomiast wykonanie prawa pierwokupu na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczone jest dwumiesięcznym terminem przewidzianym w art. 110 ust. 2 ustawy, który rozpoczyna bieg od dnia otrzymania przez zarząd gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. W niniejszej sprawie powód wprost wskazał, iż gmina nie korzystała z tego prawa (k. 9). Nie można jednak stwierdzić, że i w tym przypadku prawo pierwokupu wygasło, ponieważ nie rozpoczął się bieg dwumiesięcznego terminu opisanego w przywołanym wyżej przepisie, gdyż powódka nie miała możliwości skorzystania z prawa pierwokupu ze względu na to, że zbycie prawa wieczystego użytkowania przybrało formę aportu (wyrok SN z dnia 5.(...).2001 r. III CKN 461/00 OSNC 2002/6/80).

W ocenie Sądu powódce w sytuacji, gdy rozporządzenie prawem wieczystego użytkowania w trybie art. 158 § 1 k.s.h., również przysługiwało prawo pierwokupu, gdyż zgodnie z treścią art. 109 ust. 1 gminie będzie przysługiwało prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódce przysługuje prawo pierwokupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości opisanych pozwem. Tym niemniej zauważyć należy, iż powództwo sformułowane jako żądanie ustalenia bezskuteczności umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S., w kontekście opisanym pozwem, trudno analizować jako powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa opisane w treści art. 189 k.p.c.

Sąd ten wskazał, że sąd wydając wyrok ustalający nie wypowiada się co do obowiązków stron, ale treść tego wyroku polega na czystej deklaracji, stwierdzeniu prawa. Z tego też względu ustalenie jest uznawane za subsydiarną formę ochrony prawa, wchodzącą w grę w zasadzie wówczas, gdy nie jest możliwe wykorzystanie innych powództw i odpowiadających im wyroków.

Tymczasem żądanie ubezskuteczenia czynności prawnej, ma charakter konstytutywny. Powódka podnosi, iż umowa z dnia 5.11.2008 r. jest wadliwa ponieważ pozwani podjęli czynności mające na celu pozbawienie jej prawa pierwokupu. Jak jednak stwierdził Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 31.01.2012 r. czynność taka nie jest bezwzględnie nieważna, lecz co najwyższej względem powódki może być ubezskuteczniona.

Istotą nieważności względnej czynności prawnej jest to, że czynność taka jest ważna i w zasadzie skuteczna, lecz nie wywołuje ona skutków prawnych względem pewnych osób, wobec pozostałych jest natomiast w pełni skuteczna. Nieważność względna następuje albo z mocy ustawy (art. 1036 k.c., art. 471 k.r.o., art. 31-34 k.s.h.), albo orzeczenia sądowego (art. 59 k.c., art. 527 k.c., art. 1024 zdanie drugie k.c.).

Analiza pozwu wskazuje, iż intencją powódki jest ubezskuteczenie wobec niej umowy z dnia 5 listopada 2008 r. i skorzystanie z prawa pierwokupu, czyli do wytworzenia sytuacji w której mogła by złożyć oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu wobec W. K. (2). Wbrew zatem oświadczeniu powódki, iż jej powództwo ma charakter żądania opisanego w treści art. 189 k.p.c., to w ocenie Sądu powódka żąda ubezskuteczenia względem swojej osoby skutków rozporządzających umowy z dnia 5 listopada 2008 r. w oparciu o treści art. 59 k.c. stanowiącego, że w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna.

Sądowi orzekającemu w niniejszej sprawie znane się wątpliwości orzecznicze i doktrynalne dotyczące tego czy pojęcie „roszczenia” opisane w art. 59 k.c. obejmuje również prawo pierwokupu, będące prawem kształtującym, pozwalającym jednostronnym oświadczeniem woli ukształtować na nowo stosunek prawny, jaki powstaje pomiędzy zbywcą prawa do nieruchomości a jego nabywcą. Tym niemniej stan faktyczny, który wynika z akt spraw dotyczących nieruchomości opisanej pozwem wskazuje na iluzoryczność ewentualnych roszczeń o zapłatę odszkodowania z tytułu pozbawienia powódki prawa pierwokupu kierowanych wobec C. Ż., która nie była w stanie regulować swoich zobowiązań.

Stosownie jednak do treści art. 59 k.c. uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia. Powódka złożyła pozew w niniejszej sprawie w dniu 7.05.2012 r., zaś treść umowy z dnia 5.11.2008 r. znała co najmniej od 7 stycznia 2009 r., kiedy na rozprawie w sprawie I C 877/08 wydano postanowienie wzywające (...) sp. z o.o. w S. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, co sprawia, że powództwo należało oddalić.

Sąd Okręgowy wskazał, że przy założeniu możliwości wniesienia powództwa o ustalenie braku skuteczności czynności prawnej w oparciu o treść art. 189 k.p.c., iż uzyskanie takiego orzeczenia nie rozstrzygało by definitywnie sporu co do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanych pozwem. Mimo nie wygaśnięcia prawa pierwokupu przysługującego powódce nie zaistniały by okoliczności umożliwiające realizację tego prawa. Okoliczność ta sprawia, iż powódka nie wykazała również interesu prawnego w dochodzeniu tak opisanego powództwa. Również obowiązek dbałości o politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy nie stanowi o istnieniu interesu prawnego w wytaczaniu powództwa o ustalenie, gdyż w tym kontekście jest to interes faktyczny.

Analiza pozwu wskazuje na to, iż de facto zamiarem powódki było nie tyle ubezskuteczenie umowy z dnia 5.11.2008 r., co uzyskanie orzeczenia ustalającego nieważność tej umowy z powodu „obejścia prawa i naruszenia prawa pierwokupu”. Uwagę zwraca to, iż art. 599 § 2 k.c. istotnie przewiduje, że jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna, tyle tylko, że powódka w niniejszej sprawie żądała ustalenia bezskuteczności czynności prawnej, a nie jej nieważności.

Oddalając powództwo na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy obciążył powódkę kosztami zastępstwa prawnego poniesionego przez pozwaną spółkę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości z uwagi na brak rozpatrzenia istoty sprawy, ewentualnie o jego zmianę poprzez ustalenie bezskuteczności umowy przeniesienia zawartej w dniu 5 listopada 2008 r. w Kancelarii Notarialnej w D. przed notariuszem W. G., Rep A (...) pomiędzy W. K. (2) a (...) spółka z o.o. z siedzibą w S., których to umów przedmiotem była nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste położona w S., stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,0786 ha wpisana w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim, działkę nr (...) o powierzchni 0,0925 ha, wpisana w KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim, działki nr (...) o powierzchni 0,0722 ha, wpisana w księdze wieczystej nr (...). W przypadku uwzględnienia wniesionej apelacji powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania w sprawie w tym kosztów zastępstwa radcowskiego za obie instancje według norm przepisanych

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

- nie rozparzenie istoty sprawy albowiem Sąd I instancji skupił się w uzasadnieniu orzeczenia na dywagacjach i wykładni instytucji pierwokupu, której ochrona w ocenie Sądu I instancji na rzecz Gminy M. S. wygasła podczas gdy istotą sprawy było uznanie na gruncie prawa polskiego bezskuteczności umowy z uwagi na zasadę kauzalności umów i czynności prawnych z uwagi na to iż uprzednia czynność prawomocnie została uznana za nieważną, dopiero w dacie bowiem w ocenie powódki uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy pomiędzy Panią Ż. a Panem K. powstała podstawa negowania skuteczności umowy zawartej pomiędzy Panem K. a (...) spółka zoo. Gmina M. S., gdyby nie fakt iż toczyło się postępowanie zmierzające do unieważnienia zarówno umowy pomiędzy Panią Ż. a Panem K. jak i dalszej umowy pomiędzy Panem K. a (...) spółka z o.o. nigdy nie dowiedziałyby się, że do zawarcia takiej umowy doszło. Dopiero prawomocnie unieważnienie pierwszej umowy zasadnie tak naprawdę skutkowało o możliwości podniesienia zarzutu bezskuteczności. Zarzut nieważności umowy zawartej pomiędzy Panem K. a (...) spółka z o.o. został w procesie oddalony albowiem Sąd, w tym Sąd Najwyższy stanął na stanowisku iż nie mamy do czynienia z nieważnością i czynności prawnej i w tym zakresie obejściem prawa ale należy to zjawisko ocenić pod kątem skuteczności tej czynności. Sąd w zakresie skuteczności czynności prawnej skupił się na brzmieniu art. 59 k.c. natomiast w żaden sposób w uzasadnieniu nie odniósł się do zasady kauzalności umów, co podkreślał w sprawie która toczyła się o unieważnienie umów Sąd Najwyższy, skoro bowiem w danej dacie okazuje się że przejście prawa użytkowania wieczystego było nieważne to jak można ocenić za skuteczne dalsze rozporządzenie tym prawem na rzecz kolejnej osoby:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 59 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie iż roszczenie powódki uległo przedawnieniu albowiem liczone jest od chwili zawarcia umowy pomiędzy Panem K. a (...) spółka z o.o. Sąd dokonał w ocenie powódki błędnej wykładni i zastosował art. 59 k.c. w niniejszej sprawie pomimo iż jak podano powyżej art. 59 k.c. nie może mieć zastosowania skoro w niniejszej sprawie zarzut bezskuteczności nie wypływa z samego faktu błędów w zwartej umowie i złożonych oświadczeniach woli ale wynika z tego iż poprzednie przejście prawa użytkowania wieczystego zostało obecnie już prawomocnie osądzone jako nieważne;

- naruszenie art.189 k.p.c. poprzez nie zastosowanie tego artykułu w niniejszej sprawie, dokonanie jego błędnej wykładni i doprowadzenia do wniosku iż stanu faktycznego i prawnego, który zaistniał w niniejszej sprawie artykuł ten nie dotyczy. Sąd w swoich rozważaniach pośrednio podważa interes prawny Gminy Miasta S. przez co wyklucza

możliwość oparcia swego roszczenia przez Gminę na art. 189 k.p.c., podczas gdy Gmina M. S. wyraźnie podaje i popiera dowodowo, w tym naprowadzonymi wyrokami zapadłymi uprzednio wraz z uzasadnieniami, w czym upatruje swój interes prawny w ustaleniu bezskuteczności umowy zawartej pomiędzy panem K. a (...) spółka z o.o. Fakt, że Miasto S. po to prowadzi gospodarkę nieruchomościami w ten sposób iż zbywa prawo użytkowania wieczystego a nie wyzbywa się prawa własności nieruchomości, ma w tym cel, którym jest prawidłowe zagospodarowanie nieruchomości aby móc właśnie zobowiązać nabywcę do określonych działań. Jeżeli nabywca (pani Ż.) obszedł prawo czym naraził się na nieważność czynności prawnej to w ocenie Gminy Miasta S. bezskuteczne będą dalsze czynności dotyczące rozporządzania tym prawem;

- naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie w niniejszej sprawie oceny pod kątem art. 158 k.s.h. § 1 w związku z art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podczas gdy ewentualne naruszenie w tym zakresie skutkowałoby raczej nieważnością czynności prawnej jak wynika z art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na temat samej wykładni czy przy przenoszeniu prawa użytkowania wieczystego do spółki prawo pierwokupu na rzecz Gminy jest chronione czy nie w orzecznictwie zdania są podzielone ale nadal co do zasady chodzi o zupełnie inny problem prawny w ocenie Gminy wynikający z kausalności umów a nie możliwości analizowania prawidłowości wniesienia nieruchomości przez Pana K. do (...) spółka zoo w oderwaniu od całokształtu stanu faktycznego i prawnego w sprawie. Wykładnia Sądu I instancji sprowadzająca się do stwierdzenia że 14 czerwca 2005 roku prawo pierwokupu na rzecz gminy wygasło w kontekście ustalonego stanu faktycznego jest niezrozumiała. Prawo pierwokupu realizowane mogło być jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości a w niniejszej sprawie doszło do obejścia prawa i nigdy do możliwości skorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu nie doszło albowiem formalnie nie mieliśmy podstawy do stwierdzenia iż mamy do czynienia z transakcją sprzedaży Wykonanie prawa pierwokupu na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczone jest dwumiesięcznym terminem przewidzianym w art. 110 ust. 2 ustawy, który rozpoczyna bieg od otrzymania przez Gminę zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Powódka nie korzystała z tego prawa albowiem z dokumentów sporządzonych na okoliczność dokonywanych czynności wynikało, że nie są to umowy sprzedaży, nikt nie sporządzał umów przedwstępnych nikt nie (wnioskował o odstąpienie od korzystania z prawa pierwokupu. W niniejszej sprawie nie ma możliwości wykorzystania innych powództw i odpowiadających im wyroków, a zatem w ocenie Gminy odesłanie do art. 189 k.p.c. ma jak najbardziej uzasadnienie. W ocenie powódki Sąd I instancji błędnie ocenił, że powódka żąda bezskuteczności czynności prawnej tylko i wyłącznie wobec niej aby skorzystać z prawa pierwokupu.

Powódka żąda w ogóle stwierdzenia bezskuteczności tej czynności wobec wszystkich osób i wywołanie skutku, że do przejścia prawa użytkowania wieczystego nie doszło;

- powódka nie mogła wnosić o nieważność czynności prawnej i złożonych oświadczeń woli, albowiem w tym zakresie oddalenie powództwa korzysta z powagi rzeczy osądzonej.

W odpowiedzi na apelację pozwana (...) sp. z o.o. w S. wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że stan faktyczny w istocie nie był w niniejszej sprawie sporny. Powódka nie formułowała zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, mogącego skutkować błędami w ustaleniach faktycznych, bądź brakiem ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia, a wynikających z dowodów zaferowanych przez strony. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia Sądu Okręgowego o faktach za własne.

Poza sporem pozostaje fakt, że w dniu 5 listopada 2008 roku pomiędzy pozwanymi (...) sp. z o.o. w S. zawarta została umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...).

Niekwestionowana pozostaje także okoliczność, że wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 792/11, Sąd Apelacyjny stwierdził nieważność zawartej pomiędzy C. Ż. i W. K. (2) umowy z dnia 15 października 2008 roku o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...) w celu zwolnienia się z obowiązku zwrotu pożyczki z dnia 27 lutego 2006 r. na kwotę 350.000 zł.

Należy podzielić zastrzeżenia apelującej co do uzasadnienia wyroku Sądu I instancji, który naruszył treść art. 328 § 2 k.p.c. nie wyjaśniając istotnych okoliczności sprawy. Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, że podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 59 k.c. Natomiast zawarte w uzasadnieniu rozważania prawne w zakresie pojęcia interesu prawnego, jako przesłanki uwzględnienia powództwa opartego na przepisie art. 189 k.p.c. nie są wyczerpujące.

Uzasadnienie wyroku pełni ważną rolę procesową. Umożliwia stronie zrozumienie motywów, jakimi kierował się Sąd wydając wyrok, ale również umożliwia sprawowanie nadzoru judykacyjnego przez sąd wyższej instancji, a wyjątkowo, w razie wątpliwości, służy do ustalenia granic powagi rzeczy osądzonej. Artykuł 328 § 2 wskazuje obligatoryjną treść uzasadnienia. Sąd musi tak wytłumaczyć motywy rozstrzygnięcia, by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość. Braki w uzasadnieniu uniemożliwiają odczytanie motywów rozstrzygnięcia są wystarczającym powodem uchylenia werdyktu i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia (por. orzeczenie SN z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07).

Jednakże pomimo tego, że uzasadnienie Sądu pierwszej instancji nie odpowiada w pełni stawianym mu wymaganiom z art. 328 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny uznał, że uchybienie to nie uniemożliwiło jednak kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera ustalenia faktyczne (w istocie niesporne, o czym była już mowa wyżej) istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do oceny zarzutów zawartych w apelacji, przede wszystkim wskazać należy, że materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, opartego na przepisie art. 189 k.p.c. jest istnienie interesu prawnego w żądanym ustaleniu.

Zgłoszone przez powódkę żądanie ustalenia bezskuteczności odniesione było do zawartej pomiędzy pozwanymi (...) sp. z o.o. w S. w dniu 5 listopada 2008 r. umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...), o obszarze 0,0786 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o obszarze 0,0925 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o obszarze 0,0722 ha, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Wobec tego także ocena istnienia bądź braku interesu prawnego po stronie powódki dokonywana być powinna przez pryzmat skutków jakie ewentualny wyrok uwzględniający powództwo mógłby wyrzucić w sferze prawnej powoda.

Skoro dla przedmiotowych nieruchomości urządzone są księgi wieczyste, w której ujawniony jest stan prawny (użytkowanie wieczyste) przedmiotowej nieruchomości, a ujawnieniu temu służy domniemanie o jakim mowa w art. 3 u.k.w.h., to oznacza to, że istnienie interesu prawnego oceniać należy właśnie pod kątem skutku jaki wyrok ustalający bezskuteczność umowy będzie mógł wyrzucić w zakresie treści księgi wieczystej, przede wszystkim w zakresie ujawnionego tam użytkowania wieczystego nieruchomości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 marca 2013 r. I ACa 78/13, Lex nr 1307434).

W wyroku z dnia 16 lutego 2011 r. (I CSK 305/(...), LEX nr 798231) Sąd Najwyższy wskazał, że przepis art. 3 u.k.w.h. określa domniemanie zgodności prawa jawnego z księgą wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa z art. (...) u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego

domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/(...)/131). Domniemanie obejmuje zarówno wpisy konstytutywne jak i deklaratywne. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. akt III CZP 123/(...), nie publ.) istnieje jednak zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a mającym charakter wyjątku wpisem konstytutywnym, który odnosi się do wpisu prawa wieczystego użytkowania. Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Inaczej rzecz ujmując, osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej prawa tego nie nabędzie dopóty, dopóki nie nastąpi wpis. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej nie jest natomiast wystarczające, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu. Dlatego Sąd Najwyższy w wymienionej uchwale przyjął, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. (...) u.k.w.h. Wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mogąc stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. (...) u.k.w.h. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 sierpnia 2005 r. (sygn. akt II CK 34/05, nie publ.), jeżeli użytkowanie wieczyste było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie go z księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wskazał, że są to dodatkowe argumenty przemawiające na rzecz akceptowanego od dawna w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu o dalej idących - w porównaniu do powództwa o ustalenie - konsekwencjach i skuteczniejszej ochronie praw, jaką powód może uzyskać wytaczając powództwo oparte na treści art. (...) u.k.w.h., co wyklucza zastosowanie art. 189 k.p.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 152/04, nie publ.; z dnia 21 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.; z dnia (...) października 1985 r., II CR 281/85, OSNC 1986/7-8/125). W wyroku z dnia 19 lutego 2003 r. (sygn. akt V CKN 1614/00, nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenia, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem) przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ.; z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/07, nie publ.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/(...)/160).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że dla uwzględnienia powództwa nie jest wystarczające stwierdzenie, że - zgodnie z twierdzeniem strony powodowej - określony stosunek prawny istnieje lub nie istnieje, bądź też, jak rozpatrywanym przypadkiem - umowa z dnia 5 listopada 2008 roku przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonych w S. na działkach nr (...) jest bezskuteczna.

Niezbędne jest bowiem istnienie interesu prawnego tzn. stanu, w którym nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a ponadto orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni.

W rozpatrywanej sprawie nie jest spełniony ani pierwszy, ani drugi z podanych warunków. Wyrok ustalający bezskuteczność umowy z dnia 5 listopada 2008 roku nie zapewni powódcie skutecznej ochrony prawnej, skoro pomimo stwierdzenia bezskuteczności czynności prawnej, nie umożliwi on zmiany treści księgi wieczystej w zakresie ujawnionego tam stanu użytkowania wieczystego nieruchomości. Jednocześnie istnieje zaś inny środek prawny tj. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy użyciu którego realizacja celu przyświecającego obecnej akcji procesowej powódki może nastąpić.

Interes prawny powoda będzie mógł być urzeczywistniony dopiero w ramach postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a sąd rozpoznający owo powództwo będzie miał możliwość przesłankowego ustalenia bezskuteczności umowy z dnia 5 listopada 2008 roku.

Ustalenie bezskuteczności powyższej umowy nabierze jednak znaczenia prawnego dopiero w razie zaistnienia także pozostałych przesłanek pozwalających na zgodne z oczekiwaniami powoda uzgodnienie treści księgi wieczystej. Jeżeli natomiast sąd rozpatrujący wzmiankowane powództwo ustali, iż istnieją określone, trwałe przeszkody dla uwzględnienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, leżące poza sferą bezskuteczności umowy z dnia 5 listopada 2008 roku, wówczas też samo ustalenie bezskuteczności tej umowy nie będzie miało żadnego znaczenia prawnego.

Podkreślić należy, że istnienie odrębnego wyroku ustalającego bezskuteczność umowy z dnia 5 listopada 2008 roku nie jest potrzebne do wytoczenia powództwa z art. (...) u.k.w.h.

Dla poparcia zaprezentowanej oceny prawnej powództwa przytoczyć można także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 15 lutego 2012 r. sygn. I CSK 264/11, gdzie wskazano, iż powództwo z art. (...) u.k.w.h. jest *sui generis* powództwem o ustalenie, a oba powołane przepisy upodabnia przesłanka interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego, przy czym i tam: wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie zrealizowałby interesu prawnego powoda, związanego z przedmiotem sporu (...) i nie byłoby ani poprawne w świetle przepisów prawa materialnego, ani racjonalne procesowo kierowanie powoda najpierw na drogę postępowania ustalającego na podstawie art. 189 k.p.c., a następnie wracanie do sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z kolei w wyroku z dnia 3 listopada 2010 roku (V CSK 148/(...), LEX nr 787017) Sąd Najwyższy wskazał, że rozporządzenie rzeczą cudzą nie jest jednak nieważne. Zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* oznacza, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam ma. Stąd też kupujący nie nabywa własności jeżeli nie miał jej sprzedawca. Dlatego umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, jednakże brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej. Dla zawarcia umowy o skutkach obligacyjnych ustawa nie wymaga bowiem, aby zbywcy przysługiwało prawo do rzeczy. Umowa zobowiązująca może być poddana ocenie zgodności z zasadami współżycia społecznego, jednakże dla stwierdzenia na podstawie art. 58 § 2 k.c. nieważności takiej umowy wymagane byłoby wykazanie okoliczności szczególnych, innych niż wiedza sprzedawcy o nieprzysługiwaniu mu prawa własności. Kolejny nabywca nieruchomości od osoby niebędącej właścicielem również nie nabywa własności, skoro nie przysługiwała ona jego poprzednikowi i również w tym wypadku brak przymiotu właściciela nie czyni umowy nieważną a jedynie bezskuteczną. Konstruowanie zatem procesowego żądania ustalenia nieważności umowy z powodu braku przymiotu właściciela po stronie zbywcy jest nieadekwatne do skutków prawnych, jakie ów brak powoduje i już tylko z tej przyczyny powództwo o ustalenie nieważności umowy podlegało oddaleniu. Sąd Najwyższy wskazał, że zasada bezskuteczności nabycia od osoby nieuprawnionej doznaje przełamania w odniesieniu do ruchomości, w razie powstania okoliczności przewidzianych w art. 169 § 1 k.p.c., a w odniesieniu do nieruchomości - w razie istnienia podstawy do stosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednol. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Sąd Najwyższy wskazał w powołanym wyroku wyjaśnił, że sposób poszukiwania ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie albo też powództwa z art. (...) ustawy o księgach wieczystych i hipotece zależy w zasadzie od oczekiwanych przez powoda następstw. Celem postępowania o uzgodnienie księgi wieczystej jest usunięcie istniejącej niezgodności i jest to akcja związana z funkcją ustrojową ksiąg wieczystych, mającą zapewnić bezpieczeństwo obrotu, a wyrok wydany w takiej sprawie ma rozszerzoną prawomocność. Powództwo mające zaś podstawę prawną w art. 189 k.p.c. zmierza do udzielenia ochrony osobie, która ma interes prawny w jej uzyskaniu przy czym chodzi tu o sferę prawną tej osoby (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r. II CK 497/03 Lex nr 182088). Jeżeli żądanie ustalenia dotyczy prawa własności nieruchomości mającej urzędzoną księgę wieczystą, w której jako właściciel wpisany jest pozwany, art. (...) ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest przepisem szczególnym, pozwalającym

uzyskać wyrok będący podstawą wpisu stanu prawnego zgodnego ze stanem rzeczywistym. Spór o prawo własności odmienne od ujawnionego w księdze wieczystej musi być bowiem oparty na normie ustawowej pozwalającej na odstępstwo od art. 365 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Została ona zawarta w przepisie szczególnym art. (...) ust. 1 u.k.w.h. Dlatego też wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie realizuje interesu prawnego powoda związanego z przedmiotem sporu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2008 r. II CSK 105/08, Lex 465897).

Ponadto podkreślić należy, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wniesienia powództwa zmierzającego do uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie wpisania do niej konkretnej osoby jako użytkownika wieczystego udziału w tym prawie, a tym samym do wykazania, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jego bezskuteczna. W uchwale z dnia 15 marca 2006 r. (sygn. akt III CZP 106/05, ONC 2006/(...)/160) Sąd Najwyższy przyjął, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Stosownie do treści art. 626² § 5 k.p.c., w każdym przypadku tą osobą jest właściciel nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, którego prawo zostało dotknięte nieistniejącym obciążeniem. Tak należy rozumieć nie tylko ustanowienie użytkowania wieczystego, ale także rozporządzenia tym prawem. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, w ten sposób podlega istotnej zmianie treść użytkowania wieczystego. Zbycie udziału w użytkowaniu wieczystym ma znaczenie dla sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, ponieważ odmienne kształtuje treść obowiązków i uprawnień wynikających ze stosunku użytkowania lub współużytkowania wieczystego. Strony umowy przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym należą także do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego (art. 626² § 2 k.p.c.).

Z przedstawionych względów, Sąd Apelacyjny uznał, że ostatecznie zaskarżony wyrok odpowiada prawu i jest trafny. Apelację powódki, jako bezzasadną, należało przeto oddalić, o czym Sąd Odwoławczy orzekł w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 98 i art. 108 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 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 (Dz.U. Nr 461 j.t. z 2013 r.) Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 2.700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Dariusz Rystał SSA Artur Kowalewski SSO (del.) Piotr Sałamaj