

Sygn. akt I ACa 78/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Borowska SSO del. Jacek Malinowski (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.**

przeciwko **(...) w W. (...) w B. i Spółdzielni Mieszkaniowej w P.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 28 września 2018 r. sygn. akt I C 455/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego (...) w W. (...) w B. kwotę 8 100 zł i na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w P. kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w P. oraz (...) w B. (poprzednik prawny: (...) w O.(...) w S.) domagała się ustalenia, iż umowa nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości zawarta w dniu 26 stycznia 2004 r. między pozwaną spółdzielnią a poprzednikiem prawnym ośrodka jest nieważna. Jako podstawę roszczenia wskazała art. 189 k.p.c..

(...)w B. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że powódka nie ma interesu prawnego określonego w art. 189 k.p.c. do dochodzenia ustalenia nieważności umowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. również wniosła o oddalenie powództwa, argumentując, iż uprawomocnienie się wyroku ustalającego, korzystnego dla powoda, nie zakończy definitywnie sporu między spółdzielniami, nie zapewni ochrony interesów powoda w przyszłości, tym samym strona powodowa nie wykazała materialnoprawnej przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. w postaci interesu prawnego. Pozwana zakwestionowała również wartość przedmiotu sporu podaną przez powoda, żądając jej ustalenia przez Sąd i wskazując, że nieruchomości mają wartość co najmniej 250.000 zł.

Powołana przez Sąd Rejonowy w Suwałkach biegła z zakresu szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Suwałkach ustaliła wartość rynkową spornych nieruchomości na kwotę 339.600 zł.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach z uwagi na właściwość rzeczową.

Wyrokiem z dnia 28 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo; zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz odstąpił od obciążania powoda brakującymi kosztami sądowymi w sprawie.

Powyższy wyrok wydał w oparciu o następujące ustalenia i ocenę prawną: W dniu 26 stycznia 2004 r. pomiędzy (...) w O.(...) w S. a Spółdzielnią Mieszkaniową w P. została zawarta umowa nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości położonej w obrębie (...) C. o łącznej powierzchni 3 ha 1029 m⁽²⁾ zabudowanej infrastrukturą potrzebną do dostarczania wody, ciepła i odbioru ścieków. Z § 2 umowy wynikało, że nieodpłatne przekazanie własności nieruchomości następuje na cele statutowe spółdzielni tj. prowadzenie gospodarki mieszkaniowej, w tym dostarczanie wody i energii cieplnej oraz odbioru ścieków od wspólnot mieszkaniowych w C..

Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. w dniu 18 grudnia 2003 r. podjęła uchwałę w sprawie przejęcia nieruchomości, z której wynikało, iż z dniem 1 września 2003r. przejęła obowiązki zarządzania osiedlem mieszkaniowym w C. wraz z infrastrukturą, zaś z dniem 1 października 2003r. przejęła do eksploatacji urządzenia hydroforni w C..

Mieszkańcy osiedla (...) w dniu 14 października 2006 r. podjęli jednogłośnie uchwałę o rezygnacji z zarządzania i administrowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. i przekazaniu osiedla w administrowanie i zarządzanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C..

W dniu 1 stycznia 2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowę dzierżawy spornych nieruchomości o powierzchni 3 ha 1029 m² zabudowanych infrastrukturą konieczną do dostarczania ciepła, wody i odbioru ścieków Kolejna umowa dzierżawy o tożsamej treści została zawarta 1 października 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. w dniu 31 października 2017 r. wystąpiła do powodowej spółdzielni z propozycją przejęcia przez nią spornych nieruchomości „ w zamian za spłatę istniejących hipotek”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. pozostają w konflikcie na tle administrowania spornymi nieruchomościami i ponoszenia związanych z tym kosztów. Prawomocnym wyrokiem w sprawie VGC 329/17 Sąd Rejonowy w Suwałkach w dniu 10 października 2017 r. oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej w P. skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej” J.” w C. o zapłatę, wskazując, iż o ile tytuł prawny powoda do nieruchomości nie budzi wątpliwości, o tyle brak jest dowodów na to, iż umowa dzierżawy między stronami została skutecznie wypowiedziana.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał, że żądanie powódki zmierzające do ustalenia, iż nie istnieje po stronie Spółdzielni Mieszkaniowej w P. prawo własności spornych nieruchomości. nie prowadzi do usunięcia niepewności sytuacji prawnej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.. Wyrok ustalający nieważność umowy nie spowodowałby, że powódka mogłaby powoływać się skutecznie

na przysługujące jej prawa do przedmiotowych nieruchomości. Powód w dalszym ciągu nie miałby podstawy prawnej wynikającej z treści wyroku do skutecznego żądania praw do spornych nieruchomości. Istniałaby jedynie faktyczna szansa nabycia prawa własności nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego interes strony powodowej polega na faktycznej ekspektatywie nabycia w przyszłości własności spornych nieruchomości i nie jest związany chociażby pośrednio z czynnością prawną pozwaną dokonaną w dniu 26 stycznia 2004 r. Podkreślił, że podnoszone przez powódkę trudności w administrowaniu nieruchomościami wynikające bezsprzecznie z konfliktu między spółdzielniami w P. i C. należą do okoliczności faktycznych, a nie prawnych i nie mieszczą się wobec tego w granicach pojęcia interesu prawnego.

Konkludując wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego po stronie powódki.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności na podstawie art. 98 k.p.c. i §2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U 2016 r., poz. 1667 z późn. zm.)

Powódka zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu I i II zarzucając naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż powódka nie posiada w sprawie interesu prawnego, co skutkowało oddaleniem powództwa, a także nierozpoznaniem istoty sprawy.

W związku z powyższym, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu - pisma pozwanej ad. 2 skierowanej do powódki na okoliczność występowania realnej możliwości nabycia przez powódkę nieruchomości, których dotyczy umowa z dnia 26 stycznia 2004 r., repertorium A nr 414/2004, w przypadku, gdy sąd powszechny wyda prawomocne orzeczenie o nieważności przedmiotowej umowy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie była zasadna.

W niniejszej sprawie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie były kwestionowane, a istota sporu sprowadza się na etapie odwoławczym do właściwego zastosowania art. 189 k.p.c. Powodowa spółdzielnia twierdzi, że posiada interes prawny w ustaleniu, iż umowa nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości zawarta w dniu 26 stycznia 2004 r. między pozwaną spółdzielnią a poprzednikiem prawnym również pozwanego (...) jest nieważna. Polegać ma on na tym, że unieważnienie ww. umowy umożliwi powódce podjęcie starań o nieodpłatne przekazanie na jej rzecz nieruchomości objętej umową z 26.01.2004 r. Ponadto istnieje potrzeba wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze sytuacji prawnej powódki.

Stanowisko skarżącego nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w realiach niniejszej sprawy. Zgodnie z art. 189 k.p.c. istotnie powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, który stanowi materialnoprawną przesłanką powództwa. Uznaje się, że zachodzi on wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. wyr. SN z 18.6.2009 r., II CSK 33/09). Interes prawny zachodzi zatem wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych.

Przedmiot rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie dotyczy domagania się stwierdzenia, że umowa nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 26 stycznia 2004 r. zawarta przez Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych z pozwaną spółdzielnią jest nieważna. Żądanie powoda zmierza w istocie do ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, którego powstanie umowa ta miała spowodować. Przywrócenie stanu poprzedniego,

a więc własności Skarbu Państwa co do nieruchomości ma spowodować, że powódka znajdzie się w katalogu podmiotów, którym będzie przysługiwało prawo do przejęcia nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. 2019, poz. 817) grunty Zasobu zabudowane obiektami infrastruktury technicznej towarzyszącej budynkom mieszkalnym wraz z innym mieniem niezbędnym do korzystania z tej infrastruktury (...) może przekazać, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność gminie albo spółdzielni utworzonej przez nabywców lokali określonych w art. 42 ust. 1 w celu administrowania budynkami, w których znajdują się te lokale. Nieodpłatne przekazanie dokonywane jest w drodze umowy, co oznacza dobrowolność obu stron. Z pisma dołączonego przez skarżącą do apelacji wynika, że (...) w pierwszej kolejności oferuje nieruchomość właściwej gminie (Gminie Szypliszki), a dopiero po odmowie może zaproponować przekazanie spółdzielni. Oznacza to, że ewentualne unieważnienie umowy z 2004 r. nie usuwa niepewności w sytuacji prawnej powódki i nie zakończy definitywnie sporów z pozwanymi. Nie tylko bowiem nie staje się ona wówczas właścicielem nieruchomości, której faktycznie dotyczy sprawa, ale nie ma też roszczenia do żadnego z pozwanych (w szczególności (...)) o przeniesienie prawa własności tejże nieruchomości, co wynika z dobrowolności w dysponowaniu nią przez właściciela na podstawie art. 44 ust. 1 cytowanej ustawy z 19.10.1991 r. i podnoszonym przez (...) pierwszeństwie Gminy do przejęcia nieruchomości.

Przesłankami opartego na art. 189 KPC powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia określonego stosunku prawnego są interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia i istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego, którego dotyczy powództwo. Nieziszczenie się którejkolwiek z tych przesłanek, których ciężar dowodu spoczywa na powodzie, uzasadnia oddalenie powództwa. Powód musi udowodnić niemożność zapewnienia sobie ochrony sądowej w inny sposób niż przez żądane ustalenie. Jeżeli strona powodowa nie domaga się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w określonej wcześniejszej chwili, obie te przesłanki powinny być spełnione w czasie zamknięcia rozprawy przez sąd (art. 316 § 1 KPC). Jeżeli żądanie pozwu dotyczy ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w określonej wcześniejszej chwili, przesłankami powództwa z art. 189 KPC są interes prawny powoda oraz istnienie lub nieistnienie wskazanego w pozwie stosunku prawnego w tej chwili (wyr. SN z 4.4.2014 r., II CSK 403/13).

W niniejszej sprawie należy zauważyć, że powodowa spółdzielnia nie istniała w chwili zawierania umowy z 2004 r. Informacja z Krajowego Rejestru Sądowego wskazuje, że powódka powstała dopiero w 2006 r. Nieruchomość której sprawa dotyczy nie mogła być więc przekazana powódce w 2004 r. skoro ta nie istniała. Nie istniał więc wówczas interes prawny powódki.

Interes prawny w sprawie o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa nie decyduje wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje (wyr. SN z 18.6.2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47). Charakter tej przesłanki powoduje, że jej brak skutkuje oddaleniem powództwa, co też prawidłowo uczynił Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej, poniesionymi przez pozwaną Spółdzielnię (na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika, który nie prowadził sprawy w pierwszej instancji w wysokości 10.800 zł) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2018 r., poz. 1800 t.i.). O kosztach poniesionych przez drugiego pozwanego orzeczono również zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wynikającą z ww. przepisów k.p.c., oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018.poz.265), obciążając nimi pozwanego stosownie do wyniku sprawy w II instancji.

(...)