

Sygn. akt I ACa 426/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko K. B. i Gminie C.

o ustalenie nieważności umów

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 4 marca 2013 r., sygn. akt VIII GC 381/12

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

***Wiesława Buczek-Markowska Dariusz Rystał Danuta Jezierska***

Sygn. akt I ACa 426/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2012 roku skierowanym przeciwko Gminie C. i A. B., powód (...) spółka z o.o. w C. wniósł o ustalenie przez Sąd za nieważną warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 roku zawartej pomiędzy pozwaną Gminą C., a pozwanym A. B. przed notariuszem A. J. w C. (repertorium A nr (...).), na podstawie której pozwana Gmina C. sprzedała pozwanemu A. B. nieruchomość w postaci działki gruntu o numerze (...) o powierzchni 1,07 ha położoną w obrębie ewidencyjnym K., gmina C., zabudowaną stacją paliw, budynkiem handlowo – gastronomicznym, myjnią, wiatą oraz urządzeniami technicznymi, dla której Sąd Rejonowy w G. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wskazał, że wywodzi swoje zadanie z treści art. 189 k.p.c. w jego ocenie na gruncie niniejszej sprawy warunkowa umowa sprzedaży powinna zostać uznana za nieważną zarówno z tej przyczyny, że do jej zawarcia doszło wskutek sprzecznych z prawem działań pozwanej (naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) jak i dlatego, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Gmina C. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności zawartej pomiędzy pozwanymi umowy. Powód upatruje interesu prawnego we wpływie ewentualnej nieważności umowy na sferę jego praw, jako strony stosunku prawnego dzierżawy. Tymczasem dla powoda jako dzierżawcy bez znaczenia pozostaje osoba właściciela. Powód nie ma zatem interesu prawnego w zgłoszonym żądaniu.

Ponadto, zdaniem pozwanej nie zasługują na uwzględnienie argumenty powoda dotyczące nieważności umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. B. wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym, kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stwierdził, że powód w pozwie nie zdefiniował ani nie udowodnił istnienia po swojej stronie interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności umowy. Nadto powód posiada inne środki do obrony swoich praw, a w szczególności może uzyskać ochronę w drodze powództwa o świadczenie.

W ocenie pozwanego warunkiem koniecznym dla istnienia interesu prawnego powoda byłoby ustalenie, że na etapie przeznaczenia nieruchomości do zbycia doszło do naruszenia praw powoda. W niniejszej sprawie jednak do takiej sytuacji nie doszło. Również wszystkie prawa powoda wynikające z umowy dzierżawy łączącej go do tej pory z Gminą C. nadal obowiązują strony i powód nie został ich pozbawiony na skutek zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.

W piśmie procesowym z dnia 25 października 2012 rozszerzono powództwo żądając nadto ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości, zawartej między pozwanymi w dniu 25 września 2012 (rep. A nr (...)), na podstawie której Gmina przeniosła na A. B. własność nieruchomości objętej umową sprzedaży warunkowej z dnia 10 sierpnia 2012. W uzasadnieniu pisma procesowego wskazano, że już po wniesieniu pozwu powód powziął wiedzę o zawarciu umowy przeniesienia własności i podtrzymał w odniesieniu do żądania ustalenia nieważności tej umowy argumentację przedstawioną w pozwie.

Odnosząc się do tego żądania pozwani wnieśli o jego oddalenie podtrzymując argumentacje prezentowaną w odpowiedziach na pozew.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 4 marca 2013 roku oddalił powództwo i orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 20 lutego 1995 roku pomiędzy Gminą C. – jako wydzierżawiającym, a powodem (...) sp. z o.o. w C. – jako dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy, której przedmiot stanowiła działka gruntu numer (...) o powierzchni 1,07 ha położona w obrębie K., z przeznaczeniem – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego – na cele usług komunikacyjnych i stację paliw. W umowie ustalono, że dzierżawca na dzierżawionym gruncie ma prawo wznieść, po uzyskaniu zezwolenia na budowę - stację paliw, myjnię samochodową wraz z oczyszczalnią oraz stację diagnostyczną z zapleczem techniczno – usługowym (§ 3 ). Ustalono, że nakłady poniesione w związku z przeznaczeniem terenu określonym w § 3 nie podlegają zwrotowi w chwili wygaśnięcia umowy. Umowa została zawarta na czas określony – tj. od dnia 20 lutego 1995 roku do dnia 20 lutego 2015 roku.

W lutym oraz we wrześniu 2010 roku ogłoszono przetargi nieograniczone dotyczące sprzedaży nieruchomości dzierżawionej przez powoda. Przetargi te jednak nie odbyły się z powodu braku podmiotów wyrażających chęć zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Również powód nie brał udziału w tych przetargach, ponieważ nie chciał płacić ceny za nieruchomość uwzględniającej (powiększonej o ) wartość nakładów, które sam poczynił.

W dniu 30 marca 2012 roku Burmistrz Miasta C. podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w C., wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, w którym umieszczono działkę numer (...) o powierzchni 1,07 ha położoną w obrębie K. i zabudowaną obiektami stacji paliw. Wykaz figurował na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w C. do dnia 11 maja 2012 roku.

Informacja o wywieszeniu wykazaniu nie została umieszczona na stronach internetowych Urzędu Miasta.

W dniu 25 maja 2012 roku Burmistrz Gminy C. ogłosił nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż nieruchomości zbudowanej stacją paliw, budynkiem handlowo- gastronomicznym, myjnią, wiatą oraz urządzeniami technicznymi, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 1,07 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym K., dla której Sąd Rejonowy w G., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). W ogłoszeniu wskazano, że nieruchomość jest dzierżawiona na podstawie umowy do dnia 20 lutego 2015 roku, a dzierżawca posiada prawo pierwokupu. Cena wywoławcza została określona na 10.500.000 zł. Ogłoszenie zostało opublikowane w Gazecie (...) oraz w Gazecie (...).

Ogłoszenie o przetargu umieszczono również na stronie internetowej urzędu gminy.

Ogłoszenie powyższe poprzedzone zostało sporządzeniem przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy C. operatu szacunkowego opatrzonego tytułem „Operat z szacowania podejściem dochodowym wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami stacji paliw”. W operacie wskazano, że szacowana nieruchomość składa się z jednej działki gruntu zabudowanej obiektami stacji paliw w postaci budynku pawilonu stacji, budynku handlowo – gastronomicznego, budynku myjni, wiaty nad dystrybutorami, budowlami oraz urządzeniami technicznymi. Wartość nieruchomości określono przy uwzględnieniu, że zgodnie z umową nie ma podstaw do zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów na kwotę 10.300.000 zł.

Zarządzeniem z dnia 28 marca 2012 roku, nr (...) Burmistrz Gminy C. ustalił cenę nieruchomości w postaci działki gruntu numer (...), przeznaczoną do sprzedaży w drodze przetargu – na 10.500.000 zł

Powód był zapoznany z treścią operatu przed ogłoszeniem o przetargu. Kopię operatu otrzymał 29 marca 2012. Powód był namawiany do wzięcia udziału w przetargu. Przed przetargiem w 2012 strony prowadziły negocjacje dotyczące nabycia przez powoda nieruchomości w zamian za przeniesienie własności innej nieruchomości. Ostatecznie do finalizacji tych negocjacji nie doszło wobec braku woli powoda.

Ogłoszony w dniu 25 maja 2012 roku, przetarg odbył się w dniu 26 lipca 2012 roku, zaś jedynym jego uczestnikiem, który wpłacił w terminie wadium był A. B.. W protokole z pierwszego przetargu nieograniczonego, sporządzonego w dniu 26 lipca 2012 roku stwierdzono, że nabywcą nieruchomości, za cenę 22.000.000 zł został A. B..

Ponadto w protokole stwierdzono, że stanowi on podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego umowy warunkowej oraz umowy przeniesienia własności.

Powód nie wziął udziału w przetargu, ponieważ przedmiotem sprzedaży miała być nieruchomość wraz z nakładami, które na tej nieruchomości poczynił powód jako dzierżawca. Powód nie chciał dokonywać zapłaty za nakłady, które sam poczynił. Powód wiedział o przetargu i świadomie nie zdecydował się na udział w nim.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2012 roku spółka (...) sp. z o.o. złożyła w Urzędzie Miejskim w C. wniosek o sprzedaż bez konieczności przeprowadzania przetargu nieruchomości gruntowej, zabudowanej przez spółkę m.in. stacją paliw,

opisanej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 1,07 ha, dzierżawionej przez spółkę na podstawie umowy z dnia 20 lutego 1995 roku.

Pismem z tej samej daty powód wniósł o unieważnienie przetargu na sprzedaż nieruchomości, wskazując, że dokonanie sprzedaży narusza prawo powoda do przedłużenia umowy na dalszy czas, a także pozbawia go prawa do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. W piśmie tym powód wskazał, że Gmina bezprawnie zadysponowała nakładami poczynionymi na nieruchomości, podczas gdy prawo do dysponowania nimi będzie miała tylko w przypadku wygaśnięcia umowy i pozostawienia nakładów przez dzierżawcę.

W dniu 10 sierpnia 2012 roku w siedzibie kancelarii notarialnej notariusz A. J. Gmina C. i A. B. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, która była przedmiotem przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 26 lipca 2012 roku, w umowie postanowiono, że Gmina C. sprzeda A. B. opisaną w akcie nieruchomość pod warunkiem, że dzierżawca (...) sp. z o.o. w C. na podstawie §14 umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 roku, w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży nie wykona prawa pierwokupu.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2012 roku Burmistrz Gminy C. zawiadomił spółkę (...) o treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 roku, w celu wykonania, zgodnie z § 14 umowy dzierżawy – prawa pierwokupu.

Powód nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu, zatem w dniu 25 września 2012 roku Gmina C. i A. B. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, objętej warunkową umową sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 roku.

Pismem z dnia 12 października 2012 roku A. B. złożył spółce (...) sp. z o.o. w C. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na chwilę doręczenia oświadczenia. Jednocześnie A. B. wezwał powoda do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma.

W odpowiedzi powód poinformował A. B., że uznaje wypowiedzenie umowy za bezskuteczne. Pismem z dnia 19 października 2012 roku A. B. wezwał powoda do wydania nieruchomości.

Dokonując oceny materiału procesowego Sąd Okręgowy wziął pod uwagę złożone do akt sprawy dokumenty i ogłoszenia, nie znajdując podstaw do tego, by któremukolwiek z tych środków dowodowych odmówić waloru wiarygodności, a okoliczności bezsporne zostały ustalone w oparciu o treść pism procesowych stron oraz wystąpienia prezesa zarządu powoda i burmistrza pozwanej Gminy przesłuchanych na rozprawie, stosownie do treści art. 212 k.p.c.

Pozostałe wnioski dowodowe zostały przez ten sąd pominięte na podstawie art. 217 §2 k.p.c. jako zbędne dla rozstrzygnięcia, zeznania świadków S. G., W. K. i M. T. oraz S. T. dotyczyły miały bowiem okoliczności zawarcia umowy dzierżawy, negocjacji i jej treści uzgodnień w zakresie zastrzeżenia prawa pierwokupu i postępowania w przypadku sprzedaży nieruchomości – natomiast treść umowy dzierżawy oraz treść zastrzeżenia pierwokupu wynika z dokumentu dołączonego do akt sprawy i nie wymaga dalszych dowodów.

Wg Sądu Okręgowego uzgodnienia i wykładnia umowy w zakresie nakładów zaś z przyczyn opisanych w ramach wywodów poświęconych ocenie prawnej powództwa nie mają żadnego znaczenia dla oceny ważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Fakt złożenia wniosku o sprzedaż nieruchomości z pominięciem trybu przetargowego wynika z dokumentu z dnia 7 sierpnia 2012 a także niezaprzeczonych przez stronę pozwaną wyjaśnień informacyjnych prezesa zarządu powoda a zatem nie wymaga dalszego postępowania dowodowego.

Informacje zawarte w operacie szacunkowym są przedstawione w tym dokumencie czytelnie i nie również wymagają dla ich wykazania dowodu z zeznań wymienionych w pozwie osób.

Dowód z opinii biegłego został pominięty przez Sąd Okręgowy ze względu na brak podstaw do uznania, iż ewentualne błędne określenie przedmiotu szacowania i ceny nieruchomości w tym operacie wpływa na ważność umowy (podobnie

jak przyjęta metoda szacowania - wobec twierdzeń powoda o konieczności poddania szacowaniu wyłącznie działki gruntu bez stacji paliw na niej usytuowanej), a zgłoszony w toku postępowania wniosek o przesłuchanie świadka Ł. podlegał pominięciu z uwagi na to, iż wartość poniesionych nakładów na nieruchomość wartość odpisów amortyzacyjnych i dalsze okoliczności wskazane w tezie dowodowej także nie mogą z przyczyn opisanych wyżej przesądzać o nieważności umowy sprzedaży tej nieruchomości.

Analogicznie ocenił sąd I instancji wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka P. G. i wnioski złożone na rozprawie o przesłuchanie świadków J. i W..

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości uznając, że w sprawie powód nie przedstawił okoliczności uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c., jednocześnie nie przedstawiono też okoliczności faktycznych wskazujących na to, że umowy objęte żądaniami pozwu są nieważne w świetle art. 58 §1 k.c. lub art. 58 §2 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód upatruje interesu prawnego przede wszystkim w konieczności wyjaśnienia, który z pozwanych jest wydzierżawiającym, tę kwestię powinien rozstrzygnąć wyrok ustalający nieważność umowy zawartej między pozwanymi, jednakże Z argumentacją tą wg tego sądu nie sposób się zgodzić.

Powód pominął całkowicie fakt, że w sprawie nie występuje spór między pozwanymi co do tego, który z nich jest obecnie właścicielem nieruchomości i jednocześnie wydzierżawiającym. Pozwani zgodnie prezentują stanowisko, według którego A. B. skutecznie nabył własność objętej sporem nieruchomości. Nadto przeciwko istnieniu jakiegokolwiek wątpliwości po stronie dzierżawcy nieruchomości co do osoby wierzyciela przemawia wpisanie nabywcy jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej. Zatem dzierżawca wykonując swoje obowiązki z umowy dzierżawy wobec A. B. jest chroniony również przez domniemanie prawne z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zatem artykułowane dla uzasadnienia istnienia interesu prawnego wątpliwości powoda co do osoby wydzierżawiającego po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości nie są obiektywnie uzasadnione. W świetle przedstawionych wyżej wniosków wynikających z wykładni art. 189 k.p.c. subiektywne (nie mające obiektywnego uzasadnienia) wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nie mogą uzasadniać tezy o istnieniu interesu prawnego.

Kolejna podnoszona przez powoda w pozwie kwestia dotyczy wykonania prawa pierwokupu i opiera się na twierdzeniu, że powód chcąc wykonać to prawo musi mieć pewność, że warunkowa umowa sprzedaży jest ważna. W tym zakresie również wskazać należy, że w sprzeczności z treścią pozwu stoi zachowanie powoda w toku postępowania przetargowego i po zawarciu umowy warunkowej sprzedaży. Powód bowiem w toku procesu wprost deklarował brak zainteresowania wykonaniem prawa pierwokupu z uwagi na cenę nieruchomości wynikającą z umowy, ustaloną jego zdaniem z naruszeniem zasady nemo plus iuris (błędnie obejmującą wartość poczynionych przezeń nakładów na nieruchomość, do rozporządzania którymi sprzedawca nie posiadał praw).

Skoro więc z jednej strony powód wprost deklaruje, że nie chciał wykonywać prawa pierwokupu w odniesieniu do objętej żądaniami pozwu umowy (i prawa takiego nie wykonał w terminie, co skutkowało zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości) to nie ma podstaw do tego, by uznać, że ochrona uprawnienia powoda do skorzystania z prawa pierwokupu uzasadnia interes prawny w rozumieniu normy art. 189 k.p.c.

Nie można też zdaniem Sądu Okręgowego uzasadniać istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy w niniejszej sprawie w oparciu o twierdzenia dotyczące naruszenia zasady nemo plus iuris i konieczności ochrony praw powoda do nakładów poczynionych na nieruchomości.

Jeśli bowiem nakłady te nie są przedmiotem własności właściciela nieruchomości w myśl zasady superficies solo cedit i jak twierdzi powód pozostają przedmiotem jego własności, to powodowi przysługują inne środki prawne służące ochronie prawa własności (np. powództwa negatoryjne i windykacyjne).

Jeśli bowiem rację ma powód twierdząc, że pozwana Gmina jako właściciel nieruchomości nie nabyła na podstawie art. 191 k.c. w zw. z art. 48 k.c. prawa własności urządzeń i budowli posadowionych na nieruchomości przez powoda (nakładów na nieruchomość przezeń poczynionych), to stwierdzić należy, że umowa sprzedaży nie mogła objąć przedmiotu nie stanowiącego przedmiotu własności Gminy a zatem prawa własności powoda nie mogła naruszyć.

Skoro zaś powód posiada inne środki prawne dla ochrony swoich praw do nakładów na nieruchomość, to w świetle wcześniejszych uwag dotyczących subsydiarnego charakteru powództwa o ustalenie, sąd I instancji stwierdził, że roszczenia powoda formułowane obecnie w odniesieniu do poczynionych na nieruchomość nakładów nie mogą uzasadniać powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży.

Dodał przy tym, że naruszenie zasady *nemo plus iuris* nie powoduje nieważności czynności prawnej, zatem w oparciu o konieczność ochrony własnych praw właścicielskich również nie można uzasadniać tezy o nieważności umowy a w konsekwencji - istnienia interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c.

Nie może uzasadniać istnienia interesu prawnego teza o przysługiwaniu prawa pierwokupu w przyszłości – w wypadku gdyby niniejsza umowa nie doszła do skutku a pozwana Gmina przeprowadzała kolejne postępowania przetargowe. Prawo pierwokupu jest w świetle dominujących poglądów nauki prawa uprawnieniem o charakterze prawokształtującym, które ze swojej istoty aktualizuje się bowiem dopiero w momencie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Samo zastrzeżenie prawa pierwokupu nie powoduje po stronie właściciela rzeczy żadnego zobowiązania do zbycia nieruchomości (w tym też zobowiązania o charakterze warunkowym)

Uprawniony z prawa pierwokupu nie może zatem doprowadzić własnym działaniem do jego aktualizacji (powstania) uprawnienia. Jeśli tak, to nie sposób uznać, by powód posiadał interes prawny w ustaleniu nieważności umowy warunkowej wskazanej w pozwie z uwagi na to, że potencjalnie w przyszłości, (w przypadku ponownego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez Gminę z jakimkolwiek kontrahentem), może zaktualizować się ponownie prawo pierwokupu zastrzeżone w umowie dzierżawy.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy podkreślił, że nabywca nieruchomości wstąpił w miejsce wydzierżawiającego w stosunek dzierżawy, zatem także on jest związany zastrzeżeniem prawa pierwokupu i w przypadku sprzedaży nieruchomości jest zobowiązany do przestrzegania umowy dzierżawy w tym zakresie.

Wskazał też, że wobec charakteru prawnego prawa pierwokupu i zaniechania skorzystania z tego uprawnienia w odniesieniu do umowy objętej sporem w niniejszej sprawie, nie można twierdzić iż potencjalna możliwość zaktualizowania się w przyszłości (jeśli umowa w niniejszej sprawie uznana zostałaby za nieważną) kolejnego uprawnienia kształtującego wynikającego z zastrzeżenia w umowie dzierżawy pierwokupu uzasadnia twierdzenie że powód posiada interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności obecnej umowy.

Powództwo w niniejszej sprawie nie chroni zatem zaktualizowanego uprawnienia kształtującego (choćby warunkowego), a wyrok uwzględniający powództwo nie prowadzi do stabilizacji tego uprawnienia. Powód nie ma zatem interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy (a jedynie co najwyżej interes faktyczny).

Nie można uzasadniać istnienia interesu prawnego faktem wystąpienia do Gminy o sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki na podstawie przepisu art. 37 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten bowiem nie przyznaje dzierżawcy roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości a jedynie przewiduje możliwość zwolnienia właściciela nieruchomości od przeprowadzenia obowiązkowej procedury przetargowej w przypadku zbywania nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy.

Nie można uzasadniać istnienia interesu prawnego również twierdzeniami o zastrzeżeniu w umowie prawa pierwszeństwa, które nie może być wykonane w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, czy też prawa do żądania przedłużenia trwania umowy dzierżawy

Dla ochrony uprawnień (roszczeń), których realizacja zostaje uniemożliwiona całkowicie lub częściowo w następstwie zawarcia umowy służy bowiem inny środek prawny – powództwo z art. 59 k.c. Zatem przy założeniu istnienia skutecznych uprawnień w tym zakresie, żądanie ich ochrony nie może uzasadniać interesu prawnego na podstawie art. 189 k.c.

Nadto naruszenia prawa lub dobrych obyczajów w trakcie procedury przetargowej o ile wpływały na wynik przetargu, winny być usuwane na podstawie powództwa opartego o normę art. 70<sup>5</sup> k.c. (powództwa o unieważnienie zawartej umowy), zatem powód kwestionując poprawność ustalenia ceny w przetargu czy też poprawność procedury przetargowej, miał możliwość zachowania prawa do wniesienia tego powództwa i przy wykorzystaniu tego instrumentu dochodzić swoich racji prezentowanych w niniejszej sprawie a zaniechania w tym zakresie nie mogą uzasadniać istnienia interesu prawnego na podstawie art. 189 k.p.c.

Zdaniem sądu I instancji powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c., zaś samo powództwo w niniejszej sprawie traktuje instrumentalnie – w celu uchylecia się od skutków ekonomicznych swojego zaniechania polegającego na niewzięciu udziału w procedurze przetargowej (jak i w wcześniejszych przetargach dotyczących tej samej nieruchomości, które z uwagi na brak oferentów niedoszły do skutku), nie istnieje bowiem w świetle pozwu i wystąpień procesowych strony powodowej żadna przesłanka pozwalająca na przyjęcie, że przez zawarcie umowy doszło do zagrożenia jakiegokolwiek prawa powoda (lub powstał stan niepewności prawnej), co do którego nie ma innych sposobów dochodzenia racji powoda (innych instrumentów prawnych), niż powództwo o ustalenie.

Wobec braku interesu prawnego, jako przesłanki niezbędnej w świetle art.189 k.p.c. powództwo zostało oddalone.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie nie zachodzą przesłanki nieważności umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności, wskazywane przez stronę powodową.

Nieważności umowy nie można uzasadniać eksponowanym przez stronę powodową argumentem, że przedmiot umowy został ustalony z naruszeniem zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* i obejmuje rzeczy, którymi wydzierżawiający nie mógł rozporządzać, gdyż w drodze wyjątku od reguły prawnej *superficies solo cedit* pozwana gmina nie nabyła ich własności z mocy prawa w następstwie połączenia z nieruchomością na podstawie art. 191 k.c.

Wadliwe oznaczenie przedmiotu sprzedaży bowiem (objęcie sprzedażą rzeczy ruchomych, które nie stały się częściami składowymi nieruchomości lub przynależnościami i nie stanowią przedmiotu własności sprzedawcy), nie skutkuje nieważnością umowy z mocy prawa, lecz uzasadniać może tezę o istnieniu wady prawnej sprzedanej rzeczy. Zatem umowa sprzedaży jako więź o charakterze obligacyjnym (względny) pozostaje w takiej sytuacji ważna, zaś kwestia wadliwości przedmiotu sprzedaży rodzi uprawnienia kupującego stosownie do przepisów o rękojmi za wady prawne.

Sąd ten dodał, że umowa sprzedaży zawarta między pozwanymi obejmująca swoim zakresem przedmioty, które według twierdzeń powoda miałyby stanowić jego własność (czego sąd w niniejszej sprawie nie przesądził z uwagi na przedmiot sporu jakim jest wyłącznie kwestia ważności umowy sprzedaży), nie mogłyby spowodować skutków w postaci nabycia własności przez pozwanego A. B., zatem powód miałby prawo do wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do tych przedmiotów stosownie do przepisów o prawie własności i jego ochronie.

Wg sądu I instancji nie można tezy o nieważności umowy uzasadniać wadliwością operatu szacunkowego sporządzonego w trakcie trwania procedury przetargowej. Po pierwsze nie ma podstaw by uznać, że dokument przedłożony w niniejszej sprawie nie stanowił operatu szacunkowego. Z jego treści wynika wprost, że został on sporządzony na podstawie stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych regulujących sporządzanie operatów szacunkowych (jako podstawę prawną powołano rozporządzenie z dnia 21 września 2014 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Merytoryczne wywody

operatu wskazują, że celem autora było przeprowadzenie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu. Taki też cel sporządzenia dokumentu wskazano w jego pkt. 2.5 .

Nie przedstawiono argumentów, które podważałyby posiadanie uprawnień autora tego dokumentu w zakresie szacowania wartości nieruchomości.

Uwagi co do przyjętej metody szacowania czy też uwzględniania w operacie także wartości nakładów na nieruchomość nie będących zdaniem powoda jej częściami składowymi, nie mogą wpływać na ocenę ważności umowy zawartej po przeprowadzeniu postępowania przetargowego. Po pierwsze, jak wskazano wyżej – wadliwe określenie wartości nieruchomości czy też jej części składowych może wywoływać jedynie skutki obligacyjne i stanowić podstawę odpowiedzialności sprzedawcy wobec kupującego za wady prawne rzeczy.

Sąd Okręgowy przyjął, że podmiot wyrażający wolę wzięcia udziału w przetargu, lecz kwestionujący prawidłowość ustalenia ceny przetargowej na podstawie operatu posiada on instrumenty prawne dla jego zakwestionowania jeszcze w toku postępowania przetargowego. Powód jak wynika z materiału procesowego był z operatem zapoznany i znał warunki przetargu (w tym cenę wskazaną przez pozwaną Gminę w ogłoszeniu o przetargu). Zatem powód miał możliwość wykazania na etapie postępowania przetargowego wadliwości ustalenia tej ceny.

To z kolei nie pozwala na uznanie, że ewentualne wadliwości operatu skutkować mogą nieważnością umowy zawartej w wyniku przetargu lub – że powód wbrew swojej woli został wykluczony z przetargu wskutek wadliwego jego zdaniem określenia jego przedmiotu czy też wartości. Samo subiektywne przekonanie powoda co do wadliwości operatu nie mogło uzasadniać kontestowania postępowania przetargowego, czy też formułowania sądów co do nieważności tego postępowania i ewentualnych umów zawartych w wyniku jego rozstrzygnięcia.

Po wtóre operat szacunkowy służy do ustalenia ceny wywoławczej. Fakt, że cena wywoławcza w niniejszej sprawie jest zdaniem pozwanego nieadekwatnie wysoka w stosunku do rzeczywistej wartości przedmiotu sprzedaży, nie powoduje nieważności umowy opiewającej na cenę znacznie przekraczającą cenę wywoławczą, lecz rodzić może (co uzasadniono szczegółowo wyżej) ewentualną odpowiedzialność z tytułu rękojmi po stronie sprzedawcy.

Kolejną płaszczyzną argumentacji powoda jest kwestia zaniechania umieszczenia na stornie internetowej Gminy informacji o wywieszeniu w urzędzie Gminy wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Sąd Okręgowy uznał, że omyłkowe pominięcie (jak twierdzi pozwana Gmina), czy też zaniechanie (jak sugeruje powód) opublikowania na stronie internetowej urzędu informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości (wobec zachowania pozostałych przesłanek podania do publicznej wiadomości tego faktu a następnie zachowania przesłanek publikacji ogłoszenia przetargu) nie miało wpływu na zachowanie zasady jawności postępowania przetargowego i nie można uznać, by warunkowa umowa sprzedaży zawarta w następstwie tej procedury była dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności.

W pozwie zawarto także zarzut sprzeczności umowy sprzedaży z zasadami współzycia społecznego, a dla uzasadnienia tego zarzutu przytoczono, że pozwana Gmina sprzedając nieruchomość naruszyła zasady praworządności, lojalności i uczciwości w relacjach z powodem, próbując rozporządzić nakładami powódki na nieruchomość poprzez oferowanie tej nieruchomości do sprzedaży pozwanemu lub samej powódce w trakcie trwania umowy dzierżawy (oferując powódce by „kupiła swoje własne nakłady”).

Naruszenia zasad współzycia społecznego upatruje powód również w fakcie przeznaczenia nieruchomości do zbycia na trzy lata przed zakończeniem umowy dzierżawy i uniemożliwienia powodowi skorzystania z prawa przedłużenia umowy (które otwierało się na miesiąc przed upływem terminu, na który została zawarta umowa) oraz nie zaoferowano powodowi pierwszeństwa nabycia działki gruntu (bez nakładów) jeszcze przed ogłoszeniem przetargu.

Wg sądu I instancji w niniejszej sprawie stronie pozwanej nie można przypisać rażąco nagannego moralnie postępowania (przekładającego się na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego umowy sprzedaży), pozwana



Gmina zawierając umowę wykonywała zasadnicze uprawnienie właścicielskie, jakim jest prawo do rozporządzania przedmiotem własności. Powód natomiast sugeruje, że ochrona jego interesów majątkowych winna odbywać się kosztem wyłączenia uprawnienia pozwanego do zbycia nieruchomości w trakcie trwania umowy dzierżawy podmiotowi oferującemu cenę w ocenie powoda zbyt wysoką, by wykonać prawo pierwokupu.

Z materiału procesowego wynika zaś, że to powód mimo podejmowania przez pozwanego kolejnych prób sprzedaży nieruchomości nie wyrażał woli nabycia nieruchomości oczekując ukształtowania ceny sprzedaży na satysfakcjonującym go poziomie (jak się wydaje dążąc w ten sposób pośrednio do uchylecia się od ekonomicznych skutków ustalonego w umowie sposobu rozliczenia nakładów po ustaniu umowy dzierżawy). Zatem nie sposób dopatrzeć się nielojalności pozwanego w sytuacji gdy powód otrzymywał w każdym przypadku propozycje wzięcia udziału w procedurze przetargowej i konsekwentnie udziału tego odmawiał. Nie podejmował też aktywności zmierzającej do weryfikacji operatu szacunkowego w trybie UGN czy też do ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii praw do nakładów (np. w drodze powództwa o ustalenie treściwego praw do budynków i instalacji wzniesionych na nieruchomości pozwanego).

Co więcej zdaniem sądu I instancji nie przystępując do procedury przetargowej powód pozbawiał się wpływu na przebieg przetargu – w szczególności możliwości zakwestionowania decyzji Gminy w trybie art. 40 ust. 5 UGN czy też w trybie powództwa na podstawie art. 70<sup>(5)</sup> k.c.

Nadto wg niego nie można uzasadniać tezy o nielojalnym zachowaniu pozwanego faktem przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży na trzy lata przed zakończeniem stosunku dzierżawnego. Zgodnie z przepisami k.c. bowiem nabycia nieruchomości wstępuje w miejsce zbywcę w stosunek dzierżawy, zaś prawa dzierżawcy są chronione przez regulację art. 694 k.c. w zw. z art. 678 i 679 k.c. Zatem kwestia daty ogłoszenia przetargu nie może świadczyć o naruszającej zasady współżycia społecznego nielojalności pozwanej Gminy.

Nie są też wg tego sądu uzasadnione wywody skarżącego sugerujące że pod pojęciem pierwokupu w §12 umowy strony w istocie miały na myśli prawo pierwszeństwa polegające na zobowiązaniu pozwanej gminy do przedstawienia powodowi oferty nabycia nieruchomości przed ogłoszeniem przetargu. Sformułowanie umowy bowiem jednoznacznie wskazuje na to, że strony zastrzegły wyłącznie prawo pierwokupu. Umowa była zawierana między profesjonalnymi podmiotami, zaś prawo pierwokupu ma sprecyzowane znaczenie prawne (art. 596 k.c.). Nie sposób zatem przyjąć, by w §12 umowy chodziło o zastrzeżenie innego uprawnienia. Sformułowanie o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży należy natomiast odczytywać w kontekście UGN jako podjęcie przez właściciela decyzji o której mowa w art. 35 tej ustawy i umieszczenie nieruchomości na wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zatem w świetle umowy, w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, powód miał uprawnienie do wykonania prawa pierwokupu w rozumieniu normy art. 596 k.c. a pozwany miał obowiązek zawarcia umowy sprzedaży z zastrzeżeniem warunku, że powód z uprawnienia tego nie skorzysta (art. 597 k.c.).

W tym kontekście nie może być uznane za złamanie zasad lojalności przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży i ogłoszenie przetargu bez zaoferowania możliwości nabycia nieruchomości powodowi (nota bene - jak wynika z materiału procesowego powodowi oferowano taką możliwość w toku negocjacji dotyczących innej nieruchomości poszukiwanej przez gminę dla potrzeb inwestora zagranicznego, z czego powód także nie chciał skorzystać).

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że nawet w przypadku istnienia prawa pierwszeństwa powoda, ogłoszenie przetargu nie może świadczyć o nadużyciu prawa przez pozwanego. Ewentualne roszczenie powoda z tytułu pierwszeństwa do nabycia nieruchomości byłoby bowiem chronione na podstawie art. 59 k.c. i zbędne jest odwoływanie się dla jego ochrony do treści art. 58 §2 k.c.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu .

Apelację od powyższego wyroku złożył powód zaskarżając go w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie za nieważne warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25 września 2012 r. zawartych pomiędzy pozwaną ad. 1 Gminą C., a pozwanym ad.

2 A. B., ewentualnie o uchylenie przedmiotowego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Nadto wniósł o przeprowadzenie wszystkich dowodów zawnioskowanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, które Sąd Okręgowy pominął, o przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do niniejszej apelacji na wszelkie okoliczności w niej podniesione.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił obrazę:

- 1) art. 189 kpc poprzez przyjęcie, że nie ma on interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie i że przysługują mu środki ochrony prawnej dalej idące niż powództwo o ustalenie,
- 2) obrazę art. 58 § 1 kc i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „ugn”) poprzez przyjęcie, że niezamieszczenie na stronach internetowych informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie wywołuje skutków w postaci nieważności czynności prawnej,
- 4) obrazę art. 58 § 1 kc i art. 27, 28, 34 i 67 ust. 1 ugn w związku z art. 1 ust. 1 pkt 1 ugn poprzez przyjęcie, że zbycie mienia nie należącego do gminy nie skutkuje nieważnością czynności prawnej,
- 5) obrazę art. 58 § 1 kc i art. 152 ugn oraz art. 154 § 1 ugn poprzez przyjęcie, że sporządzenie wadliwego operatu nie wpływa na ważność czynności prawnej sprzedaży,
- 6) obrazę art. 58 § 2 kc oraz art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie faktu, iż czynność prawna sprzedaży realizowana przez pozwanych ad. 1 i ad. 2 jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego,
- 7) obrazę art. 65 § 1 i 2 kc poprzez podjęcie się częściowej interpretacji postanowień umowy dzierżawy z pominięciem dyrektyw wykładni zawartych w tym przepisie,
- 8) obrazę art. 217 § 1 i 3 kpc oraz art. 227 kpc poprzez pominięcie istotnych dla sprawy wniosków dowodowych powoda,
- 9) obrazę art. 217 § 1 i 3 kpc oraz art. 227 kpc w związku z art. 157 ugn poprzez pominięcie wniosku o opinię w przedmiocie prawidłowości sporządzenia operatu z szacowania, pomimo iż wniosek ten miał na celu dokonanie czynności w trybie przewidzianym w art. 157 ugn,
- 10) obrazę art. 212 § 1 kpc poprzez nadanie czynnościom podejmowanym przez Sąd w tym trybie rangi równej postępowaniu dowodowemu.

W uzasadnieniu powód wskazał na następujące kwestie sporne pomiędzy stronami procesu :

- 1) kto jest właścicielem spornego gruntu i wobec kogo powód jako najemca ma wykonywać swoje prawa i obowiązki,
- 2) kto jest właścicielem postawionych na spornym gruncie budynków i budowli a w konsekwencji kto obok powoda może rościć sobie do nich prawa,
- 3) czy i wobec kogo powód może realizować przysługujące mu na podstawie umowy dzierżawy prawo pierwokupu/pierwszeństwa.

Powód podtrzymał swoje twierdzenie, że jako właściciel rzeczy ma prawo żądać ustalenia, że nieważny jest stosunek prawny dotyczący tej rzeczy, zrealizowany bez jego udziału, a skoro mając na uwadze przepis art. 47 § 3 kc, jest on właścicielem obiektów wzniesionych na spornym terenie i nie jest pozbawiony władania nimi, to ma interes w ustaleniu, że stosunek prawny, który dotyczy tych rzeczy, nie istnieje, bo czynności prawne ten stosunek kreujące są nieważne.

Podkreślił przy tym, że nie chodzi tylko o naruszenie zasady *nemo plus iuris*, ale o naruszenie jakiegokolwiek przepisu obowiązującego prawa skutkujące bezwzględną nieważnością czynności prawnej na podstawie art. 58 kc.

Nadto, jeżeli powód ma na mocy umowy dzierżawy prawo pierwokupu gruntu (a nie prawo pierwokupu swoich własnych rzeczy) to ma interes w tym, żeby ustalić nieważność czynności prawnych niweczących to jego prawo pierwokupu. Przecież w sytuacji stwierdzenia nieważności umów dotyczących sprzedaży gruntu, będzie on ponownie uprawniony wobec zbywcy - pozwanego ad. 1 z tego tytułu.

Powód jest dzierżawcą spornego gruntu, a w konsekwencji ma on interes prawny w ustaleniu, czy zmiana uległa osoba wydzierżawiającego.

Odnosząc się do argumentacji Sądu Okręgowego wskazał, że Sąd ten nietrafnie uznał, że brak sporu pomiędzy pozwanymi odnośnie do tego, kto jest właścicielem spornej nieruchomości, jest przesłanką niweczącą interes prawny pozwanego w ustaleniu tej kwestii, a przeświadczenie stron stosunku prawnego co do jego skutków ma charakter subiektywny, może ono być niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy- wiara stron umowy, że jest ona ważnie zawarta, nie czyni tej umowy przez to ważną.

Powód uznał, że z tych przyczyn ma prawo domagać się obiektywnego ustalenia stanu prawnego wbrew subiektywnemu przeświadczeniu stron pozwanych, to nie same wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, ale rzeczywiste konsekwencje dla powoda tego stanu rzeczy są podstawą jego interesu prawnego.

Zaznaczył też, że Sąd Okręgowy na s. 10 i 11 uzasadnienia nietrafnie wiąże prawo pierwokupu z obowiązkiem uczestniczenia przez powoda w postępowaniu przetargowym, dotyczącym spornej nieruchomości.

Wskazał, że wobec faktu, iż przedmiotem sprzedaży był nie tylko grunt należący do pozwanego ad. 1, ale stanowiące własność powoda budynki, budowle i urządzenia, stanowiące jego nakłady na tę nieruchomość, a jednocześnie będące rzeczami połączonymi z gruntem jedynie dla przemijającego użytku to udział w przetargu niejako legalizowałby ten niezgodny z prawem proceder, polegający na zbywaniu przez sprzedawcę -pozwanego ad. 1 rzeczy nie stanowiących jego własności.

Dodał, że sąd I-szej instancji błędnie stwierdził, że powód nie chciał wykonywać prawa pierwokupu/pierwszeństwa, w rzeczywistości chciał on wykonywać prawo pierwokupu, którego przedmiotem byłby dzierżawiony grunt, a niemożliwe było wykonywanie tego prawa w sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży objęte były stanowiące jego własność budynki, budowle i instalacje, a cena określona była łącznie za grunt stanowiący własność pozwanej ad. 1 i obiekty stanowiące własność powoda. Nadto wobec naruszenia przepisów bezwzględnie obowiązujących ustawy o gospodarce nieruchomościami strona powodowa nie miała zamiaru legitymizować swoim uczestnictwem takiej wadliwej procedury przetargowej. Powód stwierdził, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umów, gdyż w przypadku ponownej, zgodnej z prawem sprzedaży, będzie miał on realną i bez ryzyka prawnego możliwość skorzystania z przysługujących jej praw.

Powód wskazał też, że kolejna grupa argumentów sądu I-szej instancji dotyczących interesu prawnego obejmuje kwestię posiadania przez powoda innych, dalej idących środków ochrony prawnej.

W pierwszej kolejności powód wskazał, że o dalej idących środkach ochrony prawnej można mówić wtedy, gdy osoba zainteresowana może je realizować jako legitymowany czynnie, a nie jako legitymowany biernie. Wytaczanie powództwa o ustalenie jest nieuzasadnione, gdy ten cel osiągnie się za pomocą innego dalej idącego powództwa (np. o świadczenie, o wydanie, o zaniechanie itp.). Sąd Okręgowy stwierdził, że prawa powoda do rzeczy zbytych przez pozwanego ad. 1 na rzecz pozwanego ad. 2 mogą być chronione w drodze powództw windykacyjnego i negatoryjnego.

Wg powoda rzecz jednak w tym, że aktualnie nie ma podstaw do wytoczenia przez niego takich powództw, gdyż samoistnie włada on tymi przedmiotami (budynkami, budowlami i urządzeniami).

Nadto nie jest dalej idącym środkiem ochrony prawnej w niniejszej sprawie w stosunku do powództwa o ustalenie nieważności umów dotyczących sprzedaży, przepis art. 59 kc., gdyż po pierwsze, konstrukcja bezskuteczności względnej przyjęta w art. 59 kc wywołując skutki jedynie między stronami umowy, a osoba trzecią nie jest środkiem dalej idącym w stosunku do powództwa o ustalenie, opierającego się na przepisie art. 58 § 1 i 2 kc a jedynie możliwą alternatywą, a po drugie, zgodnie z przeważającym stanowiskiem doktryny roszczenie z art. 59 kc nie chroni uprawnionego z prawa pierwokupu.

Zaznaczył też, że również nietrafne jest stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie do możliwości skorzystania przez powoda z instytucji prawnej określonej w art. 705 kc, gdyż powód nie mógł z tej drogi skorzystać po prostu dlatego, że nie był uczestnikiem przetargu, a zatem nie przysługuje mu legitymacja procesowa czynna do wytoczenia tego powództwa.

Podniósł też, że nietrafne jest stanowisko Sądu Okręgowego odmawiające interesu prawnego stronie powodowej z uwagi na to, że naruszenie zasady nemo plus iuris samo przez się nie skutkuje nieważnością umowy sprzedaży. Wskazał, że czym innym jest to, czy komuś przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy, a czym innym wskazanie podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających to, iż umowa jest nieważna. Zbycie przez pozwanego ad. 1 rzeczy stanowiących własność powoda osobie trzeciej uzasadnia interes prawny tego drugiego chociażby dlatego, że w drodze takiego zbycia (o ile będzie ważne) może nastąpić, po spełnieniu dodatkowych warunków, nabycie własności rzeczy przez tę osobę trzecią, nawet jeżeli zbywcą nie był właściciel rzeczy. Powód ma zatem interes prawny w ustaleniu, że taka umowa sprzedaży jest nieważna.

Jednocześnie powód zaznaczył, że Sąd Okręgowy podjął nadto próbę odniesienia się do merytorycznej strony sprawy, jednak wobec pominięcia szeregu istotnych w sprawie dowodów jest to siłą rzeczy odniesienie się wybiórcze i jednostronne, mające uzasadnić tezę o bezpodstawności roszczenia.

W rzeczywistości wg powoda w aktualnym stanie sprawy, bez przeprowadzenia szeregu istotnych w sprawie dowodów jedynie może zostać rozpoznany zarzut związany z niezamieszczeniem na stronie internetowej pozwanej ad. 1 informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży obejmującego sporną nieruchomość.

W dalszej części uzasadnienia wskazał argumentację swojego stanowiska, że niezamieszczenie wykazu jest działaniem sprzecznym z prawem, gdyż narusza przepis art. 35 ust. 1 ugn, a zgodnie z poglądami przedstawicieli doktryny czynności dokonane przez organ z naruszeniem zasady określonej w art.35 ust.1 ustawy należy oceniać jako nieważne na podstawie art.58 §1 k.c.

W odniesieniu do pozostałych kwestii poruszanych przez Sąd I-szej instancji, a dotyczących merytorycznej strony powództwa o ustalenie powód wskazał, że sąd ten bazował na zubożonym materiale dowodowym, a pominięcie przez Sąd Okręgowy większości dowodów skutkowało tym, że nie mógł on rzetelnie ocenić istotę sprawy tj. czy zachodzą, czy też nie przesłanki do stwierdzenia nieważności zakwestionowanych przez powoda umów.

W szczególności wg powoda Sąd Okręgowy nie odniósł się w pełni do zarzutów związanych z faktem, iż zbyciu podlegały rzeczy stanowiące własność powoda (to, że budynki budowle i instalacje stanowiły własność powoda, miało być wykazane w niniejszym postępowaniu), zgodził się przy tym z Sądem Okręgowym, że naruszenie zasady nemo plus iuris nie skutkuje wprost nieważnością umowy sprzedaży, jednak już twierdzenie, że nigdy nie może nastąpić nabycie własności przez nabywcę tej rzeczy, nie znajduje oparcia w przepisach obowiązującego prawa..

Na wadliwość określenia przedmiotu sprzedaży i świadomość tej wadliwości po stronie pozwanych wskazuje wg powoda treść operatu z szacowania metoda dochodową, gdyż sam biegły wskazał, że budynki i budowle znajdujące się na zbywanym gruncie staną się własnością właściciela gruntu dopiero po wygaśnięciu umowy dzierżawy, tymczasem do sprzedaży doszło w trakcie trwania tej umowy.

Podkreślił, że w niniejszej sprawie przedmiotem wyceny nie stała się nieruchomość gruntowa, ale przedsiębiorstwo pod nazwą stacja paliw, co już samo przesądza o wadliwości wyceny, gdyż jej przedmiotem ma być to, co zostanie

sprzedane. Skoro pozwana gmina nie była właścicielem budynków, budowli i instalacji to nie mogła ich sprzedawać, a w konsekwencji nie mogło to zostać ujęte w wycenie w żadnej postaci.

Powód podniósł, że Sąd Okręgowy odniósł się również do zarzutu sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego, jednocześnie podtrzymał wszelkie swoje dotychczasowe wywody tego dotyczące.

Na zakończenie podniósł, że zasadniczym naruszeniem proceduralnym jest pominięcie wszystkich wniosków dowodowych, dotyczących osób - świadków i stron postępowania oraz wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych, a wszystkie powołane przez niego dowody miały istotne znaczenie dla sprawy, gdyż służyły one m.in. wykazaniu interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, wykazywały prawa powoda do spornej nieruchomości, wskazywały, w jakim charakterze powód tą nieruchomością i posiadanymi na niej ruchomościami władał.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie przytaczając swoją argumentację potwierdzającą słuszność orzeczenia sądu I instancji.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja wniesiona przez powoda spowodowała konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku, choć nie wszystkie argumenty zawarte w apelacji zasługiwały na uwzględnienie – część z nich była nieprzydatna przy ocenie prawidłowości orzeczenia sądu I instancji.

Najistotniejsze przy rozpoznaniu apelacji powoda było rozstrzygnięcie przez Sąd Apelacyjny, czy powód formułując żądania pozwu o ustalenie nieważności spełniał przesłanki z art. 189 k.p.c. w zakresie wykazania istnienia interesu prawnego w tym ustaleniu.

Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c., gdyż nie istnieje w świetle pozwu i wystąpień procesowych strony powodowej żadna przesłanka pozwalająca na przyjęcie, że przez zawarcie umowy doszło do zagrożenia jakiegokolwiek prawa powoda (lub powstał stan niepewności prawnej), co do którego nie ma innych sposobów dochodzenia racji powoda (innych instrumentów prawnych), niż powództwo o ustalenie.

Jednakże Sąd Apelacyjny nie podzielił powyższego stanowiska, a argumenty przytoczone przez Sąd Okręgowy na jego oparcie uznał za nieprzekonujące.

Podzielając w całości poczynione przez sąd I instancji teoretyczne rozważania odnoszące się do rozumienia pojęcia interesu prawnego w świetle art. 189 kpc Sąd Apelacyjny pragnie je uzupełnić w poniższy sposób.

Nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa i co do zasady jest dopuszczalne na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenie, że czynność prawna jest nieważna.

Powództwo o ustalenie może być wniesione w każdym czasie, gdyż żąda się w nim ustalenia prawa lub stosunku prawnego według stanu istniejącego w chwili wyrokowania - art. 316 §1 k.p.c., w szczególności powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 5 kwietnia 2012 r. ,II CSK 473/11, LEX nr 1170228).

Nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu.

Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji.

Nadto pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i 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 ” ( uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285 ).

Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r. , II CK 395/05, LEX nr 192028).

Obecnie w orzecznictwie przyjmuje się nawet ,że jest możliwe istnienie roszczenia o ustalenie obok roszczenia o oświadczenie , nawet już wymagalnego. Szczególnie dotyczy to roszczeń o ustalenie właśnie nieważności czynności prawnej. Istnieje tu bowiem często potrzeba ustalenia ,że - wbrew treści umowy - czynność jest nieważna.

Również przy interpretacji podstawowej przesłanki przepisu art. 189 k.p.c. przyjmuje się, że należy uwzględnić szeroko pojmowany dostęp do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), a sąd powinien udzielić ochrony prawnej zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, zwłaszcza w przypadku konieczności zapewnienia jasnej, klarownej i stabilnej sytuacji

Po dowiedzenie interesu prawnego po stronie powoda w procesie o ustalenie możliwe jest badanie prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje, zatem, w okolicznościach sprawy, badania czy kwestionowana przez powoda umowa jest nieważna (art. 58 k.c.).

Sąd Okręgowy uznał m.in., że nie można uzasadniać istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy w niniejszej sprawie w oparciu o twierdzenia dotyczące naruszenia zasady *nemo plus iuris* i konieczności ochrony praw powoda do nakładów poczynionych na nieruchomości, gdyż jeśli nakłady te nie są przedmiotem własności właściciela nieruchomości w myśl zasady *superficies solo cedit* i jak twierdzi powód pozostają przedmiotem jego własności, to powodowi przysługują inne środki prawne służące ochronie prawa własności (np. powództwa negatoryjne i windykacyjne).

Sąd ten dodał, że jeśli rację ma powód twierdząc, że pozwana Gmina jako właściciel nieruchomości nie nabyła na podstawie art. 191 k.c. w zw. z art. 48 k.c. prawa własności urządzeń i budowli posadowionych na nieruchomości przez powoda (nakładów na nieruchomość przezeń poczynionych), to stwierdzić należy, że umowa sprzedaży nie mogła objąć przedmiotu nie stanowiącego przedmiotu własności Gminy a zatem prawa własności powoda nie mogła naruszyć - skoro zaś powód posiada inne środki prawne dla ochrony swoich praw do nakładów na nieruchomość , to w świetle wcześniejszych uwag dotyczących subsydiarnego charakteru powództwa o ustalenie, stwierdzić należy, że roszczenia powoda formułowane obecnie w odniesieniu do poczynionych na nieruchomość nakładów nie mogą uzasadniać powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży.

Dlatego też wg Sądu Okręgowego w oparciu o konieczność ochrony własnych praw właścicielskich powód nie może uzasadniać tezy o nieważności umowy a w konsekwencji istnienia interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c.

Z kolei powód stanowczo i konsekwentnie twierdził, że ma interes w ustaleniu, że sprzedaż spornej nieruchomości jest nieważna, gdyż jako właściciel rzeczy ma prawo żądać ustalenia, że nieważny jest stosunek prawny dotyczący tej rzeczy, zrealizowany bez jego udziału.

Dodał, że skoro mając na uwadze przepis art. 47 § 3 kc, jest właścicielem obiektów wzniesionych na spornym terenie i nie jest pozbawiony władania nimi, to ma interes w ustaleniu, że stosunek prawny, który dotyczy tych rzeczy, nie istnieje, bo czynności prawne ten stosunek kreujące są nieważne.

Nadto wg powoda niezależnie od tego, że udział w przetargu sprzeczny byłby z istotą prawa pierwokupu, to istotne jest to, że wobec faktu, iż przedmiotem sprzedaży był nie tylko grunt należący do pozwanego ad. 1, ale stanowiące własność powoda budynki, budowle i urządzenia, stanowiące jego nakłady na tę nieruchomości, a jednocześnie będące rzeczami połączonymi z gruntem jedynie dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 kc) to udział w przetargu niejako legalizowałby ten niezgodny z prawem proceder, polegający na zbywaniu przez sprzedawcę -pozwanego ad. 1 rzeczy nie stanowiących jego własności.

Powód twierdził, że chciał wykonywać prawo pierwokupu, którego przedmiotem byłby dzierzawiony grunt, lecz niemożliwe było wykonywanie tego prawa w sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży objęte były stanowiące jego własność budynki, budowle i instalacje, a cena określona była łącznie za grunt stanowiący własność pozwanej ad. 1 i obiekty stanowiące własność powoda. Dodał też, że wobec naruszenia przepisów bezwzględnie obowiązujących ustawy o gospodarce nieruchomościami strona powodowa nie miała zamiaru legitymizować swoim uczestnictwem takiej wadliwej procedury przetargowej, dlatego też powód uznał, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umów, gdyż w przypadku ponownej, zgodnej z prawem sprzedaży, będzie miał on realną i bez ryzyka prawnego możliwość skorzystania z przysługujących mu praw.

Podkreślił przy tym, że nietrafne jest stanowisko Sądu Okręgowego odmawiające interesu prawnego stronie powodowej z uwagi na to, że naruszenie zasady nemo plus iuris samo przez się nie skutkuje nieważnością umowy sprzedaży, gdyż czym innym jest to, czy komuś przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy, a czym innym wskazanie podstaw faktycznych i prawnych uzasadniających to, iż umowa jest nieważna. - zbycie przez pozwanego ad. 1 rzeczy stanowiących własność powoda osobie trzeciej uzasadnia interes prawny tego drugiego chociażby dlatego, że w drodze takiego zbycia (o ile będzie ważne) może nastąpić, po spełnieniu dodatkowych warunków, nabycie własności rzeczy przez tę osobę trzecią, nawet jeżeli zbywcą nie był właściciel rzeczy – to uzasadnia wg powoda, że ma interes prawny w ustaleniu, że taka umowa sprzedaży jest nieważna.

Natomiast Sąd Apelacyjny analizując całokształt niniejszej sprawy uznał, że należy opowiedzieć się za słusznością stanowiska powoda upatrującego swój interes prawny w ustaleniu, czy sprzedaż spornej nieruchomości jest nieważna w tym, że jako właściciel rzeczy ma prawo żądać ustalenia, że nieważny jest stosunek prawny dotyczący tej rzeczy, zrealizowany bez jego udziału.

Sąd Okręgowy uznając, że jeśli nakłady powoda nie są przedmiotem własności właściciela nieruchomości w myśl zasady superficies solo cedit i jak twierdzi powód pozostają przedmiotem jego własności, to powodowi przysługują inne środki prawne służące ochronie prawa własności (np. powództwa negatoryjne i windykacyjne) nie uczynił tego w odniesieniu do ustalonego stanu faktycznego.

W szczególności sąd ten nie rozwinął swoich twierdzeń odnośnie tego, że powód w drodze innego powództwa np. negatoryjnego i windykacyjnego strona może uzyskać ochronę swoich praw, co tym samym uniemożliwia przyznanie powodowi interesu prawnego.

Również z samego już stwierdzenia Sądu Okręgowego, że jeśli nawet rację ma powód twierdząc, że pozwana Gmina jako właściciel nieruchomości nie nabyła na podstawie art. 191 k.c. w zw. z art.48 k.c. prawa własności urządzeń i budowli posadowionych na nieruchomości przez powoda(nakładów na nieruchomość przezeń poczynionych), to umowa sprzedaży nie mogła objąć przedmiotu nie stanowiącego przedmiotu własności Gminy a zatem prawa własności powoda nie mogła naruszyć wynika już, że interes prawny powoda w ustaleniu przejawia się właśnie w tym, że przedmiotową umową sprzedaży przeniesiono również jego prawo własności: stacji paliw, myjni samochodowej wraz z oczyszczalnią oraz stacji diagnostycznej z zapleczem techniczno – usługowym.

Istotnym przy tym jest to, że umowa przeniesienia własności nieruchomości swoim przedmiotem objęła właśnie nakłady, do których powód zgłosił swoje prawo własności.

Natomiast to, czy faktycznie doszło do naruszenia prawa własności powoda, skutkującego uznaniem powództwa za zasadne powinno zostać ustalone w merytorycznej części postępowania, po przesądzeniu istnienia interesu prawnego w rozumieniu art.189 kpc, nie można tych dwóch elementów tj. istnienia interesu prawnego i zasadności samego żądania ustalenia nieważności wzajemnie łączyć i przemiennie stosować, dopiero zaistnienie pierwszego z tych elementów umożliwia rozstrzygnięcie w zakresie drugiego.

Analizując argumentację sądu I instancji można momentami odnieść wrażenie, że sąd ten w jedno połączył te dwa elementy tj. rozważanie, czy istnieje interes prawny przy użyciu argumentacji odnoszącej się już do następczej fazy postępowania, czyli ustalenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na nieważność umowy.

Skoro powód uważał się za właściciela tych nakładów, które wg niego miały stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności i mimo zmiany właściciela (wyzierżawiającego) miał niezakłócone władanie nimi, czyli nie został pozbawiony przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, ani własność nie została naruszona w inny sposób (gdyż nowy właściciel wchodził z mocy ustawy w prawa i obowiązki wydzierżawiającego z przedmiotowej umowy dzierżawy z 20 lutego 1995 roku, której okres obowiązywania wynosił 20 lat – do końca terminu jej obowiązywania powód miał prawo wyłącznego, niezakłóconego korzystania z nich ), to nie przysługiwała mu legitymacja czynna w zakresie żądania petytoryjnej ( z art.222 kc) ochrony prawa własności.

Umowa dzierżawy została zawarta na czas określony – tj. od dnia 20 lutego 1995 roku do dnia 20 lutego 2015 roku, a w dniu 25 września 2012 roku Gmina C. i A. B. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, objętej warunkową umową sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 roku, co oznacza, że powód przez blisko 2,5 roku miałby stan niepewności jaki jest właściwie status prawny jego nakładów, w rzeczywistości jak już to dopiero po wygaśnięciu umowy dzierżawy spowodowanej upływem samego czasu mógłby realizować swoje roszczenia petytoryjne związane z ochroną jego prawa własności – a postawa i zachowanie nabywcy dawały jak najbardziej uzasadnione przypuszczenie graniczące wręcz z pewnością, że nowy właściciel będzie uważał, że przedmiotowe nakłady są jego własnością – utwierdzały go w tym zresztą nie tylko informacje podawane przez Gminę w trakcie procedury przetargowej ( zwłaszcza te stwierdzenia zawarte w operacie szacunkowym, a przytaczane w trakcie postępowania przez skarżącego ), ale przede wszystkim te zawarte w obydwu umowach sprzedaży sporządzonych w formie aktu notarialnego , a dotyczące określenia ich przedmiotu.

Powyższy stan niepewności prawa własności ( stanu prawnego budynków i budowli jako nakładów z umowy dzierżawy) może też powodować, że powód nie będzie mógł w sposób racjonalny prowadzić swojej działalności gospodarczej, określać kosztów jej działalności w tym ewentualnych kosztów dalszego utrzymywania w stanie niepogorszonym substratu nakładów przez czas trwania dzierżawy skoro nie wie jaki ich będzie dalszy los, przy określaniu stopnia opłacalności prowadzenia działalności ma też znaczenie jak należy określić rentowność prowadzenia stacji paliw, aby te nakłady zwróciły się przez okres dzierżawy – przy założeniu, że pozostaną one na gruncie, czy też w działalności gospodarczej będzie założenie, że nakłady te nie zostaną pozostawione na gruncie.

Sąd Okręgowy rozważając aspekt ważności umowy sprzedaży uznał, że umowa sprzedaży zawarta między pozwanymi obejmująca swoim zakresem przedmioty, które według twierdzeń powoda miałyby stanowić jego własność (czego Sąd Okręgowy jak sam zaznaczył w niniejszej sprawie nie przesądził z uwagi na przedmiot sporu jakim jest wyłącznie kwestia ważności umowy sprzedaży), nie mogłyby spowodować skutków w postaci nabycia własności przez pozwanego A. B., zatem powód miałby prawo do wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do tych przedmiotów stosownie do przepisów o prawie własności i jego ochronie.

Jednakże w powyższej argumentacji brakuje odniesienia się przez sąd I instancji do treści art.169 kc, zgodnie z którym jeżeli osoba nie uprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w złej wierze.



Przy analizowaniu przesłanek zastosowania powyższego przepisu w odniesieniu do ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie - co do rodzajów nakładów i sposoby ich kwalifikowania przez powoda należało też wziąć pod uwagę podnoszone wcześniej przez Sąd Apelacyjny uwagi odnoszące się do tego, z jakich przyczyn nowy właściciel nieruchomości będzie uważał, iż przedmiotowe nakłady są jego własnością.

Podsumowując całokształt powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że przedstawiona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień właścicielskich przysługujących powodowi bądź przynajmniej stwarza wątpliwość, co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji.

Z kolei wynik postępowania sądowego o ustalenie nieważności umów sprzedaży odnoszący się już do badania jego materialno-prawnych podstaw doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i rozstrzygnie, czy Gmina C. sprzedając swoją nieruchomość mogła również rozporządzać nakładami poczynionymi na niej przez powoda ( i to też w aspekcie nadal obowiązującej umowy dzierżawy) i czy zastosowana przez nią procedura sprzedaży doprowadziła do ważnego przeniesienia własności określonego przez Gminę C. przedmiotu sprzedaży.

Umożliwienie powodowi możliwości wykazania w niniejszym procesie zasadności jego merytorycznych zarzutów zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości – po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

Udzielenie powodowi powyższej ochrony przez sąd doprowadzi też do uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności jego sytuacji w zakresie nakładów, dzięki temu będzie mógł w rzeczywistości, już bez żadnych przeszkód podjąć swobodną decyzję dotyczącą tego, czy ( w razie uznania jego powództwa za uzasadnione) po ewentualnym powtórzeniu przetargu przez Gminę C. będzie brał w nim udział, czy też zdecyduje w przedmiocie korzystania z prawa pierwokupu.

Przesądzenie przez Sąd Apelacyjny, że powód z powyżej opisanych przyczyn ma już interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności powoduje brak potrzeby ustosunkowywania się w tym zakresie do pozostałej argumentacji powoda.

W świetle powyższego Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska sądu I instancji, że powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w rozumieniu normy art. 189 k.p.c., zaś samo powództwo w niniejszej sprawie traktował instrumentalnie – w celu uchylenia się od skutków ekonomicznych swojego zaniechania polegającego na niewzięciu udziału w procedurze przetargowej.

Z uwagi na to, że Sąd Okręgowy miał inny pogląd i nie przyjął istnienia interesu prawnego po stronie powodowej, to należało uznać, że sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc.

Przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi m.in. właśnie na przyjęcie braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela.

Co prawda Sąd Okręgowy stwierdził, że niezależnie od tego, że wobec braku interesu prawnego, jako przesłanki niezbędnej w świetle art.189 k.p.c. powództwo podlegało oddaleniu, to i tak przyjął, że w sprawie nie zaszyły przesłanki nieważności umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności, wskazywane przez stronę powodową.

Skarżący w apelacji zarzucił, że Sąd Okręgowy podjął próbę odniesienia się do merytorycznej strony sprawy, lecz wobec pominięcia szeregu istotnych w sprawie dowodów jest to siłą rzeczy odniesienie się wybiórcze i jednostronne i że praktycznie jedynie jeden z jego zarzutów mógł być przez to rozpoznany.

Powyższemu twierdzeniu powoda nie sposób odmówić pewnej dozy zasadności.

Sąd Okręgowy sam w swoim uzasadnieniu podał, że wnioski dowodowe powoda (praktyczna poza przesłuchaniem strony) zostały pominięte na podstawie art. 217 §2 k.p.c. jako zbędne dla rozstrzygnięcia. Zeznania świadków S. G., W. K. i M. T. oraz S. T. dotyczyć miały bowiem okoliczności zawarcia umowy dzierżawy, negocjacji i jej treści uzgodnień

w zakresie zastrzeżenia prawa pierwokupu i postępowania w przypadku sprzedaży nieruchomości, a treść umowy dzierżawy oraz treść zastrzeżenia pierwokupu wynika z dokumentu dołączonego do akt sprawy i nie wymaga dalszych dowodów.

Sąd ten uznał też, że uzgodnienia i wykładnia umowy w zakresie nakładów nie mają żadnego znaczenia dla oceny ważności umowy sprzedaży nieruchomości.

Powyższe powoduje, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego praktycznie w całości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, po przyjęciu istnienia interesu prawnego po stronie powodowej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia zasadności powództwa będzie miała inicjatywa dowodowa powoda, zwłaszcza w zakresie ustalenia zgodnego zamiaru stron przy zawieraniu przedmiotowej umowy dzierżawy, bez którego co najmniej utrudniona jest analiza poszczególnych jej zapisów.

W sytuacji uniemożliwienia powodowi kwestionowania ważności umów sprzedaży, których nie był stroną, zostałby on m.in. praktycznie pozbawiony możliwości podnoszenia swojej argumentacji w zakresie zgodnej woli stron w umowie dzierżawy, co do losów nakładów na nieruchomość – w sytuacji ich nabycia wraz z gruntem przez nabywcę (który przecież nie był stroną umowy dzierżawy), wyłonionego w drodze przetargu.

Jak już to podawano na wstępie rozważań powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne.

Po dowiedzeniu interesu prawnego po stronie powoda w procesie o ustalenie możliwe jest badanie prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje, zatem, w okolicznościach sprawy, badania czy kwestionowana przez powoda umowa jest nieważna (art. 58 k.c.).

Dlatego zdaniem Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie powód nie ma interesu prawnego, to nie powinien rozstrzygać, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa (praktycznie uniemożliwiając przy tym powodowi inicjatywę dowodową w tym kierunku) - może to uczynić dopiero po przesądzeniu istnienia interesu prawnego.

Dlatego też mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że brak było w sprawie podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Poza tym należało też mieć na uwadze i to, że ewentualne merytoryczne rozpoznanie sprawy przez Sąd Apelacyjny spowodowałoby, że strony pozbawiono by jednej z instancji, w sytuacji, gdy zgodnie z art. 78 i art. 176 Konstytucji postępowanie sądowe jest co najmniej dwuinstancyjne.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd orzekający w szczególności winien w sposób wyczerpujący odnieść się do wszystkich twierdzeń stron w zakresie dotyczącym nieważności (ważności) przedmiotowych umów sprzedaży, przeprowadzić postępowanie dowodowe po uprzedniej analizie wszystkich wniosków dowodowych stron (też tych złożonych w postępowaniu apelacyjnym).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

W. Buczek – Markowska D. Rostał D. Jezierska