

Sygn. akt I ACa 210/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Dariusz Ryszał SA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Generalnej Dyrekcja Dróg Krajowych
i Autostrad w W.

przeciwko M. K. i Agencji Nieruchomości Rolnych
w W.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1039/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1. ustala, że umowa zawarta w dniu 12 stycznia 2005 r. przed notariuszem A. J., repertorium nr A (...), pomiędzy pozwaną M. K. a Agencją Nieruchomości Rolnych, na mocy której Agencja Nieruchomości Rolnych zbyła na rzecz pozwanej działki (...) o łącznej powierzchni 336.797 m⁽⁽²⁾⁾ w części obejmującej działki: (...) o powierzchni 7,4247 ha oraz (...) o powierzchni 1,1156 ha, położone w obrębie S., Gmina M., objęte księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu - jest nieważna,

2. obciąża pozwanych solidarnie kosztami procesu należnymi powodowi, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;

II. obciąża pozwanych solidarnie kosztami procesu należnymi w całości powodowi w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Dariusz Ryszał Halina Zarzeczna Maria Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 210/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2010 r. Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o ustalenie, że umowa zawarta w dniu 12.01.2005 r. pomiędzy M. K. i Agencją Nieruchomości Rolnych przed notariuszem A. J., repertorium nr A (...), zgodnie z treścią której Agencja Nieruchomości Rolnych zbyła na rzecz pozwanej działki (...) o łącznej powierzchni 336.797 m⁽²⁾ jest nieważna w części obejmującej działki: (...) o powierzchni 7,4247 ha oraz (...) o powierzchni 1,1156 ha, położonych w obrębie S., Gmina M., objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu. Powód domagał się nadto zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w jego ocenie umowa ta jest nieważna w części dotyczącej działek nr (...), bowiem została zawarta z naruszeniem art. 5 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, w brzmieniu obowiązującym w dniu 18 czerwca 2004 r. z uwagi na fakt, że w chwili jej zawarcia prowadzone było postępowanie o ustalenie lokalizacji drogi, a nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa objęte wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, nie mogły być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana M. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że wskazany przez powoda przepis nie odnosi się do nieruchomości rolnych i nie może być interpretowany rozszerzająco.

Postanowieniem z 25 kwietnia 2012 r. do udziału w sprawie została wezwana w charakterze pozwanego Agencja Nieruchomości Rolnych w W., która w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz tej pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazywała, że po stronie powodowej brak jest interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy, bowiem powodowi przysługuje uprawnienie do wystąpienia z powództwem o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto podniosła, że w sprawie nie ma zastosowania art. 5 ust. 6 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, bowiem odnosi się on do umów zawieranych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. Tymczasem przedmiotowa umowa została zawarta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która reguluje odrębnie, samoistnie i w sposób wyczerpujący gospodarowanie przez Agencję mieniem wchodzącym w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 12 ustawy), który jest oddzielnym od Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił to powództwo (pkt.I) i obciążył powódkę kosztami procesu należnymi pozwanym oraz kosztami sądowymi w sprawie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt.II).

Orzeczenie tej treści Sąd Okręgowy wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że rządowe plany rozwoju sieci dróg krajowych w latach 1993 r. do 2001 r. zawierały plany budowy autostrady (...) na trasie S. – G. – Z. – L. – L.. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i

dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym (Dz. U. Nr 120/1283 z 2001 r.) zmieniono koncepcję lokalizacji autostrady, ustalając plan wybudowania drogi ekspresowej (...) na trasie Ś. – G.- S. – P. - G. – Z.. W dniu 18 czerwca 2004 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w S. złożyła do Wojewody (...) i (...) wnioski o wydanie decyzji ustanawiających lokalizację drogi, mającej przebiegać przez te województwa. Tryb ten jako kolejny etap poprzedzający faktyczną budowę drogi został wdrożony przez GDDKiA zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz.U. nr 80, poz. 721). Do wniosków dołączono mapę w skali 1: 1000, przedstawiającą przebieg drogi z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, analizę powiązania drogi z innymi drogami publicznymi, określenie zmian w dotychczasowej strukturze zagospodarowania terenu oraz projekt podziału działek znajdujących się na trasie przebiegu drogi sporządzony przez geodetę A. Z., w tym plan podziału działek znajdujących się w Powiecie (...), obręb S.. Przedmiotem podziału miały być między innymi objęte działki o nr (...) o pow. 16.7524 ha oraz (...) o powierzchni 16.9273 ha będące własnością Skarbu Państwa, a znajdujące się z dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w S.. W wyniku projektowanego podziału działka (...) miała zostać podzielona na działki (...), natomiast działka (...) na działki (...). Przy budowie drogi zajęte miały zostać działki nr (...) o powierzchni 7.4247 ha oraz (...) o pow. 1.1156 ha.

Sąd Okręgowy ustalił, że obwieszczenie zawiadamiające o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji z dnia 16 lipca 2004 r. dla budowy drogi krajowej (...) zostało przesłane instytucjom samorządowym na terenie obydwu województw. Na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gminy M., Urzędu Gminy K., Urzędu Gminy w B., Urzędu Miasta i Gminy G., (...) Urzędu Wojewódzkiego, Urzędu Gminy w N., Urzędu Miasta S., Urzędu Miasta i Gminy P., Urzędu Gminy B. obwieszczenie widniało od końca lipca do końca pierwszej połowy sierpnia 2004 r., w Urzędzie Miasta i Gminy M. w okresie od 29 lipca 2004 r. do 19 sierpnia 2004 r. W międzyczasie prowadzone było postępowanie administracyjne celem ustalenia warunków budowy drogi, konsultacje społeczne oraz opinie środowiskowe o wpływie drogi na pobliskie tereny leśne i rolne.

Z ustaleń tych wynika, że w dniu 12 stycznia 2005 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. i M. K. zawarli umowę sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej, na podstawie której pozwana nabyła na własność nieruchomość rolną niezabudowaną, położoną w obrębie S., gmina M., województwo (...), składająca się z działek nr (...) o łącznym obszarze 336.797 m⁽⁽²⁾⁾ za kwotę 137.400 zł, z czego kupująca zapłaciła kwotę 27.600 zł, pozostała należność płatną miała być w 10 ratach rocznych, ostatnia rata w kwocie 10.980 zł do dnia 15 listopada 2013 r. Kupująca nabywając te działki jako ich dzierżawca realizowała ustawowe prawo pierwokupu, w oparciu o treść art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W dniu 2 maja 2005 r. Wojewoda (...) wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej uwzględniającej działki (...) po podziale działek (...), zaznaczając w wydanej decyzji, że stanowią one własność Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych. W dniu 2 czerwca 2005 r. Wojewoda (...) wydał decyzję uzupełniającą, która nie zawierała zmian w stosunku do przedmiotowych działek. Decyzja z dnia 02 maja 2005 r., była trzykrotnie zmieniana – decyzją z dnia 11 września 2006 r., decyzją z 20 września 2006 r. i decyzją z 12 stycznia 2007 r. które to zmiany jednak nie objęły działek (...) po podziale. Pismem z dnia 27 stycznia 2006 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w S. zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. o odkupienie w trybie art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przeznaczonych pod budowę drogi (...), min. działek nr (...), stanowiących część działek powstałych w wyniku podziału działek (...) znajdujących się w posiadaniu M. K.. Pismem z dnia 11 maja 2006 r. Administrator Jednostki Gospodarczej Zasobu w M. Agencji Nieruchomości Rolnych zwrócił się do Dyrektora Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w S. o udzielenie informacji o możliwości zagospodarowania w 2006 r. nieruchomości rolnych znajdujących się w przesłanym jej wykazie gruntów zajmowanych pod inwestycję drogową oraz zbioru zasiewów w okresie sierpień – wrzesień 2007 r. w związku z zaplanowanymi robotami drogowymi na tym obszarze, a w braku zgody - obowiązku rozwiązania umów dzierżawy. Pismem z dnia 19 maja 2006 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w S. poinformowała Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. Jednostkę Gospodarczą Zasobu w M. o braku możliwości zagospodarowania w 2006 r. nieruchomości rolnych znajdujących się w przesłanym jej wykazie gruntów zajmowanych pod inwestycję drogową oraz zbioru zasiewów w okresie sierpień – wrzesień 2007 r. w związku z zaplanowanymi robotami drogowymi na tym obszarze. Wcześniej nie podjęto żadnych

działań mogących wpłynąć na wstrzymanie transakcji sprzedaży gruntów rolnych Skarbu Państwa na tym terenie, a pozostającymi w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z ustaleń tych wynika, że 20 czerwca 2006 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu działek (...). Na realizację prawa odkupu nabywca M. K. nie wyraziła zgody. Wyrokiem z 7 grudnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Myśliborzu uwzględniając powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych w W. zobowiązał pozwaną M. K. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na Agencję własność nieruchomości stanowiących działki gruntu nr (...). Sąd Okręgowy w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2007 r. oddalił apelację pozwanej od tego wyroku. Decyzją z dnia 27 sierpnia 2007 r. Wojewoda (...) ustanowił na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w W. od dnia 14 lipca 2005 r. trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa, położone w obrębie ewidencyjnym S., gmina M., oznaczonych jako działki nr (...) o powierzchni 7,4247 ha i (...) o powierzchni 1,1156 ha nieodpłatnie i na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na realizację inwestycji drogi ekspresowej nr (...) węzeł K. - P. - węzeł G. Północ, na odcinku przebiegającym przez teren województwa (...). Ostateczna decyzja o przekazaniu nieruchomości gruntowej w trwały zarząd stanowiła podstawę do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów oraz wpisu do księgi wieczystej. Wskazane nieruchomości jako stanowiące własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zostały wpisane przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu do księgi wieczystej nr KW (...). Protokołem z dnia 25 września 2007 r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S. przekazał przedmiotowe działki we władanie GDDKiA, która rozpoczęła prace związane z budową drogi ekspresowej (...) na tym obszarze.

Sąd ten ustalił też, że Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 18 marca 2010 r., w sprawie K8/08, uznał art. 29 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, regulujący prawo do odkupu nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych za niezgodny z Konstytucją RP. Po opublikowaniu tego wyroku pozwana złożyła skargę o wznowienie postępowania sądowego. Skarb Państwa – GDDKiA przystąpił do udziału w tej sprawie w charakterze interwenienta ubocznego, podnosząc zarzut nieważności umowy sprzedaży oraz oświadczenie o hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej z dnia 12.01.2005 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 23 lipca 2010 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z 07 grudnia 2006 r. w ten sposób, że powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych oddalił.

W swoich ustaleniach Sąd ten podał też, że w toku rozpoznawania niniejszej sprawy doszło do kolejnej zmiany właściciela wskazanych nieruchomości, którym obecnie jest P. M. (1). W księdze wieczystej prowadzonej min. dla działek nr (...) nadal wpisany jest Skarb Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w S.. Inwestycja drogowa polecająca na budowie drogi ekspresowej (...) została zakończona.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że poza sporem pozostawała okoliczność, że przedmiotowa umowa przenosząca na pozwaną własność nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu nr (...) została zawarta w dniu 12 stycznia 2005 r., podczas gdy już w czerwcu 2004 r. powódka skierowała do Wojewody (...) i Wojewody (...) wnioski o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi. Wnioski te zawierały także plan podziału znajdujących się na trasie drogi działek, w tym działek nr (...), będących w tym czasie własnością Skarbu Państwa, a znajdujących się w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną, w pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zarzut braku interesu prawnego powoda w dochodzeniu niniejszego roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest zasadny, a przeciwnie - uznał, że Skarbowi Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przysługiwał interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w skierowaniu roszczenia o ustalenie nieważności umowy sprzedaży działek. Sąd pierwszej instancji wskazał, że interes prawny nie istnieje gdy wyrok uwzględniający powództwo oparte o art. 189 k.p.c. nie zapewni należytej ochrony praw powoda, w szczególności gdy przysługuje mu możliwość wytoczenia powództwa dalej idącego (w przypadku wytoczenia, w oparciu o art. 189 k.p.c., powództwa o ustalenie nieważności umów, powództwem dalej idącym – w zależności od okoliczności konkretnej sprawy – może być przykładowo powództwo o wydanie tej nieruchomości, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym), które to inne powództwo – co zostało podkreślone – zapewni ochronę jego praw w sposób pełniejszy niż powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego błędnym jest twierdzenie, że skoro roszczenie obejmuje kwestię ważności umowy przenoszącej własność nieruchomości, która ma założoną księgę wieczystą, to powódka nie dysponuje interesem prawnym w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy w toku niniejszego postępowania, jako że służy jej roszczenie z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd ten podzielił bowiem pogląd zawarty w tezie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CK 106/05, którą przywołał stwierdzając, że nie w każdej sprawie, której przedmiotem jest nieruchomość posiadająca założoną księgę wieczystą, ustalanie podstaw materialno-prawnych przejścia prawa własności, ujawnionego, lub nieujawnionego w tej księdze, zasadnym jest wytaczanie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, zwłaszcza gdy powództwo to nie zapewnia stronie powodowej właściwej ochrony prawnej, a przede wszystkim nie jest w stanie podważyć materialno-prawnych podstaw jego żądań, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Jak wynika bowiem z treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu o nr KW (...), jako właściciel nowych działek wydzielonych z działek nr (...), tj. o nr (...), (...), których dotyczy spór, wpisany został kolejny nabywca P. M. (1). W zaistniałej sytuacji występowanie z powództwem przeciwko tej osobie jest przedwczesne. W ocenie Sądu Okręgowego brak jest więc podstaw do twierdzeń, że powódka swoje roszczenia mogłaby równie skutecznie realizować na gruncie powództwa o ustalenie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem faktycznym, skoro w jej ocenie wpis ten jest prawidłowy.

Rozstrzygając wątpliwości związane z przesłankami skuteczności dochodzenia roszczenia o ustalenie Sąd pierwszej instancji wskazał, że w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka przepisu art. 189 k.p.c. powinna być obecnie interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych - ratyfikowanego przez Polskę. Powołując się na stanowisko orzecznictwa w tym względzie Sąd Okręgowy stwierdził, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interesu prawnego i konkretnych okoliczności. Zaznaczył, że 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. Nadto Sąd ten odwołał się do nowszego piśmiennictwa, w którym trafnie podkreślono, że 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, a według tego Sądu taka sytuacja ma miejsce w tej sprawie. Sąd pierwszej instancji odnosząc się do kolejnych zarzutów strony pozwanej, dotyczących nieprawidłowości w postępowaniu powódki w toku postępowania o ustaleniu lokalizacji dla budowy drogi, a także naruszenia przez nią zasad współżycia społecznego, oba te zarzuty uznał za niezasadne. W ocenie tego Sądu podnoszone przez pozwaną okoliczności, że kserokopie obwieszczeń zawierających informacje o wszczęciu tego postępowania, zawarte w aktach sprawy nie dowodzą faktycznego wywieszenia ich w odpowiednich instytucjach, nie znajdują potwierdzenia w oryginalnej dokumentacji z wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji. Sąd ten zaznaczył, że w załączonej do akt dokumentacji znajdują się odpisy wskazanego obwieszczenia, zawierające oryginalne notatki urzędowe pracowników, między innymi Urzędu Miasta Gminy M. wykazujące w jakich terminach obwieszenie widniało na tablicy ogłoszeń wskazanych instytucji. Po jej dołączeniu do akt pozwana nie kwestionowała już tej okoliczności. W ocenie Sądu Okręgowego termin ten zapewniał w sposób wystarczający możliwość zapoznania się z przedmiotem postępowania, w tym do złożenia wniosku o wgląd do akt. Nie budzi też wątpliwości tego Sądu fakt, że wskazane obwieszczenie zostało także opublikowane w sierpniowym wydaniu *Gazety* (...), gdyż w załączonej dokumentacji znajduje się wniosek o zamieszczenie takiego ogłoszenia. W tym kontekście za nietrafny należy także uznać zarzut strony pozwanej, jakoby nie zostały spełnione warunki umieszczenia obwieszczenia w prasie lokalnej, ze względu na to, że *Gazeta* (...) jest publikacją ogólnopolską. Wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd wskazuje, że *Gazeta* (...) ukazuje się także w wydaniach lokalnych w tym w wydaniu (...), gdzie zostało uiszczone przedmiotowe obwieszczenie.

Podsumowując, Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa spełniła wszystkie przesłanki prawidłowego obwieszczenia rozpoczęcia procedury ustalenia lokalizacji drogi (...), w czasie której rozpoczął bieg termin graniczny dla uznania nieważności umów sprzedaży nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w rozumieniu art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że takie ustalenia czynią także bezzasadnym zarzut pozwanej M. K. o naruszeniu art. 5 k.c. przez powoda w dążeniu do unieważnienia zawartej przez pozwaną umowy z Agencją Nieruchomości Rolnych. Sąd ten stwierdził, że oprócz prawidłowego umieszczenia obwieszczeń w urzędach gmin i miast regionu oraz opublikowania go w *Gazecie* (...) – wydaniu (...), plany dotyczące wybudowania drogi prowadzącej wzdłuż starej drogi krajowej (kierunek M.), przebiegającej w pobliżu działek użytkowanych przez pozwaną stanowiły przedmiot powszechnego zainteresowania mieszkańców tych okolic już od 1993 r., kiedy to pojawiły się pierwsze plany wybudowania autostrady (...), a następnie drogi ekspresowej (...). Ponadto jeszcze przed 2004 r. trwały negocjacje i procedury wykupu znajdujących się w sąsiedztwie pozwanej działek rolnych i leśnych, w tym także gruntów stanowiących potem przedmiot postępowań sądowych, na których rozstrzygnięcia powołuje się pozwana w swojej argumentacji. Konieczność wybudowania drogi, stanowiącej niewątpliwą atut całego regionu, w interesie ogólnospołecznym oraz dążenie powódki do przejęcia władztwa nad nieruchomościami zajętych pod budowę tej trasy szybkiego ruchu według tego Sądu czyni bezzasadnym zarzut pozwanej M. K. o naruszenie przez Skarb Państwa GDDKiA zasad współzycia społecznego.

Sąd Okręgowy zauważył także, że powyższe poddaje jednak w wątpliwość zachowanie samej pozwanej, a przede wszystkim motywy jakimi kierowała się dokonując zakupu nieruchomości, która miała zostać przeznaczona na drogę. Sąd ten zaznaczył, że z treści aktu notarialnego wynika, że pozwana M. K. złożyła ofertę cenową na zakup nieruchomości we wrześniu 2004 r., czyli bezpośrednio po okazaniu się obwieszczeń o rozpoczęciu procedury podziału nieruchomości z przeznaczeniem na drogę ekspresową. W ocenie Sądu Okręgowego trudno uznać, że pozwana użytkująca od wielu lat wskazane działki nie zdawała sobie sprawy z rozpoczęcia tej procedury, a przynajmniej z faktu, że w najbliższej przyszłości będące w jej dyspozycji działki będą przeznaczone na drogę i Skarb Państwa będzie podejmował działania mające na celu odzyskanie użytkowanych przez nią nieruchomości takie jak ewentualne rozwiązanie z nią umowy dzierżawy. Niewątpliwym w tym względzie jest fakt, że jako właścicielowi, a nie jedynie użytkownikowi wskazanych nieruchomości przysługiwałoby pozwanej uprawnienie do uzyskania odszkodowania za przekazanie nieruchomości do dyspozycji Skarbu Państwa, które w toku negocjacji mogłoby osiągnąć cenę wyższą niż cena sprzedaży działek ustalona w akcie notarialnym z dnia 12 stycznia 2005 r.

Według tego Sądu, tak powyższe okoliczności jak i zbieżność czasowa podjęcia decyzji przez pozwaną o nabyciu nieruchomości, pozostawia wątpliwość co do rzeczywistych celów jej postępowania, które w ocenie Sądu mogły sprowadzać się do uzyskania korzyści finansowej kosztem Skarbu Państwa, z wykorzystaniem instrumentów, mających służyć skuteczności realizacji inwestycji drogowych w regionie. Z tego względu w ocenie Sądu Okręgowego nie należy zarzucać działaniom powoda sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji gdy działania pozwanej budzą w tym kontekście poważne wątpliwości, zwłaszcza, że w niedługi czas po nabyciu w ramach prawa pierwokupu użytkowanych przez długi czas nieruchomości, dokonała ich zbycia na rzecz osoby trzeciej.

Sąd pierwszej instancji ocenił zatem, że zarzuty strony pozwanej, okazały się bezzasadne, a ustalone okoliczności sprawy pozwalają na stwierdzenie, że postępowanie strony powodowej w toku procedury mającej na celu podział nieruchomości pod planowaną drogę było w pełni prawidłowe oraz, że ma ona interes prawny w skierowaniu roszczenia o ustalenie nieważności zawartej pomiędzy pozwanymi umowy z dnia 12 stycznia 2005 r.

Pomimo to, Sąd Okręgowy uznał, że na przeszkodzie do uznania zasadności dochodzonego przez stronę powodową roszczenia stoi ostatni zarzut strony pozwanej, a mianowicie interpretacja treści art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych o zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Przepis ten odnosi się wprost do sprzedaży nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pomimo wielokrotnej zmiany wskazanej ustawy, nawet jej obecne brzmienie, gdzie instytucja ta zawarta jest w art. 11d ust. 9, w dalszym ciągu odnosi się jedynie do sprzedaży nieruchomości

Skarbu Państwa w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Według tego Sądu przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych stanowią regulację o charakterze wyjątkowym, zawiera ona bowiem instrumenty prawne pozwalające na ograniczenie zasady swobody umów, w pewnych kwestiach także prawa własności. Z tego też względu jej wprowadzenie, a także obowiązywanie wiązało się z koniecznością zamieszczenia w jej treści regulacji niebudzących wątpliwości co do zakresu ich zastosowania, co uwidocznione jest w obszernym uzasadnieniu ustawy, a także wszelkich zmian do niej wprowadzanych. Zdaniem Sądu Okręgowego z powyższych aktów prawnych wynika między innymi, że wykluczona jest wykładnia rozszerzająca poszczególnych przepisów ustawy, zwłaszcza w sposób, który w jeszcze większym stopniu ograniczałaby uprawnienia jednostki, której konstytucyjne prawa i tak są działaniami Skarbu Państwa w pewnym ograniczonym stopniu naruszone. Sąd ten wskazał, że jeżeli ustawodawca konsekwentnie pomimo wielu zmian ustawy posługuje się w treści przytoczonego przepisu odwołaniem do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, to uznać należy, że zostało w ten sposób ograniczone zbycie nieruchomości należących do Skarbu Państwa tylko w trybie tej ustawy oraz rozporządzeń wykonawczych, których byt prawny jest uzależniony od treści ustawy. Jeżeli więc, ustawodawca posłużył się wskazanym sformułowaniem - ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami, to należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. Sąd ten wskazał także, że utrwalone już w judykaturze brzmienie wskazanego przepisu pozwala na stosowanie wykładni literalnej jego treści bez konieczności odwoływania się do pozajęzykowych metod wykładni. Z założenia bowiem racjonalny ustawodawca chcąc objąć rygiorem nieważności umowy dotyczące wszystkich nieruchomości sprzedawanych przez Skarb Państwa w trybie także innych ustaw dodatkowych regulujących kwestie nabywania i zbywania gruntów Skarbu Państwa nie musiałby w treści przepisu wyraźnie zaznaczać o jaki rodzaj nabycia chodzi, a pozostawić jedynie zapis „sprzedaż gruntów należących do Skarbu Państwa”. Sąd podał, że istnieje wiele ustaw, a także aktów prawnych o randze rozporządzenia, które w odrębny sposób niż ma to miejsce w treści ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami regulują kwestie nabywania i zbywania nieruchomości należących do Skarbu Państwa, a wymienienie wszystkich byłoby w takim wypadku bezcelowe. Jednoznaczna treść art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych nie daje podstaw do dokonywania rozszerzającej interpretacji i stosowania wykładni celowościowej, zgodnie z którą nieważne byłyby wszystkie umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa zawarte po dniu zawiadomienia o wszczęciu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi. Interpretacja taka nie wynika z treści przepisu, który według tego Sądu byłby sformułowany odmiennie, gdyby ustawodawca taką wykładnię uznał za zasadną. Okoliczność, że określona nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i że znajduje się na trasie planowanej drogi, nawet już po rozpoczęciu trybu ustalania podziałów działek, nie może zdaniem Sądu Okręgowego prowadzić do ograniczenia swobody umów w zakresie wykraczającym poza regulacje, zawarte w treści ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Zdaniem tego Sądu z powyższego wynika, że dla oceny sankcji nieważności z art. 5 ust 7 ustawy o szczególnych zasadach inwestycji drogowych niezbędne jest określenie podstawy prawnej nabycia przez jednostkę prawa własności gruntu i stwierdzenie, czy nabycie to mieści się w pojęciu „w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami”. Dokonując ustalenia zależności pomiędzy ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami, a ustawą z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Sąd pierwszej instancji wskazał, że do części nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa mają zastosowanie przepisy szczególne, więc nie stosuje się do nich przepisów komentowanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Do takich należą na podstawie wyliczeń zawartych w art. 2 ust. 4 u.g.n. nieruchomości będące w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, do których stosuje się przede wszystkim przepisy ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami nie narusza więc postanowień ustawy o charakterze odrębnym – ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Niezasadne są zatem według tego Sądu twierdzenia strony powodowej zakładające, że skoro w treści ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami znajduje się odniesienia do gruntów rolnych i leśnych ustawa ta ma zastosowanie do takich nieruchomości, więc wynikać stąd ma, że grunty rolne nabyte przez pozwaną są także przedmiotem tej regulacji, a w rezultacie umowy ich dotyczące są objęte sankcją nieważności. Sąd ten wskazał, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko w odniesieniu do niektórych kwestii dotyczą nieruchomości rolnych i leśnych np. zbywania i obciążania takich nieruchomości innymi prawami przez jednostki samorządu terytorialnego, gdyż kwestie te nie zostały odrębnie uregulowane w żadnej innej

ustawie. Także podział nieruchomości rolnych i leśnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli jego skutkiem miałyby być wydzielenie działki o powierzchni nieprzekraczającej 3000 m².

Sąd Okręgowy wskazał jednak, że mające oddzielne podstawy prawne regulacje dotyczące mienia powierzonego Agencji Nieruchomości Rolnych i nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wskazują na istnienie dwóch odrębnych, niezależnych od siebie zasobów, których jedynym wspólnym mianownikiem jest to, że ich właścicielem jest Skarb Państwa. Wyliczenie wskazanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w treści ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wskazuje na jej odrębny byt prawny, jako regulacji prawnej stanowiącej *lex specialis* w stosunku do u.g.n. Przekazane nieruchomości rolne do dysponowania Agencji Nieruchomości Rolnej w trybie u.g.n. i zbycie takiej nieruchomości zgodnie z treścią art. 29 u.g.n.r. regulującego kwestie pierwokupu nie stanowią sprzedaży w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie może więc być uznana za nieważną sprzedaż przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych nieruchomości w oparciu o treść art. 29 u.g.n.r. uprawnionemu z prawa pierwokupu, na podstawie sankcji zawartej w art. 5 ust 6 (obecnie art. 11d ust. 9) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Według tego Sądu rację ma także pozwana, że sąd rozpoznający sprawę o wykonanie prawa odkupu o sygn. akt I C 203/06, a także Sąd II instancji oraz sąd rozpoznający skargę o wznowienie postępowania nie dopatrzyły się podstaw do uznania, że umowa zawarta pomiędzy pozwanymi jest bezwzględnie nieważna, co upoważniało do uwzględnienia takiej okoliczności z urzędu. Choć rozstrzygnięcia tych sądów w zakresie nieważności umowy, w tym także nieuwzględnienie zarzutu strony powodowej działającej jako interwenient uboczny co do sankcji nieważności nie prowadzą do wniosku, że w sprawie zaistniała powaga rzeczy osądzonej, to sąd *meriti* wziął także pod uwagę dokonaną przez te sądy ocenę ważności czynności prawnej uznając podobnie, że w sprawie nie zachodzi bezwzględna nieważność. Tylko pobocznie wskazać należy, że powódka kierując informację, a także obwieszczenia o rozpoczęciu procedury do instytucji na terenie województw (...) i (...), dysponując wiedzą, że Agencja Nieruchomości Rolnych jest dysponentem części z nieruchomości mających zostać zajęte pod budowę drogi, powinna była skierować podobną informację do Agencji. Pomimo, że obwieszczenie skutkowało upowszechnieniem się wiedzy o wszczęciu postępowania o podział działek, względy praktyczne uzasadniały przesłanie analogicznej informacji zawierającej także wykaz działek, które objęto planem budowy drogi także do dysponenta – Agencji Nieruchomości Rolnych. Choć w 2004 – 2005 roku Agencja Nieruchomości Rolnych dysponowała prawem do odkupu działek, co mogłoby niwelować skutki sprzedaży działek niezbędnych na realizację inwestycji, to jednak przepis ten został uznany w 2010 r. za niekonstytucyjny. Wobec powyższego brak jest możliwości uznania za nieważną umowy zawartej pomiędzy pozwanymi w trybie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o nieruchomościach rolnych Skarbu Państwa, jak tylko przez wykazanie, że umowa taka narusza zasady współżycia społecznego lub służy do obejścia prawa. Pomimo wątpliwości co do motywów nabywcy, powódka nie wykazała, aby Agencja Nieruchomości Rolnych w chwili sprzedaży działek dążyła do obejścia przepisów prawa lub też działała w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy orzekając o kosztach obciążył stronę powodową kosztami procesu na rzecz pozwanych i pozostałymi wydatkami, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, zgodnie z treścią art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie nieważności umowy oznaczonej w pozwie, zasądzenie od pozwanej M. K. na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, zasądzenie od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa na rzecz powoda kosztów postępowania w kwocie 3.600 zł, zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnych w kwocie po 1.800 zł od każdego z pozwanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona apelująca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci przepisu art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, poprzez dokonanie błędnej wykładni tego przepisu.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, że z treści przepisu art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania umowy sprzedaży, który de facto, do chwili obecnej nie zmienił swojego brzmienia wynika, że przedmiotem regulacji zawartej w art. 5 ust. 6 ww. ustawy są nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o lokalizacji drogi. Niespornym jest, że Agencja Nieruchomości Rolnych, jako państwowa osoba prawna realizuje osobowość cywilnoprawną państwa, wykonując na jego rzecz własność i inne prawa majątkowe. Nie staje się przy tym właścicielem przejętego mienia, którym nadal pozostaje Skarb Państwa.

W ocenie apelującego zarówno wykładnia literalna, którą preferuje Sąd pierwszej instancji, jak i celowościowa tego przepisu wskazują na objęcie zawartym w nim zakazem obrotu wszelkich nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa bez względu na to, jakimi prawami te nieruchomości są obciążone. Oznacza to, że zakazem obrotu w pełnym zakresie objęte są również nieruchomości przekazane Agencji, skoro prawo ich własności nadal przysługuje Skarbowi Państwa. Zakaz ten koresponduje ze statusem nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, przewidzianym w przepisach ustawy o drogach publicznych, bowiem nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne są rzeczami wyłączonymi z obrotu, choć przeznaczonymi do powszechnego użytku. Wyłączenie nieruchomości z obrotu ma charakter bezwzględny; jest dokonywane tylko ustawą i oznacza niedopuszczalność jakiegokolwiek zmiany podmiotowej w osobie właściciela, niezależnie od sposobu jej dokonania skutkiem wyłączenia z obrotu nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne jest to, że wprowadzić się one przedmiotem prawa własności Państwa lub gminy, lecz może dojść do zmiany właściciela tylko pomiędzy tymi podmiotami i niedopuszczalne jest nabycie tego prawa przez inny podmiot. Konsekwencją wyłączenia z obrotu, na podstawie art. 5 ust.6, również gruntów rolnych, było wprowadzenie w art. 36 ustawy z dnia 10.04.2003, zmiany do art. 24 ust. 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który otrzymał brzmienie: nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe, stanowiące własność Skarbu Państwa, wchodzące w skład Zasobu, stają się nieodpłatnie, z mocy prawa, przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej stała się ostateczna. Ustanowienie trwałego zarządu stwierdza wojewoda w drodze decyzji. Decyzja wojewody stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

W odpowiedzi na tę apelację pozwana M. K. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w odpowiedzi na apelację powoda wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 2 października 2013 r. oddalił tę apelację i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 2.700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd ten podzielił ustalenia stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz ocenę prawną dochodzonego roszczenia, w tym przede wszystkim wykładnię art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych o zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Wskazał, że przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa należy zakwalifikować jako *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jej zasadniczym celem było poddanie jednolitej regulacji prawnej wszystkich składników mienia rolnego stanowiącego własność Skarbu Państwa bez względu na pozostawienie tego mienia w dyspozycji różnych podmiotów. W dacie zawarcia kwestionowanej umowy, art. 24 ust. 7 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowił, że nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe, stanowiące własność Skarbu Państwa, wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, stają się nieodpłatnie, z mocy prawa, przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej stała się ostateczna. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że GDDKiA Oddział w S. złożyła do Wojewody (...) i (...) wnioski o wydanie decyzji ustanawiających lokalizację drogi w dniu 18 czerwca 2004 r., natomiast sama decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej uwzględniającej działki (...) po podziale działek (...), została wydana przez Wojewodę (...) w dniu 2 maja 2005 r. i była trzykrotnie zmieniana. Oznacza to, że w dacie zawarcia przedmiotowej umowy, nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe wchodziły w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,

działki (...) nie były przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, a zatem po zmianie przeznaczenia pod drogę krajową nadal pozostawały w Zasobie. To z kolei oznacza, że nieruchomością tą nadal dysponowała Agencja Własności Rolnej w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i mogła dokonać jej zbycia.

W konkluzji Sąd Apelacyjny uznał, że skoro art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych zawiera odesłanie jedynie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, to tym samym przepis ten nie znajduje zastosowania w odniesieniu do nieruchomości rolnych Skarbu Państwa i zatem nie miał także zastosowania do przedmiotowej umowy.

Na skutek skargi kasacyjnej wywiezionej przez stronę powodową Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 6 listopada 2014 r. uchylił wyrok wydany dnia 2 października 2013 r. w sprawie I ACa 290/13 i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy przedstawił wykładnię art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. Zdaniem tego Sądu prowadzi ona do wniosku, że przewidziany w tym przepisie zakaz obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa objętych wnioskiem wojewody o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dotyczy wszelkich nieruchomości publicznych, nie wyłączając nieruchomości rolnych Skarbu Państwa.

Po ponownym rozpoznaniu wyżej wskazanej apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację powódki należało uznać za uzasadnioną.

Sąd Odwoławczy na wstępie wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji są w prawidłowe i znajdują oparcie w dowodach dopuszczonych i przeprowadzonych przez ten Sąd. Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela i przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego uzasadnienia i uznając za zbędne ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Nadto należy podkreślić, że ustalenia te nie były kwestionowane przez stronę apelującą, w większości zostały oparte na dowodach z dokumentów, których treść i autentyczność nie budziły żadnych wątpliwości.

Sąd Apelacyjny ponadto zaznacza, że istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem jest ono postępowaniem merytorycznym jednocześnie mając charakter kontrolny. Przy tym Sąd odwoławczy, w zakresie prawa procesowego, ocenia tylko te naruszenia, które zostały objęte zarzutami apelacji, a z urzędu biorąc pod rozwagę jedynie nieważność postępowania (art. 379 k.p.c.). Z urzędu także Sąd ten uwzględnia naruszenia prawa materialnego, o ile stwierdzi, że takie miały miejsce. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całość zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny. Jako Sąd merytoryczny może nadto czynić ustalenia i to odmienne od ustaleń Sądu pierwszej instancji, bazując na tym samym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 lutego 2003 r., sygn. IV CKN 1752/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 maja 2002 r., sygn. II CKN 615/00, niepubl.).

W niniejszej sprawie strona apelująca nie podnosiła w swojej apelacji zarzutów o charakterze procesowym, a Sąd Apelacyjny z urzędu nie stwierdził, aby zachodziła w niej nieważność postępowania. Natomiast wyartykułowany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci przepisu art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, poprzez dokonanie błędnej wykładni tego przepisu, okazał się uzasadniony.

W tym miejscu Sąd Apelacyjny zaznacza, że zgodnie z przepisem art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Nie można oprzeć skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Należy zatem przypomnieć, że uwzględniając kasację strony powodowej Sąd Najwyższy wskazał, że istota spornego zagadnienia sprowadza się do wykładni art. 5 ust. 6 (obecnie art. 11 d ust. 9) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687, ze zm., dalej także jako „ustawa z 10 kwietnia 2003 r.”). Zgodnie z nim, z dniem zawiadomienia przez wojewodę o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, które to zawiadomienie następuje w drodze obwieszczeń we właściwych urzędach gmin, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, objęte wnioskiem o wydanie powyższej decyzji, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Ustalając znaczenie i zakres tej normy prawnej, dotychczas orzekające w tej sprawie Sądy, opierając się na jej wykładni literalnej, odniosły ją do rodzaju nieruchomości jakich, w ich ocenie, przepis ten dotyczy i wywodły, że skoro artykuł odsyła do przepisów o gospodarce nieruchomościami, to chodzi w nim tylko o zakaz obrotu nieruchomościami, które obejmuje swym zakresem ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518). Nie dotyczy natomiast nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, sprzedaż których uregulowana jest w odrębnej ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.), która stanowi *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak sformułowane stanowisko zarówno Sądu Okręgowego jak i Sądu Apelacyjnego w składzie rozpoznającym poprzednio apelację powoda – Sąd Najwyższy uznał za niezasadne. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że przepis art. 5 (obecnie art. 11 d) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. określa wymogi wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz skutki wszczęcia postępowania w tym zakresie odnośnie do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Należy do nich przede wszystkim wyłączenie dopuszczalności obrotu tymi nieruchomościami (ust. 6). Według stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy przepis ten nie precyzuje nieruchomości Skarbu Państwa jakich dotyczy, a te są różnego rodzaju, a mianowicie obejmują nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. Spośród z kolei nieruchomości gruntowych Sąd ten wyróżnił, z uwagi na sposób ich wykorzystania, nieruchomości rolne (grunty rolne), których definicję zawiera art. 461 k.c. Zasady gospodarowania nimi reguluje ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która - w zakresie w niej uregulowanym - jest *lex specialis* w stosunku do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że fakt, iż gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odbywa się na podstawie odrębnej ustawy, nie oznacza, że nie są one objęte regulacją art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. Według tego Sądu - wbrew stanowisku przyjętemu przez Sąd Apelacyjny w składzie poprzednio rozpoznającym tę sprawę - nie przemawia za tym wykładnia językowa tego przepisu. W ocenie Sądu Najwyższego błędnie zostało zinterpretowane, że zawarte w nim odniesienie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, dotyczy wskazania jakie nieruchomości objęte są zakazem obrotu po wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi. Tymczasem Sąd Najwyższy wskazał, że wykładnia tego przepisu przy zastosowaniu reguł językowych, z uwzględnieniem kontekstu słownego, prowadzi do wniosku, że chodzi w nim o wszelkie nieruchomości Skarbu Państwa, nie wyłączając nieruchomości rolnych, a odniesienie do przepisów o gospodarce nieruchomościami dotyczy wyłącznie pojęcia obrotu tymi nieruchomościami. Według Sądu Najwyższego przemawiają za tym następujące argumenty:

Pierwsza część przepisu wskazuje, że dotyczy on nieruchomości Skarbu Państwa objętych wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi. Skoro w tym miejscu bliżej nie precyzuje jakie nieruchomości mogą wchodzić w grę (nie ogranicza tego pojęcia do nieruchomości, gospodarowanie którymi normuje ustawa o gospodarce nieruchomościami), to nie powinno budzić wątpliwości, że obejmuje on wszelkie nieruchomości Skarbu Państwa, które mogą być przedmiotem takiego wniosku, w tym także nieruchomości rolne. Druga część omawianego przepisu wyraża zakaz obrotu tymi nieruchomościami „w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami”. Odniesienie to jest zdaniem Sądu Najwyższego oczywiste, jeśli się zważy, że to właśnie ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 13 ust. 1, wyjaśnia pojęcia „obrotu” nieruchomościami, wskazując jakie czynności rozporządzające obrót taki stanowią. Sąd Najwyższy odwołał się także do trafnie w jego ocenie przywołanego przez skarżącego stanowiska piśmiennictwa,

w którym także nie jest wątpliwe, że art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. (obecnie art. 11d ust. 9) zawiera ustawowe odesłanie właśnie do pojęcia obrotu, zdefiniowanego w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami i że z chwilą zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa wyjęte zostały z obrotu cywilnoprawnego, co oznacza niedopuszczalność jakiegokolwiek zmiany stanu prawnego tych nieruchomości w stosunku do stanu prawnego z dnia upublicznienia zawiadomienia o wszczęciu postępowania. Sąd Najwyższy wyraził przy tym pogląd, że gdyby w sytuacji określonej w omawianym przepisie, wolą ustawodawcy było objęcie zakazem obrotu tylko nieruchomości Skarbu Państwa, których wprost dotyczy ustawa o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem nieruchomości, których gospodarowanie, zgodnie z art. 2 tej ustawy regulują odrębne akty prawne (tak jak ma to miejsce przy nieruchomościach rolnych) - art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. musiałby mieć inną treść. Sąd ten stwierdził, że odniesienie do ustawy o gospodarce nieruchomościami winno w takim przypadku znajdować się przy wskazaniu nieruchomości Skarbu Państwa objętych wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi.

Sąd Najwyższy stwierdził, że powyższa wykładnia językowa przedmiotowego przepisu jest spójna z jego wykładnią funkcjonalną (celowościową), która obejmuje reguły nakazujące uwzględniać w procesie ustalania znaczenia normy, jej kontekst społeczny, ekonomiczny i aksjologiczny. Celem ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. było uproszczenie procedur przygotowania i realizacji dróg krajowych, niezbędnych do przyspieszenia procesu budowy tych dróg, a zwłaszcza autostrad, dróg szybkiego ruchu, obwodnic miast aż do 2010 r. Jednym z rozwiązań temu służących było wprowadzenie w art. 5 ust. 6 nowej zasady, zgodnie z którą, z dniem wszczęcia przez wojewodę postępowania o ustalenie lokalizacji drogi, przeznaczone pod nią nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa nie mogą być przedmiotem obrotu, co ma zapobiec znanym w przeszłości przypadkom spekulacyjnego obrotu gruntami Skarbu Państwa przewidzianymi pod budowę autostrad (z uzasadnienia projektu ustawy, druk sejmowy nr 858 z dnia 30 sierpnia 2002 r.). Z powyższego wynika, że zamiarem projektodawcy było objęcie przedmiotową regulacją wszelkiego rodzaju nieruchomości Skarbu Państwa niezbędnych do realizacji inwestycji drogowej, a nie tylko nieruchomości, gospodarowanie którymi reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Wyłączenie spod tego unormowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa byłoby w ocenie Sądu Najwyższego sprzeczne z założeniami i celem ustawy, tym bardziej jeśli się zważy, że zdecydowana większość gruntów przez jakie prowadzone są autostrady czy drogi szybkiego ruchu przebiega właśnie przez grunty rolne. Sąd ten stanął na stanowisku, że nie ma żadnego uzasadnienia dla odmiennego traktowania niezbędnych dla realizacji inwestycji drogowej nieruchomości rolnych Skarbu Państwa od innych nieruchomości publicznych, gospodarowanie którymi podpada pod ustawę o gospodarce nieruchomościami. Stwierdził, że nie byłoby racjonalnym z punktu widzenia interesów Skarbu Państwa, ochronie których miała służyć ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r., pozostawienie przejmowania pod inwestycje drogowe gruntów rolnych dotychczasowemu unormowaniu, któremu wszak zarzucano spekulacyjny obrót, w celu którego wyeliminowania wprowadzono zasadę z art. 5 ust. 6.

Sąd Apelacyjny zatem, mając powyższe na uwadze, przyjął za Sądem Najwyższym, że właściwa wykładnia przepisu art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. prowadzić musi do wniosku, że przewidziany w tym przepisie zakaz obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa objętymi wnioskiem wojewody o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dotyczy wszelkich nieruchomości publicznych, nie wyłączając nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Skoro tak, to umowa zawarta w dniu 12.01.2005 r. pomiędzy pozwanymi M. K., i Agencją Nieruchomości Rolnych przed notariuszem A. J., repertorium nr A (...), zgodnie z treścią której Agencja Nieruchomości Rolnych w W. zbyła na rzecz pozwanej działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 336.797 m^{((2))} jest nieważna w części obejmującej działki: (...) o powierzchni 7,4247 ha oraz (...) o powierzchni 1,1156 ha, położone w obrębie S., Gmina M., objęte księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu. Bezspornie bowiem z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie wynika, że umowa ta została zawarta w czasie gdy nastąpiło już zawiadomienie przez wojewodę o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, a zatem nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, a objęte wnioskiem o wydanie powyższej decyzji, nie mogły być już w dacie zawierania tej umowy przedmiotem obrotu.

Zgodnie z przepisem art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W § 2 tego artykułu ustawodawca postanowił, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W jego § 3 wskazał natomiast, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Mając to wszystko na uwadze należało uznać zarzut apelacji za uzasadniony, a w tej sytuacji zasadnym jest także wniosek apelującego o wydanie wyroku reformatoryjnego.

Sąd Apelacyjny wyjaśnia dodatkowo, że w jego ocenie w niniejszej sprawie nie było podstaw, aby podzielić zasadność zgłoszonego na obecnym etapie postępowania stanowiska pozwanych, że regulacja zgodnie z którą zawiadomienie to następowało w drodze obwieszczeń we właściwych urzędach gmin jest niekonstytucyjna. Analizując te kwestie Sąd Odwoławczy zaznacza w pierwszej kolejności, że istotnie – zgodnie z przepisem art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym. (Dz. U. z dnia 1 września 1997 r. z późn.zm) każdy sąd może przedstawić Trybunałowi pytanie prawne co do zgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą, jeżeli od odpowiedzi na pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed sądem. Jednak w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego przez sąd na podstawie art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym wchodzi w rachubę, gdy to sąd, a nie strona, poweźmie wątpliwości co do zgodności aktu prawnego z Konstytucją RP, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą. Sądy powszechne są bowiem uprawnione do badania zgodności stosowanych przepisów ustawowych z Konstytucją. Wystąpienie z pytaniem prawnym należy zatem do uprawnień sądu orzekającego, z którego może skorzystać jeżeli uzna to za niezbędne w sprawie na skutek powstałych wątpliwości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 1998 r. I PKN 90/98 OSNP 2000/1/6 postanowienie Sądu Najwyższego z 18 marca 2010 r. IV KZ 8/10, OSN 2010/1/621, wyrok NSA z 16 lutego 2012 r. II FSK 2491/11, LEX nr 1137651). Strona może zresztą sama wnieść skargę konstytucyjną do Trybunału Konstytucyjnego (art. 46 i nast. ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym). W ocenie tutejszego Sądu brak podstaw do przyjęcia, że regulacja zawarta w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jest sprzeczna z Konstytucją RP. Zgodnie z tym przepisem - o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych zawiadamiają w drodze obwieszczeń w urzędach gmin właściwych ze względu na przebieg drogi oraz w prasie lokalnej. Poza sporem jest fakt, że regulacje zawarte w tej ustawie w szczególności sposób regulują zasady powiadamiania stron o postępowaniu dotyczącym budowy autostrad, a rozwiązanie podobne do wyżej przytoczonego zawierał także jej art. 24 ust.3 oraz art. 28 ust.1. Sąd Apelacyjny zauważa jednak, że zawiadomienie zainteresowanych podmiotów w powyższej formie jest rozwiązaniem przyjętym w wielu regulacjach obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej, które nie wzbudzają wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją RP. I tak np. przepis art. 49 ustawy dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U.2013.267) stanowi, że strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Zaś na gruncie przepisów prawa stosowanego przez sądy powszechne przykładem może być tutaj kodeks postępowania cywilnego czy przepisy ustawy z 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (t. jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361), która obwieszczenie jako formę zawiadomienia przewiduje np. w art. 53 ust.1. art. 192 ust1 i 2 art. 255 czy art. 287 ust.4.

Abstrahując jednak nawet od ogólnej oceny tego rodzaju regulacji zawiadomień, na gruncie tej sprawy należy uznać, że pozwane miały wiedzę o toczących się działaniach, które zmierzały do realizacji zapoczątkowanych w latach dziewięćdziesiątych XX wieku planach wybudowania na tym terenie drogi ekspresowej (...). Plany te były żywo dyskutowane i stanowiły przedmiot zainteresowania w całym regionie. Korekty szczegółowego przebiegu tej trasy nie miały wpływu na fakt, że ogóle założenia co do terenów, przez które będzie ona przebiegać były od dawna powszechnie

znane. Sąd Apelacyjny podziela przy tym i czyni własną tę część argumentacji Sądu Okręgowego, w której Sąd ten zauważył, że z treści aktu notarialnego wynika, że pozwana M. K. złożyła ofertę cenową na zakup nieruchomości we wrześniu 2004 r. a zatem bezpośrednio po okazaniu się obwieszczeń o rozpoczęciu procedury podziału nieruchomości z przeznaczeniem na drogę ekspresową. Sąd Okręgowy zasadnie uznał za niewiarygodne twierdzenia, że pozwana użytkująca od wielu lat wskazane działki nie zdawała sobie sprawy z rozpoczęcia tej procedury, a przynajmniej z faktu, że w najbliższej przyszłości będące w jej dyspozycji działki będą przeznaczane na drogę i Skarb Państwa będzie podejmował działania mające na celu odzyskanie użytkowanych przez nią nieruchomości takie jak ewentualne rozwiązanie z nią umowy dzierżawy. Ocenę tę potwierdza w ocenie tutejszego Sądu także adnotacja, że część dokumentacji dołączonej do decyzji Wojewody (...) z dnia 2 czerwca 2005 r. została sporządzona już w 2004 r. a mianowicie Wykaz Zmian Danych Ewidencyjnych w zakresie przedmiotowych działek podpisano 14 maja 2004 r. i został on przyjęty do państwowego geodezyjnego i kartograficznego Starosty Powiatowego w dniu 14 maja 2004 r. (k.627 -636). Zatem taka dokumentacja geodezyjna, zawierająca projekt podziału działek musiała powstać przed tą datą, a tym bardziej prace geodezyjne w zakresie wytyczenia nowych działek na gruncie odbyć się musiały najpóźniej już wiosną 2004 r. Dotyczyły one zresztą nie tylko działek będących w użytkowaniu pozwanej M. K., ale także będących w posiadaniu innych rolników. Trudno przyjąć w świetle zasad doświadczenia życiowego, że tego rodzaju aktywność służb geodezyjnych, na tym obszarze i w tym kontekście planowanej budowy drogi nie została zauważona przez te podmioty.

Trzeba nadto podkreślić, że w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. 189 k.p.c. który chociaż zawarty w przepisach proceduralnych - ma charakter materialny. Rozstrzygając wątpliwości związane z przesłankami skuteczności dochodzenia roszczenia o ustalenie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka przepisu art. 189 k.p.c. powinna być obecnie, jak wskazywał to Sąd Okręgowy, interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych - ratyfikowanego przez Polskę. Zagwarantowaniu tego standardu również służy szerokie rozumienie interesu prawnego tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powodów. Już w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2002 r., II CKN 833/00 (niepubl.) Sąd Najwyższy uznawał, że brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy powód nie ma żadnej potrzeby ustalania prawa lub stosunku prawnego, gdyż jego sfera prawna nie została naruszona ani zagrożona. Na uwagę zasługuje pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z 24 kwietnia 2015 r. w sprawie II CSK 438/14 (LEX nr 1710353), bowiem taki układ stron ma miejsce w tym procesie. Sąd Najwyższy stwierdził, że powództwo o ustalenie, o którym mowa w art. 189 k.p.c., wytoczone może być nie tylko przez stronę stosunku prawnego, którego istnienie albo nieistnienie ma być przedmiotem ustalenia, przeciwko drugiej stronie tego stosunku albo osobie trzeciej, lecz także przez osobę trzecią, przeciw stronie lub stronom stosunku prawnego, a nawet innej osobie trzeciej, o ile tylko powodowa osoba trzecia ma interes prawny w takim ustaleniu w relacji do pozwanego. Interes prawny osoby trzeciej w żądaniu ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego, którego osoba ta nie jest stroną, może wynikać z tego, że ocena istnienia albo nieistnienia tego stosunku prawnego ma znaczenie dla sfery prawnej osoby trzeciej, w tym w szczególności dla stosunku prawnego łączącego tę osobę z jedną ze stron stosunku prawnego, którego dotyczy żądanie ustalenia. Obecnie w judykaturze wskazuje się, że nie można stanowczo przyjmować braku interesu prawnego w ustaleniu w razie istnienia możliwości oparcia powództwa także na przepisie art. 10 u.k.w.h. zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. W tym przypadku jest to o tyle istotne, że powództwo z art. 10 u.k.w.h. może wytoczyć podmiot uprawniony w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 marca 2006 r. III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160). Zatem już na wstępie mógłby pojawić się w aktualnym stanie kto - czy to Skarb Państwa działający przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad lub inne statio

fisci czy też Agencja Nieruchomości Rolnych -byłby legitymowanym do wytoczenia takiego powództwa, co dodatkowo komplikuje fakt przeciwstawnych stanowisk obu tych podmiotów w odniesieniu do kwestii ważności umowy sprzedaży nieruchomości z 12 stycznia 2005 r.

Jednocześnie przypomnieć wypada i taki pogląd, zgodnie z którym wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. może być podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego taką niezgodność (vide wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 2011 r. V CSK 13/11 LEX nr 1111005).

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności i przepisy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało w uwzględnieniu apelacji strony powodowej zmienić zaskarżony wyrok zgodnie z żądaniem pozwu i ustalić, że umowa zawarta w dniu 12.01.2005 r. pomiędzy M. K., i Agencją Nieruchomości Rolnych przed notariuszem A. J., repertorium nr A (...), zgodnie z treścią której Agencja Nieruchomości Rolnych zbyła na rzecz pozwanej działki (...) o łącznej powierzchni 336.797 m⁽⁽²⁾⁾ jest nieważna w części obejmującej działki: (...) o powierzchni 7,4247 ha oraz (...) o powierzchni 1,1156 ha, położonych w obrębie S., Gmina M., objętych księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myśliborzu. Zatem na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie pierwszym podpunkt pierwszy sentencji. Orzeczenie zawarte natomiast w punkcie drugim ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c. Przepis art. 98 k.p.c. statuuje bowiem podstawową zasadę rozstrzygania o kosztach procesu - zasadę odpowiedzialności za jego wynik, zgodnie z którą strona przegrywająca (merytorycznie albo formalnie i niezależnie od tego, czy ponosi winę w prowadzeniu procesu) obowiązana jest zwrócić swemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Zatem według tej zasady pozwani jako, że przegrali proces w pierwszej instancji powinni zwrócić stronie powodowej poniesione w tej instancji koszty, które wyliczy referendarz sądowy dokonać

Sąd Apelacyjny w punkcie drugim orzekł o kosztach procesu za postępowanie apelacyjne i kasacyjne również zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wynikająca z art. 98 k.p.c. który to proces pozwani przegrali przed Sądem Najwyższym, a ostatecznie i przed Sądem Apelacyjnym. Zgodnie z art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c. ustalając powyższą zasadę tutejszy Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi w Sądzie Okręgowym w Szczecinie.

Dariusz Ryszał Halina Zarzeczna Maria Iwankiewicz