

Sygn. akt I ACa 990/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości P. S. (1)

przy interwencji ubocznej po stronie powoda Syndyka masy upadłości M. G.

przeciwko Gminie Z.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej Zakładów (...)sp. z o. o. w K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej Gminy Z. oraz interwenienta ubocznego Zakładów (...)sp. z o.o. w K.,

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 marca 2015 r. sygn. akt IX GC 199/14

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.**

SSO del. Barbara Baran SSA Józef Wąsik SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I A Ca 990/15

## UZASADNIENIE

Powód P. S. (1) wystąpił z pozwem przeciwko Gminie Z. jako sprzedającemu w którym domagał się ustalenia nieważności dwóch sprzedaży nieruchomości z dat 14 lutego 2007 r. (umowa warunkowa) i 11 kwietnia 2007r. (umowa przenosząca własność) na rzecz Zakładów (...)spółki z o.o., a to działki nr (...) położonej w Z. zabudowanej zabytkowym fortem. Jako podstawę nieważności umów powód powoływał przede wszystkim pominięcie prawa

pierwokupu przysługującego jemu jako dzierżawcy nieruchomości rolnej (art. 755 § 2 k.c. w zw. z art. 599 k.c.), naruszenie prawa w trakcie procedury przetargowej w szczególności brak uchwały rady Gminy Z. wyrażającej zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz niewywiązanie się Gminy z umowy dotyczącej wspólnego przedsięwzięcia polegającego na współdziałaniu w celu pozyskania dotacji na adaptację fortu na hotel turystyczny. Powód natomiast i jego wspólnik spółki cywilnej (...) ponieśli na adaptację fortu duże nakłady.

Sąd Okręgowy - Sąd Gospodarczy w Krakowie nie zastosował art. 195 § 1 i 2 k.p.c. i nie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego drugiej strony przedmiotowych umów sprzedaży, czyli kupującego, którym są Zakłady (...) – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dalej zwane: (...)).

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji (...) same przystąpiły do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej.

Po stronie powoda do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpił M. G..

Strona pozwana oraz interwenient uboczny (...) wnieśli o oddalenie powództwa przecząc, aby istniała jakakolwiek podstawa do ustalenia nieważności umów. W szczególności zaprzeczyli, aby powodowi przysługiwało prawo pierwokupu, gdyż przedmiotowa nieruchomość nie ma charakteru rolnego. W toku przetargu i w trakcie zawierania umów dopełniono wszystkich wymogów prawa.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Rejonowy (...) ogłosił (...) postanowieniem z dnia 13 stycznia 2014r, a wyznaczony przez Sąd Syndyk masy upadłości przystąpił do sprawy w miejsce powoda. Następnie ogłoszono upadłość likwidacyjną również wspólnika powoda M. G. wyznaczając na Syndyka masy upadłości tę samą osobę M. K.. Również w tym wypadku Syndyk oświadczył, że przystępuje do sprawy w miejsce interwenienta ubocznego M. G.. M. G. wyraził sprzeciw i oświadczył, że chce nadal występować w sprawie. Nadto złożył wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, który został przez Sąd uwzględniony. Sąd natomiast nie podzielił stanowiska Syndyka, iż może wstąpić do sprawy w miejsce samego M. G..

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 marca 2015r Sąd Okręgowy w Krakowie:

1/ stwierdził nieważność umowy sprzedaży warunkowej nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 2,55 ha zawartej w dniu 14 lutego 2007 r. Rep.(...) przed notariuszem A. C. pomiędzy Gminą Z. a Zakładem (...) sp. z oo w K. i nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 11 kwietnia 2007 r. Rep. (...) przed notariuszem A. C. pomiędzy Gminą Z. a Zakładem (...) sp. z o.o. w K.;

2/ zasądził od strony pozwanej Gminy Z. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości P. S. (1) koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 217 zł; 3/ przyznał od Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Krakowie) na rzecz pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla interwenienta M. G. – radcy prawnego O. G. koszty nieopłaconej pomocy prawnej w kwocie 8 856 zł brutto;

4/ nakazał ściągnąć od strony pozwanej Gminy Z. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Krakowie) kwotę 20 000 zł tytułem opłaty od pozwu, od jakiej był zwolniony powód.

Za podstawę faktyczną wyroku Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Gmina Z. - właściciel działek o nr (...), z jakich w późniejszym czasie utworzono działkę nr (...), na których znajdowały się ruiny po pochodzącym z (...) wieku forcie, postanowiła zaadoptować teren na cele hotelowo – turystyczne przy wsparciu finansowym ze strony Funduszu (...).

Ze względu na wymóg realizacji tego przedsięwzięcia w partnerstwie z małymi przedsiębiorstwami, Gmina nawiązała współpracę z P. S. (1) i M. Ł. związanych umową spółki cywilnej. Ustalenie zasad współdziałania nastąpiło w dniu 12 maja 1999r. w dokumencie nazwanym umową oraz w dokumencie nazwanym umową dzierżawy i najmu.

Dowód: dokumenty – załączniki nr (...) do wniosku o udzielenie dotacji, umowa z 12 maja 1999 r., zeznania świadka P. S., zeznania strony pozwanej, opinia biegłego M. N.

Przed sporządzeniem wymienionych dokumentów Urząd Gminy Z. wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na adaptacji zabytkowego fortu na cele hotelowe, po czym w dniu 15 kwietnia 1999 r. została wydana w oparciu o te warunki decyzja o pozwoleniu na budowę.

Dowód: decyzje z dat 26 marca 1999 r. i z 15 kwietnia 1999 r.

Umowa z dnia 12 maja 1999 r. dotyczyła współfinansowania i współdziałania stron dla osiągnięcia celu, jakim było wybudowanie obiektu turystyczno – hotelowego według zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę projektu. W ramach pierwszego etapu inwestycji zaprojektowano adaptację ruin na budynki z pokojami gościnnymi w ilości 23 pokoi, z salą restauracyjno – bankietową dla 50 osób, z dwiema salami szkoleniowymi dla 25 osób każda, z salą śniadaniową dla 46 osób, aneksami bilardowymi, zapleczem kuchennym, z magazynami, warsztatami i pomieszczeniami sanitarnymi, z salą konferencyjno – szkoleniową dla 35 osób, wszystko utrzymane w unikalnym zabytkowym stylu.

Dowód: umowa z 12 maja 1999 r., opinia biegłego M. N.

Z powyższego wynika zdaniem Sądu Okręgowego, że celem tej umowy było dążenie do utworzenia zespołu składników przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, czyli przedsiębiorstwa w znaczeniu art. 55<sup>1</sup> k.c.

Takiej treści uzgodnienia stanowią naturę (istotę) umowy spółki cywilnej (art. 860k.c.). Przedsiębiorstwo, przedmiot samodzielnego obrotu w świetle bezwzględnie obowiązującego przepisu z art. 55<sup>2</sup> kc, nie stanowi części składowej gruntu. Przeciwnie, zgodnie z brzmieniem art. 55<sup>1</sup> pkt 2 kc to własność gruntu (w znaczeniu ekonomicznym), lub inne do niego prawa potrzebne do realizacji zadań gospodarczych stanowią składnik przedsiębiorstwa.

Odmienne przekonanie stron spowodowało, że oddanie przez Gminę działek pod wspólną zabudowę nie zostało ocenione jako wniesienie wkładu do spółki cywilnej, czym w rzeczywistości było w świetle prawa (art. 861 par. 1 i 862 zd. 2 kc), lecz jako oddanie gruntu P. S. (1) i M. Ł. w celu sfinansowania przez nich budowy obiektów, mających stać się częścią składową będącego własnością Gminy gruntu. Takiej treści uzgodnienia zostały zawarte w dokumencie nazwanym „umowa najmu i dzierżawy załącznik nr 4”.

Dowód: załącznik nr 4 – umowa najmu i dzierżawy, zeznania świadków P. S., J. K., J. M., B. K., E. C., zeznania strony pozwanej

Sąd uznał, że sprzeczność czynności prawnej z ustawą, a taka zachodzi w przypadku treści oświadczeń zamieszczonych w „umowie najmu i dzierżawy”, i to nie tylko z powodu sprzeczności z naturą dzierżawy i najmu stanowiących w świetle art. 659 i 693 k.c. kontrakty o charakterze wzajemnym, w jakich świadczeniu jednej strony odpowiada ekwiwalentne świadczenie drugiej, ale przede wszystkim z powodu naruszenia wynikającej z art. 405 k.c. bezwzględnie obowiązującej normy, zakazującej bogacenia się kosztem innej osoby, powoduje niemożność konwalidowania ustaleń z wymienionego „załącznika nr (...)” (art. 58 k.c).

P. S. (1) - jak domniemuje Sąd - przekonany o ważności umów i w związku z tym działający z zamiarem wykonania obowiązków uzgodnionych w „załączniku nr (...)”, przekazywał Gminie pochodzące z jego majątku wpłaty na poczet realizacji inwestycji. Łącznie, co wynika z jego niebudzących wątpliwości stron zeznań, uiścił co najmniej 4 500 000 zł. Wymienione wpłaty nie mogły jednak, jak wyżej podano, wywołać innego skutku od wniesienia wkładu do spółki cywilnej z Gminą, na poczet utworzenia przedsiębiorstwa, którego pierwotnymi właścicielami na zasadzie wspólności łącznej mieli zostać współnicy (art. 863 kc).

M. Ł. nie przystąpił do wykonania umowy spółki cywilnej. Nie był również wzywany przez pozostałych wspólników, ani do wniesienia wkładu, ani do wykonania innych obowiązków, co wynika ze zgodnych zeznań świadka P. S. (1) i Wójta Gminy.

Zatem zanim powstało wspólne mienie, przez czynności faktyczne polegające na uchyleniu się od wniesienia wkładu za zgodą pozostałych wspólników, doszło do rozwiązania umowy spółki z M. Ł.. Wymieniona okoliczność jest istotna dlatego, że zarówno powód, jak i interwenient po stronie powoda, który sfinansował co zeznał świadek P. S. inwestycję w wysokości około 1 500 000 zł, uznają M. G. za wspólnika w miejsce M. Ł..

W opisanej sytuacji, biorąc nadto pod uwagę zgodne zeznania P. S. (1) i Wójta Gminy Z. o tym, że nigdy nie doszło do nawiązania kontaktu pomiędzy Gminą a M. G. Sąd stwierdził, że interwenient nie był stroną umowy spółki cywilnej. Zatem, zdaniem Sądu Okręgowego, nie przysługuje mu w niniejszej sprawie rola współuczestnika jednolitego (po stronie powodowej), co nadto oznacza, że proces nie dotyczy mienia wchodzącego w skład masy upadłości M. G.. Nie było zatem podstaw, wbrew sugestii stron, do zastosowania art. 174 § 1 pkt 4 i § 3 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w przedstawionym stanie prawnym wpłaty na poczet budowy ośrodka hotelowo – turystycznego w Z., jakich dokonał M. G., były nienależne, podlegające na podstawie art. 410 i art. 405 k.c. obowiązkowemu zwrotowi przez bezpodstawnie wzbogaconych. Powyższe uzasadnia interes prawny interwenienta w uczestniczeniu w niniejszym postępowaniu.

Zdaniem Sądu nie budziło wątpliwości zeznanie świadka P. S. (1) o tym, że przedsiębiorstwo w stanie gotowym do realizacji celów gospodarczych, z planem na dalszą rozbudowę kolejnego już etapu, powstało na przełomie 2004 i 2005 roku. Zatem w świetle art. 55<sup>1</sup> i 863 k.c. stało się w tej dacie w sposób pierwotny mieniem – odrębnym od gruntu przedmiotem wspólności łącznej Gminy Z. i P. S. (1). W aktach notarialnych, jakich dotyczy niniejszy spór, sporządzonych z udziałem po stronie zbywcy wyłącznie Gminy, stwierdzono przeniesienie praw nie tylko do gruntu stanowiącego działkę nr (...), ale również do znajdujących się na nim obiektów hotelowo - turystycznych.

Tymczasem w myśl zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada, wskutek nieuczestniczenia w umowach z 14 lutego i 11 kwietnia 2007 r. po stronie sprzedającego współwłaściciela P. S. (1), nie mogło dojść do powstania zamierzonego przez Gminę Z. i Zakłady (...)spółkę z o.o. stosunku prawnego. Zatem powództwo uwzględniono. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana oraz interwenient uboczny po jej stronie Zakłady(...)spółka z o.o.

Strona pozwana zaskarżając wyrok w całości wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa ewentualnie, uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Krakowie. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1/ nierozpoznanie zarzutów i twierdzeń stron, a to twierdzenia strony powodowej o rzekomym istnieniu po jej stronie prawa pierwokupu spornej nieruchomości oraz o niezgodnym z prawem udzieleniu nabywcy nieruchomości bonifikaty ceny, a także twierdzeń strony pozwanej o braku prawa pierwokupu i poprawnym zastosowaniu bonifikaty ceny sprzedaży;

2/ naruszenie przepisu art. 118 kc poprzez jego nie zastosowanie w niniejszej sprawie, co prowadziłyby do oddalenia powództwa;

3/ naruszenie art. 328 § 2. kpc polegające na braku istotnych elementów uzasadnienia wyroku, a w szczególności wyjaśnienia podstawy prawnej i faktycznej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa;

4/ naruszenie przepisu art. 1, 9 i 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. Nr 45, poz. 236 z 2011 roku) poprzez jego pominięcie i w konsekwencji przyjęcie, że w warunkach podmiotu samorządowego, jakim jest strona pozwana jest w ogóle prawnie dopuszczalne zawarcie umowy spółki cywilnej;

5/ naruszenie przepisu art. 65 kc poprzez jego niezastosowanie w sprawie to jest poprzez dokonanie wykładni oświadczeń woli stron umowy najmu i dzierżawy oraz umowy o realizację inwestycji z dnia 12 maja 1999 roku z pominięciem zgodnego zamiaru stron lub bez zbadania go w należyty sposób,

6/ sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a to:

- ustalenie, iż strony sporu, a to P. S. (1) i Gminę Z. łączyła umowa spółki cywilnej,
- ustalenie, że P. S. (1) dokonał świadczeń na rzecz pozwanej Gminy Z. w kwocie około 4 500 000 zł,
- ustalenie, że zachodzi sprzeczność pomiędzy oświadczeniami woli stron zawartych w umowie najmu i dzierżawy, a naturą umowy dzierżawy oraz przepisami art. 659, 693 i art. 405 kc,
- brak ustalenia, że strony sporu, a to spółkę cywilną (...) i Gminę Z. łączyła umowa najmu i dzierżawy;
- brak ustalenia, że powodowi nie przysługiwało prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości;

7/ inne uchybienia przepisów mogące mieć wpływ na wynik postępowania, a w szczególności:

- naruszenie przepisu art. 144 § 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez niedopuszczenie Syndyka masy upadłości M. G. do udziału w niniejszym postępowaniu w charakterze jedynego podmiotu uprawnionego do działania w niniejszym postępowaniu z wyłączeniem samego M. G..

Z kolei interwenient uboczny Zakłady (...)spółka z o.o. zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1/ naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 §1 pkt 2 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń Sądu na podstawie faktycznej, nie wskazanej przez powoda w pozwie ani w toku postępowania;

2/ naruszenie art. 271 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne uchylenie pytań kierowanych do świadka P. S. (1) przez pełnomocnika interwenienta ubocznego;

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oparcie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych wyłącznie na zeznaniach świadka P. S. (1), bez wyjaśnienia dlaczego innym dowodom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;

4/ naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie domniemania faktycznego: „P. S. (1), jak należy domniemywać przekonany o ważności umów i w związku z tym działający z zamiarem wykonania obowiązków uzgodnionych w „załączniku nr(...)” bez wskazania ustalonych faktów, z których taki wniosek Sąd wyprowadził;

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

1/ art. 860 § 2 k.c. w zw. z art. 74 §1 i § 2 k.c. poprzez naruszenie zakazów dowodowych i przyjęcie, że strony zawarły umowę spółki cywilnej pomimo braku pisemnej umowy spółki;

2/ art. 862 k.c. w zw. art. 158 k.c. i (lub) art. 75<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że powód i pozwany rzekomo wnieśli do spółki własność rzeczy (nieruchomości lub przedsiębiorstwa) pomimo niezachowania wymaganej formy tej rzekomej czynności; 7) naruszenie art. 46 ust. 1 k.c. i art. 48 k.c. poprzez przyjęcie, że przedsiębiorstwo w postaci Hotelu (...) „w świetle art. 55(1) i 863 kc stało się w tej dacie w sposób pierwotny mieniem - odrębnym od gruntu przedmiotem wspólności łącznej Gminę Z. i P. S. (1)".

Ponadto poparł wszystkie zarzuty i twierdzenia podniesione w apelacji wniesionej przez stronę pozwaną.

Syndyk masy upadłości P. S. (1) oraz M. G. , jak i sam M. G. wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania upadłościowego.

**Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu obu apelacji, zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, zatem zaskarżony wyrok podlega uchyleniu a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu.

Przepis art. 386 § 4 k.p.c. przewiduje możliwość, a nie obowiązek sądu drugiej instancji uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania wyłącznie w wypadku nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji lub kiedy wydanie wyroku wymaga powtórzenia całości postępowania dowodowego.

W tych wypadkach co prawda brak jest stanowczego zakazu wydania przez sąd odwoławczy wyroku reformatoryjnego, jednak należy unikać wydawania w takich sytuacjach wyroków merytorycznych, aby nie pozbawić stron dwuinstancyjności (art. 176 ust. 1 Konstytucji RP). Sam przepis art. 386 § 4 k.p.c. nie definiuje pojęcia „nierozpoznanie istoty sprawy” w związku z czym należy odwołać się do poglądów doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Nierozpoznanie istoty sprawy polega na pominięciu przez sąd pierwszej instancji podstawy roszczenia przesłanek stanowiących o jego istnieniu, poprzez oparcie rozstrzygnięcia na nietrafnym zarzucie, np. braku legitymacji czynnej (powoda) lub biernej (pозwanego), przedawnienia, zawisłości sporu i in. (por. A. Zieliński, Apelacja według noweli kodeksu postępowania cywilnego, Palestra 1996, Nr 3-4, s. 55).

Wyjaśnieniem pojęcia „nierozpoznanie istoty sprawy” zajmował się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach. W wyroku z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00 (niepubl.) uznał, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialno prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie.

W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego (wyrok SN z 22 kwietnia 1999 r., II UKN 589/98, OSNAPiUS 2000, Nr 12, poz. 483). Z kolei w wyroku z 23 września 1998 r., II CKN 897/97 (OSN 1999 r., Nr 1, poz. 22) Sąd Najwyższy uznał, że nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie materialnych zarzutów pozwanego. Podobnie według orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1998 r., I CKN 804/97 (niepubl.) nierozpoznanie istoty sprawy oznacza nierozpoznanie merytoryczne zgłoszonych w sprawie roszczeń.

Na wstępie należy zwrócić uwagę na kwestię legitymacji biernej w niniejszej, sprawie, której przedmiotem jest żądanie ustalenia nieważności umowy sprzedaży rzeczy. Nie budzi wątpliwości, że w sytuacji, gdy powodem nie jest strona

tej umowy, po stronie pozwanej współuczestnikami materialnymi o charakterze koniecznym są zarówno sprzedający jak i kupujący, albowiem ich prawa i obowiązki oparte są na tej samej podstawie faktycznej i prawnej (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.). Z tej przyczyny postępowanie mogło się toczyć tylko łącznie przeciwko sprzedającemu i kupującemu. Nadto z istoty spornego stosunku prawnego (umów sprzedaży) wynika, że wyrok dotyczyć ma niepodzielnie obu współuczestników koniecznych, zatem między nimi występuje współuczestnictwo jednolite. Aby jednak przesłanka ta mogła zostać spełniona, wszyscy współuczestnicy konieczni powinni występować po tej samej stronie; w sprawie niniejszej po stronie pozwanej.

Ponieważ powód błędnie pozwał tylko jedną stronę umów dołączając akty notarialne umów sprzedaży, obowiązkiem Sądu Okręgowego wynikającym z art. 195 § 2 k.p.c. było wezwanie podmiotu nie zapozwanego do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego. Apelujący nie zarzucili jednak naruszenia art. 195 § 2 k.p.c. zatem należy rozważyć, czy uchybienie Sądu w postaci tolerowania niepełnej legitymacji biernej mogło zostać uwzględnione przez Sąd Apelacyjny z urzędu.

Sąd Apelacyjny w całości podziela pogląd Sądu Najwyższego zawarty w postanowieniu z dnia 6 lutego 2015 r., II CZ 103/14 (nie publikowane, LEX nr 1652720), że zaniechanie przez sąd dokonania analizy merytorycznego aspektu dochodzonego roszczenia pod względem przepisów, które jest zobowiązany wziąć pod uwagę z urzędu, stanowi nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego orzeczenia stwierdził, że: „Nierozpoznanie istoty sprawy wiąże się z jej materialnoprawnym aspektem. Sytuacja taka, w szczególności zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał zbadania podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, tj. nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy. Co więcej, co do zasady oceny o nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. nie uzasadniają wszelkie inne wady rozstrzygnięcia dotyczące naruszenia prawa materialnego czy procesowego. Przekształcenie podmiotowe określone w art. 195 § 1 k.p.c., sąd powinien zainicjować z urzędu, a niesprostanie temu obowiązkowi, sąd odwoławczy bierze pod uwagę z urzędu w ramach badania naruszenia norm prawa materialnego. Skoro brak zbadania przez sąd merytorycznych zarzutów strony, uzasadnia wnioski o nierozpoznanie istoty sprawy, to tym bardziej zachodzi taka sytuacja, gdy sąd zaniecha dokonania analizy merytorycznego aspektu dochodzonego roszczenia pod kątem przepisów, które jest zobowiązany wziąć pod uwagę z urzędu”.

W sprawie niniejszej kupujący tj. Zakłady (...)spółka z o.o. przystąpiły do sprawy jako interwenient uboczny po stronie pozwanej, ale nie sanuje to braku należytej legitymacji biernej. Skutki interwencji ubocznej dotyczą bowiem jedynie relacji pomiędzy interwenientem ubocznym a stroną do której przystąpił o których mowa w art. 82 k.p.c. Nie zapewnia natomiast skutku niepodzielności wyroku, jaki występuje wobec wszystkich współuczestników pozwanych, jaki ma miejsce przy współuczestnictwie koniecznym i jednolitym. Należy też mieć na uwadze treść art. 365 k.p.c. w świetle, którego orzeczenie prawomocne wiąże przede wszystkim strony procesu.

Pominięcie rozpoznania sprawy w aspekcie legitymacji biernej stanowi wystarczającą przyczynę uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

Nie występuje natomiast nieważność postępowania, gdyż nie zaistniała którakolwiek z przesłanek wymienionych w art. 379 k.p.c. Również niedopuszczenie Syndyka masy upadłości M. G. do sprawy jako interwenienta ubocznego w formie odrębnego postanowienia sądu, nie spowodowało nieważności postępowania, już z tej przyczyny, że ta sama osoba będąca również Syndykiem masy upadłości P. S. (1) występowała w sprawie jako powód mając zapewnione wszelkie możliwości działania w sprawie.

Należy natomiast podzielić zarzut pozwanego, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie odmówił Syndykowi prawa wstąpienia do sprawy w miejsce M. G. w charakterze interwenienta ubocznego i nadal akceptował samodzielne występowanie M. G. w charakterze interwenienta ubocznego i ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu.

Z dotychczasowego stanowiska powoda oraz interwenienta ubocznego wnika, że interes prawny M. G., w tym aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść powoda (art. 82 k.p.c.), podobnie jak powoda w wytoczeniu powództwa (art.

189 k.p.c.) - wynika stąd, że wspólnie prowadząc działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...) poczynili nakłady na sporną nieruchomość należącą do Gminy Z. licząc na długoletnią współpracę w ramach wspólnego przedsięwzięcia, z których nie odnieśli spodziewanych korzyści, a wręcz przeciwnie, na skutek sprzecznej z prawem sprzedaży spornej nieruchomości przez pozwaną Gminę Z. ponieśli szkodę. Roszczenia z tym związane – w tym roszczenie będące przedmiotem niniejszego postępowania – jako wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach spółki cywilnej, w związku z ogłoszeniem upadłości współników dotyczą masy upadłości w rozumieniu art. 174 § 1 pkt 4 oraz § 2 i 3 k.p.c.

Z powyższego wynika, że z istoty spornego stosunku prawnego wynika, że wyrok w sprawie odniesie bezpośredni skutek prawny w stosunku między interwenientem, a przeciwnikiem strony do której interwenient przystąpił, a zatem w procesie niniejszym w relacji między powodem i interwenientem należy stosować przepisy o współuczestnictwie jednolitym, z uwagi na wypadek tzw. interwencji samoistnej. W przypadku i interwencji samoistnej nie budzi wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie prawnej, że tak jak śmierć interwenienta tak i ogłoszenie jego upadłości pociąga za sobą konieczność zastosowania art. 174 k.p.c.

Syndyk masy upadłości M. G. już w 28 maja 2014r oświadczył, że wstępuje do niniejszego postępowania sądowego w miejsce Upadłego M. G.. Podstawienie procesowe dokonało się w tej dacie i nie wymagało dla swej skuteczności osobnej zgody sądu wyrażonej w formie postanowienia. Oznacza to, że od tej daty interesy M. G. reprezentuje Syndyk, a działania samego M. G. i jego pełnomocnika są irrelevantne dla postępowania. Nie oznacza to bezzasadności wniosku pełnomocnika z urzędu o przyznanie mu wynagrodzenia za I i II instancję, skoro działał na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego. Jednak po przesądzeniu tej kwestii przez Sąd Apelacyjny, przy ponownym rozpoznaniu sprawy jedynym przedstawicielem interwenienta powinien być Syndyk.

Uzasadnienie dla takiego stanowiska jest następujące. W myśl art. 144 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze (dalej: puin) z chwilą ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego upadły traci na rzecz syndyka prawo zarządu, korzystania i rozporządzania swoim majątkiem, aczkolwiek nadal pozostaje jego formalnym właścicielem (art. 75 ust. 1 i art. 173 w zw. z art. 306-312 puin). Z tej przyczyny upadły nie może być stroną żadnego postępowania sądowego lub administracyjnego (w tym postępowania egzekucyjnego) dotyczącego mienia wchodzącego w skład masy upadłości. **Stroną postępowania dotyczącego tego mienia może być tylko syndyk, który jednak - podobnie jak wykonawca testamentu i kurator spadku - jest tzw. stroną zastępczą. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 16.1.2009 r., III CSK 244/08, Legalis, SN wyjaśnił, że „...podstawienie procesowe syndyka w miejsce upadłego jest podstawieniem bezwzględnym, przy którym legitymację procesową ma tylko podmiot podstawiony”). Występuje on uprawnienie we własnym imieniu, lecz nie na własny rachunek.** Syndyk działa na rzecz masy upadłości, stroną jest zaś tylko dlatego, że masa, będąc przedmiotem stosunków cywilnoprawnych, nie może być ich podmiotem.

Przepisy art. 144 ust. 1 i 2 puin należy stosować do wszelkich postępowań dotyczących mienia wchodzącego w skład masy upadłości jako jej pozycje czynne (aktywa) lub bierne (pasywa), bez względu na to, czy chodzi o postępowanie będące już w toku, czy też o postępowanie, które ma być dopiero wszczęte. Nie ma przy tym znaczenia, w jakiej roli procesowej podmiot upadły występuje w danym postępowaniu. W żadnym bowiem razie nie może on reprezentować masy upadłości. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 1999 roku (II CKN 358/99, Gl. 1999, Nr 9, s. 19), „po ogłoszeniu upadłości przedsiębiorcy i po wyznaczeniu przez sąd syndyka, syndyk jest stroną w postępowaniu cywilnym dotyczącym masy upadłości\ Konstrukcję tę potwierdził Sąd Najwyższy również w wyroku z dnia 14 lutego 2003 roku (IV CKN 1750/00, PB 2003, Nr 7-8, s. 25), wyjaśniając ponadto w uzasadnieniu, że w razie wytoczenia przez upadłego powództwa dotyczącego majątku wchodzącego w skład masy upadłości „ulega ono oddaleniu [...] niezależnie od tego, jak zostałaby określona strona pozwana w takim procesie”. Zatem nie ulega wątpliwości, że „postępowanie dotyczące masy upadłości” obejmuje każde postępowanie sądowe (w tym cywilne) i administracyjne, którego wynik może mieć wpływ na stan masy. Stanowisko to potwierdził między innymi SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 lutego 2006 roku (III CZP 2/06, OSNC 2007, Nr 1, poz. 3). Mając powyższe na uwadze występującą w sprawie samoistność interwencji ubocznej (zrównującej prawa interwenienta z prawem strony do której przystąpił), nie ulega wątpliwości przepisy prawa upadłościowego dają możliwość wstąpienia przez Syndyka

do niniejszego postępowania w miejsce upadłego, skoro sprawa dotyczy masy upadłości (por. również uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2006 roku, sygn. III CZP 2/06, OSNC 2007, Nr 1, poz. 3).

Dodatkowo należy stwierdzić, że nie rozpoznając fundamentalnych dla sprawy zarzutów powoda, na których opierał on swoje powództwo, Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, co w sposób samodzielny daje podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Wobec braku elementarnych ustaleń faktycznych w kontekście zarzucanych podstaw nieważności umów i braku rozważań w tym zakresie jak i braku ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej i interwenienta występującego po jej stronie Sąd Apelacyjny nie widzi podstaw prawnych do przesądzenia istotnych w sprawie zagadnień materialnoprawnych, poza następującymi kwestiami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego możliwość powoływania się na bezwzględną nieważność umowy zbycia nieruchomości nie jest ograniczone w czasie, a w konsekwencji roszczenie o wydanie deklaratywnego wyroku ustalającego nieważność umowy ze skutkiem *ex tunc* nie przedawnia się, podobnie jak roszczenia dotyczące ochrony własności (art. 223 k.c.).

Należy zgodzić się z apelującymi, że choć Sąd I instancji przeprowadził obszerne postępowanie dowodowe, w którym jednak nie skupił swej uwagi na istotnych aspektach sprawy. Niezrozumiałym w kontekście twierdzeń powoda i nie znajdującym wystarczającego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym jest ustalenie Sądu Okręgowego o utworzeniu przez strony przedsiębiorstwa w rozumieniu 55<sup>1</sup> k.c. w ramach spółki cywilnej, do którego Gmina wniosła wkład w postaci przedmiotowej nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego. Wszak nawet P. S. (1) zeznał na ostatniej rozprawie, że Wójt Gminy nie złożył mu oświadczenia, że zbędzie na jego rzecz nieruchomość, tyle, że otrzymywał pisma, że wszystko jest w porządku (vide k.503). Powoływanie się na wspólne przedsięwzięcie nie oznacza twierdzeń o zawarciu umowy spółki i wniesienia konkretnych wkładów.

Nie można również zaakceptować ustaleń faktycznych – w tym również dotyczących wartości dokonanych wkładów przez P. S. (3) i M. G. wyłącznie na podstawie zeznań świadka P. S. (1). W dodatku Sąd nie wyjaśnił, z jakich przyczyn nie przeprowadził dowodu na te same okoliczności z przesłuchania strony pozwanej i dlaczego odmówił wiarygodności zeznaniom wójta Gminy Z. w zakresie ustalenia treści stosunków prawnych, łączących P. S. (1) ze stroną pozwaną.

Sąd pominął treść art. 158 k.c., który przewiduje zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność wymóg formy aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy. Nadto art. 55<sup>1</sup> k.c. stanowi, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo przepisów szczególnych. Komentowany przepis przewiduje obowiązek zachowania szczególnej formy w odniesieniu do czynności prawnych, polegających na zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa albo ustanowieniu na nim użytkowania. Zachowanie szczególnej formy tych czynności prawnych zostało zastrzeżone pod rygorem nieważności. Szczególną formą, zastrzeżoną dla zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa albo ustanowienia na nim użytkowania, jest forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W tej sytuacji nie do zaakceptowania jako sprzeczne z prawem i niezrozumiałe jest stwierdzenie Sądu, że „Przedsiębiorstwo w postaci Hotelu (...) „w świetle art. 55(1) i 863 kc stało się w tej dacie w sposób pierwotny mieniem - odrębnym od gruntu przedmiotem wspólności łącznej Gminy Z. i P. S. (1)”. Wszak budynki trwale związane z gruntem stają się częścią składową gruntu. Budynki trwale związane z gruntem mogą stanowić odrębną nieruchomość jedynie na mocy odrębnych przepisów co w niniejszej sprawie nie zachodzi bowiem przedmiotem umowy sprzedaży było prawo własności a nie prawo użytkowania wieczystego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd pierwszej instancji mając na uwadze zasady kontradiktoryjnego procesu (art. 6 k.c. w zw. z art.232 k.p.c.) dokona ponownych ustaleń faktycznych w sprawie oceniając dowody zaofiarowane przez strony z dokonaniem jednoczesnej ich konfrontacji z wszystkimi zarzutami przedstawionymi przez obie strony, prezentowanymi w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji oraz zgłoszonymi w postępowaniu apelacyjnym.

W szczególności dokona niezbędnych ustaleń faktycznych dotyczących zarzutów stron odnośnie przysługującego powodowi prawa pierwokupu i pozostałych zarzutów mających znaczenie dla oceny ważności spornych umów w tym

Sąd powinien też mieć na uwadze, że zgodnie z art. 860 § 2 k.c. umowa spółki winna zostać stwierdzona pismem, co oznacza wymóg zachowania formy pisemnej dla celów dowodowych, co skutkuje ograniczeniami w zakresie dowodzenia faktu zawarcia umowy oraz jej treści za pomocą dowodu z zeznań świadków czy przesłuchania stron (art. 74 § 1 i 2 k.c), a swoboda gmin w zawieraniu umów spółek jest ustawowo ograniczona. Niemniej z uwagi na twierdzenia powoda Sąd powinien ustalić na czym polegało wspólne przedsięwzięcie stron i czy jego dalsze zaniechanie miało wpływ na ważność spornych umów. Należy dodać, że w świetle dotychczasowych stanowisk stron, kwestie dotyczące nakładów, czy wykonywania umów o charakterze obligacyjnym łączącym strony wydają się irrelewantne dla oceny ważności spornych umów, chyba, że powód zdoła wykazać taki wpływ z kontekście konkretnej normy prawnej. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że co do zasady roszczenia o zwrot nakładów, czy nienależytego wykonywania umów łączących strony (wspólnego przedsięwzięcia, dzierżawy) można dochodzić niezależnie od kwestii ważności umów sprzedaży nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSO Barbara Baran