

Sygn. akt I ACa 257/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	<b><i>SSA Teresa Rak (spr.)</i></b> SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K., Z. J., W. M.

M. S. i W. D.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W. , (...) S.A. w (...) sp. z o.o. w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 36/11 i zażalenia pozwanego (...) S.A. w K. na orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II tegoż wyroku

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

Sygn. akt I ACa 257/13

I ACz 441/13

## UZASADNIENIE

***wyroku z dnia 29 kwietnia 2013 roku***

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 grudnia 2012 roku, sygn. akt I C 36/11, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwa J. K., Z. J., W. M., M. S. i W. D. przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W., (...) S.A. w (...) sp. z o.o. w W. o ustalenie nieważności umów notarialnych przenoszących własność nieruchomości, w części w jakiej umowy te dotyczyły dawnych parcel gruntowych pgr l. kat (...) i pgr l. kat (...). Ponadto Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania

powodów kosztami postępowania, a także przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata R. T. kwotę 8 856 złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce J. K. z urzędu oraz przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata M. G. kwotę 8 856 złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodom Z. J., W. M., M. S. i W. D. z urzędu.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne między stronami było, iż na podstawie umowy z dnia 9 kwietnia 2001 roku zawartej przed notariuszem W. R. A Nr (...) Agencja Mienia Wojskowego w W. przeniosła własności działek oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni 23 ha 91 ara położonych w Gminie W. na (...) Spółkę Akcyjną w K.. Ponadto umową z dnia 5 grudnia 2005 roku zawartą przed notariuszem E. R. A Nr (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. działając celem wykonania warunkowej umowy sprzedaży, przeniosła na rzecz (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. własność nieruchomości położonej we wsi M. gmina W. składającej się z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 7,9474 ha. (...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nabyła działkę nr (...) w następstwie przejęcia spółki (...) Spółka Akcyjna w K. na podstawie uchwały zarządu spółki (...) oraz uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki (...) o połączeniu w trybie art. 516§ 6 k.s.h.

(...) LTD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. została przejęta przez (...) S.A w K., która zgodnie z art. 494 k.s.h. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki przejętej spółki.

Ponadto w poczynionych ustaleniach faktycznych, Sąd pierwszej instancji wskazał, że Starosta (...) prowadzi do sygnatury znak GN. III.Bi.72211-84a /00 oraz znak: GN.III.Bi.72211-84b/00 od 2000 roku postępowanie w sprawie zwrotu parceli l. kat. (...) o pow. 0,2181 ha b.gm. kat. M. oraz l. kat. (...) o powierzchni 0,1018 ha b.gm. kat. M.. Obie parcele zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa na mocy decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w K. z dnia 21 października 1969 roku Nr USW-IV-60/300/68 orzekającej o wywłaszczeniu i odszkodowaniu, a podstawą jej wydania były przepisy ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. W decyzji tej wskazano, iż wywłaszczone nieruchomości są niezbędne Skarbowi Państwa na cele budownictwa, zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej Nr 36/65 z dnia 5 sierpnia 1965 roku.

Odnośnie losów działek oraz ich oznaczenia Sąd pierwszej instancji ustalił, że parcela l. kat. (...) w dacie wywłaszczenia była własnością D. z B. S., a parcela l. akt. (...)K. S., których następcami prawnymi są J. K., M. J., T. S., Z. J., W. M., A. S. (1), W. S. (1) oraz W. D.. Parcela (...) b.gm. kat M. weszła w skład obecnej działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, która to działka powstała z kolei z podziału działki nr (...). Parcela (...) b.gm. kat M. weszła w skład obecnej działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, oraz części działki (...), która zgodnie z projektem podziału powstała z podziału działki nr (...).

Dodatkowo ustalono, iż postanowieniem z dnia 11 października 2010 roku znak GN.III.Bi 72211-84a/00 Starosta (...) zawiesił na podstawie 97 § 4 k.p.a. w związku z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r ze zm.) postępowanie w sprawie zwrotu części działki nr (...) w granicach wywłaszczonej parceli l. kat. (...) do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego polegającego na ustaleniu przez sąd powszechny ważności umów sprzedaży: Rep A Nr (...)zawartej w dniu 9 kwietnia 2001 roku oraz umowy Rep A Nr (...)zawartej w dniu 5 grudnia 2005 roku i na podstawie art. 100 kpa wezwał J. K., M. J., T. S., Z. J., W. M., A. S. (1), M. S., W. S. (2), A. S. (2), W. S. (1) i W. D. do wystąpienia w terminie do dnia 14 stycznia 2011 roku do właściwego sądu powszechnego z pozwem o ustalenie ważności wskazanych umów. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia organ administracji wskazał, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż parcela l. kat. (...) b.gm. kat. M. stała się zbędna na cel uzasadniający jej wywłaszczenie, a przeszkodą do jej zwrotu na rzecz spadkobierców poprzedniego właściciela jest stan prawny tej nieruchomości wynikający z faktu przeniesienia własności działki nr (...) przez Skarb Państwa na rzecz innego podmiotu. W tej sytuacji, w ocenie organu administracji, kwestia ustalenia ważności umów Rep A Nr (...)zawartej w dniu 9 kwietnia 2001 roku oraz umowy Rep A Nr (...)zawartej w dniu 5 grudnia 2005 roku stanowi zagadnienie wstępne albowiem rozstrzygnięcie sprawy o zwrot nieruchomości zależy od rozstrzygnięcia wskazanego zagadnienia przez sąd.

Ponadto postanowieniem z dnia 6 września 2010 roku znak GN.III.Bi 72211-84b/00 Starosta K. zawiesił na podstawie 97 § 4 k.p.a. w związku z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. ze zm.) postępowanie w sprawie zwrotu części działki nr (...) w granicach wyłączonej parceli I. kat. (...) do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego polegającego na ustaleniu przez sąd powszechny ważności umów sprzedaży: Rep A Nr (...) zawartej w dniu 9 kwietnia 2001 roku oraz umowy Rep A Nr (...) zawartej w dniu 5 grudnia 2005 roku i na podstawie art. 100 kpa wezwał J. K., M. J., T. S., Z. J., W. M., A. S. (1), M. S., W. S. (2), A. S. (2), W. S. (1) i W. D. do wystąpienia w terminie do dnia 30 listopada 2010 roku do właściwego sądu powszechnego z pozwem o ustalenie ważności wskazanych umów. Uzasadnienie tego postanowienia było analogiczne, jak w przypadku postępowania odnośnie parceli I. kat. (...).

W zakresie aktualnego stanu prawnego przedmiotowych działek Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie z elektronicznym odpisem z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie własność działki nr (...) o powierzchni 7,9474 ha położonej w M., gm. W. wpisana jest na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a to na podstawie umowy sprzedaży składników majątkowych oraz umowy najmu z dnia 28 stycznia 2010 roku Rep A Nr (...). Działka Nr (...) stanowiła natomiast zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów z dnia 11 września 2009 roku własność Skarbu Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

W swoich rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie powodowie wniesli o ustalenie nieważności umowy z dnia 9 kwietnia 2001 roku zawartej przed notariuszem W. R. A Nr (...) pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego w W. a (...) Spółką Akcyjną w K. oraz umowy z dnia 5 grudnia 2005 roku zawartej przed notariuszem E. R. A Nr (...) pomiędzy (...) LTD spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w części, w których dotyczą one dawnej parceli I. kat (...) oraz parceli I. kat. (...). Ich żądanie nakierowane było zatem na potwierdzenie, nieistnienia stosunku prawnego pomiędzy pozwanymi. Przy tego rodzaju roszczeniu, jak wynika to *expressis verbis* z treści art. 189 k.p.c., zasadniczą rolę odgrywa interes prawny powoda. Sąd pierwszej instancji, powołując się na poglądy wyrażone w piśmiennictwie, dokonał następnie charakterystyki takiego interesu, stwierdzając, że jest to obiektywna w świetle obowiązujących przepisów prawa, tj. wywołana rzeczywistym naruszeniem lub zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania ochrony prawnej szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych.

Następnie Sąd pierwszej instancji podkreślił, że to obowiązkiem powoda jest zarówno wskazanie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, jak też następnie udowodnienie jego istnienia w konkretnej sytuacji procesowej (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.). W ocenie Sądu Okręgowego powodowie w niniejszej sprawie nie sprostali temu obowiązkowi. Podkreślił też, że o interesie prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W konsekwencji interes ten nie występuje, jeśli osoba zainteresowana może na innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym osiągnąć swój cel.

W ocenie Sądu Okręgowego, z okoliczności sprawy, w szczególności z faktu, iż definiując swój interes prawny w wytoczeniu powództwa powodowie powołali się na postanowienia Starosty (...), w których organ administracyjny wskazał objęte żądaniem pozwu umowy jako stanowiące przeszkodę dla dokonania zwrotu w trybie art.136 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz powodów działki nr (...) w granicach dawnych parcel I. kat (...) oraz I. kat. (...), wywieść należy, iż powodowie dążyli do takiego ukształtowania stosunków prawnych, w których na skutek ustalenia nieważności umów przenoszących własność działki nr (...) jej właścicielem stałby się podmiot publiczny, w tym wypadku Agencja Mienia Wojskowego, co umożliwiłoby realizację wobec tego podmioty ich roszczeń o zwrot wyłączonej nieruchomości. Z ustaleń faktycznych sprawy wynika jednak, iż aktualnie właścicielem działki nr (...) jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a to na podstawie umowy sprzedaży składników majątkowych oraz umowy najmu z dnia 28 stycznia 2010 roku Rep A Nr (...). Skoro zatem powodowie nie kwestionują ważności umowy z dnia 28 stycznia 2010 roku, a w konsekwencji skuteczności nabycia własności działki nr (...) w skład której

weszły wyłączone parcele I. kat (...) oraz I. kat. (...) przez N. K. sp z o.o. w W., nie sposób uznać, iż posiadają interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy z dnia 9 kwietnia 2001 roku Rep A Nr (...)i umowy z dnia 5 grudnia 2005 roku Rep A Nr (...)dotyczących przeniesienia własności tej nieruchomości na rzecz poprzedników prawnych aktualnego jej właściciela. Nawet bowiem pozytywne dla powodów rozstrzygnięcie tej kwestii nie pozwoli im na osiągnięcie zamierzonego celu tj. takiego ukształtowania stosunków prawnorzeczowych, które umożliwiłyby na realizowanie roszczeń o zwrot nieruchomości. Z regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym z brzemienia art. 140 tej ustawy wywieść bowiem należy, iż zwrot nieruchomości możliwy jest tylko wówczas, gdy nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Dlatego też powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego udzielonego powodom z urzędu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie z § 2 ust. 3 i 6 pkt 7 w Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.( Dz. U. Nr 163, poz. 1348)

Powyższe orzeczenie zostało w całości zaskarżone **apelacją J. K.**, która zaskarżając wyrok w całości, podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że J. K. nie ma interesu prawnego we wniesieniu powództwa o ustalenie nieważności umów z dnia 9 kwietnia 2001 roku oraz z dnia 5 grudnia 2005 roku, co w konsekwencji doprowadziło do nie rozpoznania istoty sprawy. W związku z podniesionym zarzutem skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ewentualnie wniosła zaś o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości. W apelacji zawarto także wniosek o zasądzenie kosztów postępowania.

Także **powodowie Z. J., W. M., M. S. oraz W. D. złożyli apelację**, w której zaskarżyli w całości wyrok Sądu Okręgowego, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zapadłego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucili, iż zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że powodowie nie mają interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umów z dnia 9 kwietnia 2001 roku oraz z dnia 5 grudnia 2005 roku. W apelacji zawarto także wniosek o zasądzenie kosztów postępowania.

Dodatkowo **strona pozwana (...) S.A. złożył zażalenie na postanowienie w przedmiocie kosztów** postępowania zawarte w pkt II wyroku Sądu Okręgowego, w którym Sąd pierwszej instancji odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu. Skarżący zarzucił, że wskazane rozstrzygnięcie zapadło z naruszeniem przepisu art. 102 k.p.c. poprzez jego bezzasadne zastosowanie oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania okoliczności faktycznych, na których Sąd Okręgowy oparł się podejmując decyzję o nieobciążaniu powodów kosztami procesu. Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie na jego rzecz kwoty 7.217 złotych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja powodów okazała się być zasadna, co skutkowało uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie, co nie było z resztą kwestionowane przez apelujących. Wprawdzie nie były one zupełne i wystarczające do prawidłowego rozstrzygnięcia, jednak w zakresie, w jakim zostały przedstawione w pisemnych motywach, nie mogły zostać uznane za cechujące się dowolnością bądź inną wadliwością.

Nie sposób było się jednak zgodzić z argumentacją prawną zawartą w uzasadnieniu zapadłego rozstrzygnięcia, dotyczącą w głównej mierze interpretacji pojęcia interesu prawnego. Podniesiony w obu apelacjach zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. był zatem w pełni uzasadniony.

W niniejszej sprawie żądanie powodów nakierowane było na ustalenie nieważności, a zatem potwierdzenie nieistnienia dwóch umów przenoszących własność określonych działek. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy wskazany interes prawny stanowi materialnoprawną przesłankę powództwa. Można mówić o jego istnieniu jeżeli została zagrożona sfera prawna powoda - zachodzi obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa. Jak trafnie wskazuje się w orzecznictwie pojęcie interesu prawnego w ustaleniu w procesie istnienia lub nieistnienia prawa, lub stosunku prawnego powinno być pojmowane elastycznie z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interesu prawnego, konkretnych okoliczności danej sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2005 roku, sygn. V CK 704/04, LEX nr 180875). Ponadto pomimo spełnienia wskazanej przesłanki, interes prawny nie występuje, gdy możliwe jest wniesienie powództwa o zasądzenie świadczenia, a zatem w sytuacji, w której powód może wystąpić z powództwem dalej idącym i na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r. IV CKN 1519/00, Lex Polonica nr 377910).

Jak słusznie zauważyli apelujący, w niniejszej sprawie, interes prawny powodów powiązany jest z toczącym się równolegle postępowaniem administracyjnym w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości w trybie art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.). Także Sąd Okręgowy przyznał, że z uwagi na to postępowanie możliwe byłoby przyjęcie istnienia po stronie powodów interesu prawnego. Powodowie są bowiem następcami prawnymi osób, wobec których dokonano wywłaszczenia określonych działek bez zachowania wymogu przekazania nieruchomości na cel wskazany w decyzji o wywłaszczeniu. Działki te zostały następnie sprzedane między innymi podmiotom wskazanym w pozwie. Powodowie domagając się ustalenia nieważności zawieranych kolejno umów sprzedaży, wypełniają nałożone na nich przez Starostę (...) zobowiązanie, albowiem kwestia istnienia umów sprzedaży, ma charakter zagadnienia wstępnego w toczącym się postępowaniu administracyjnym. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości jest bowiem możliwy jedynie w sytuacji, kiedy przejęta nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Z powyższego wynika, iż złożenie pozwu w niniejszej sprawie warunkowało dalszy bieg postępowań administracyjnych.

W związku z realiami niniejszej sprawy, w której przedmiotem żądania było stwierdzenie nieważności umów przenoszących własność nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste, koniecznym było zbadanie, czy powodowie, nie mogą osiągnąć swojego celu poprzez wytoczenie powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Jak bowiem słusznie wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., sygn. I CSK 351/10 (LEX nr 785272) w sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa.

Sąd Okręgowy, wspomniał wprawdzie, że możliwość wytoczenia powództwa dalej idącego wyłącza interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy, nie zbadał jednak w ogóle kwestii dopuszczalności wniesienia przez powodów powództwa z art. 10 u.k.w.h, chociaż na powyższą kwestię zwracali uwagę pozwani wypowiadając się co do zasadności powództwa. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie mają jednak legitymacji do domagania się uzgodnienia treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym. Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 1 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. Z brzmienia tego przepisu wyraźnie widać, iż krąg osób legitymowanych ogranicza się do takich, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie. Dlatego też słusznie wskazuje się w orzecznictwie, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o

dokonanie wpisu w księdze wieczystej (uchwała 7 sędziów Sądu najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, sygn. III CZP 106/05 LEX nr 172361) Art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. stanowi natomiast, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Ponadto prawidłowo sformułowany pozew oparty na art. 10 u.k.w.h. powinien zawierać żądanie, aby zamiast osoby figurującej jako właściciel wpisać powoda. Sąd rozpoznający sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej, nie może natomiast nakazać dokonania wpisu na rzecz dowolnej osoby, jest bowiem związany żądaniem pozwu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., sygn. III CKN 1214/98, LEX nr 49110). Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu powyższego wyroku ze względu na przepis art. 321 k.p.c. uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu, jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem. Pomimo bowiem, że cechą powództwa z art. 10 u.k.w.h. jest doprowadzenie treści księgi wieczystej do stanu zgodnego ze stanem rzeczywistym, nie można zaaprobować stanowiska, iż sąd mógłby w takich sprawach orzekać niezależnie od stanowiska powoda. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że pojęcie „przedmiot żądania” obejmuje przedmiotowe i podmiotowe elementy, a nie jedynie rodzaj powództwa, w ramach którego sąd miałby o tych elementach orzekać.

Powyższe uwagi jednoznacznie wskazują na brak uprawnień powodów do wystąpienia z powództwem z art. 10 u.k.w.h. Trzeba bowiem podkreślić, że nawet uwzględnienie ich argumentów przemawiających za nieważnością zawartych umów sprzedaży, nie mogłoby doprowadzić do uwzględnienia takiego powództwa, skoro powodowie nie domagają się wpisu prawa własności na swoją rzecz, lecz na rzecz podmiotu, który stał się właścicielem na skutek wywłaszczenia. Powodowie nie kwestionowali bowiem ważności decyzji o wywłaszczeniu, lecz umów zawartych w okresie późniejszym. A zatem nie wskazywali, że ich prawo nie zostało należycie ujawnione, ich celem było natomiast stwierdzenie, że właścicielem w dalszym ciągu pozostaje Agencja Mienia Wojskowego, czyli podmiot, od którego będą mogli domagać się zwrotu działek w postępowaniu administracyjnym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powodowie posiadają zatem interes prawny w ustaleniu nieważności wskazywanych przez nich umów sprzedaży. Powyższego stanowiska nie zmieniają okoliczności wskazane przez Sąd Okręgowy, iż powodowie nie objęli żądaniem pozwu wszystkich umów przenoszących własność wywłaszczonych działek, co zdaniem Sądu pierwszej instancji wyłącza istnienie po ich stronie interesu prawnego. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyrażono bowiem pogląd, że wobec braku zakwestionowania wszystkich umów w jednym powództwie, nawet pozytywne rozstrzygnięcie nie pozwoli na osiągnięcie zamierzonego celu przez powodów. Powyższy argument był jedynym, jaki wskazał Sąd Okręgowy na uzasadnienie oddalenia powództwa z uwagi na brak interesu prawnego powodów. Takie stanowisko było oczywiście błędne. Żaden przepis obowiązującego prawa nie nakłada bowiem obowiązku, aby strona żądająca ustalenia nieważności umowy sprzedaży, zmuszona była obejmować żądaniem pozwu wszystkie kolejne umowy przenoszące własność. Jak słusznie wskazano w apelacji J. K., nic nie szkodzi na przeszkodzie, aby w przypadku ciągu umów, dochodzić ustalenia ich nieważności w odrębnych procesach, niejako po kolei. Jak słusznie zauważyła skarżąca, takie postępowanie nie jest pozbawione cech racjonalności. Zapobiega bowiem angażowaniu w spór sądowy dużej ilości podmiotów - w przypadku ustalenia braku nieważności jednej z pierwszych umów, niecelowym stanie się dla powoda wysuwanie żądań w stosunku do kolejnych czynności prawnych. Dla oceny istnienia interesu prawnego do kwestionowaniu umów z dnia 9 kwietnia 2001 roku oraz z dnia 5 grudnia 2005 roku., nie miała zatem znaczenia okoliczność, że powodowie nie zakwestionowali także umowy z 28 stycznia 2010 roku. Wydanie rozstrzygnięcia, co do dwóch pierwszych umów, umożliwi powodom dokonanie oceny, czy zasadne może być ich powództwo w stosunku do trzeciej czynności.

Pogląd Sądu Okręgowego o braku istnienia po stronie powodów interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności dwóch umów sprzedaży, doprowadził do tego, iż Sąd ten zaniechał badania dalszych merytorycznych

przesłanek zasadności powództwa. Skoro zatem przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego nie stały się przesłanki nieważności wskazanych czynności prawnych, to żądanie pozwu nie zostało rozpoznane. Co więcej Sąd pierwszej instancji, wobec stwierdzenia braku przesłanki z art. 189 k.p.c. nie prowadził postępowania dowodowego, które stanowić by mogło podstawę do poczynienia odpowiednich ustaleń, co do przesłanek nieważności umów sprzedaży (art. 58 k.c.) i kwestii skuteczności przejścia prawa własności wywłaszczonych działek na kolejne podmioty. W związku z faktem, że dla przedmiotowych działek były prowadzone księgi wieczyste, należałoby też pochylić się nad kwestią rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i powiązaniem z tym zagadnieniem dobrej wiary nabywcy, o czym jest mowa w art. 5 i 6 u.k.w.h. Tymczasem zgromadzony materiał dowodowym nie jest wystarczający do poczynienia takich ustaleń. Żeby wyjaśnić te kwestie konieczne byłoby przeprowadzenie całego postępowania dowodowego. Wprawdzie art. 386 § 4 k.p.c. daje w takich wypadkach jedynie możliwość, a nie obliuguje do uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, to jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego takie rozstrzygnięcie było konieczne, aby nie pozbawić stron jednej instancji merytorycznej.

W związku z uchyleciem w całości zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji na skutek stwierdzenia, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, wypowiedanie się o zasadności zarzutów zawartych w zażaleniu strony pozwanej na postanowienie o kosztach było bezprzedmiotowe.

***Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.***