



Sygn. akt III CSK 237/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa K. T. następcy prawnego J. T.

przeciwko J. W. i A. sp. z o.o. w K.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 20 lutego 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej A. sp. z o.o. w K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa [...],

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód J. T. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r., sporządzonej w formie notarialnej na podstawie której pozwana J. W. zbyła na rzecz pozwanej A. sp. z o.o. w K. nieruchomości położone w miejscowości G., stanowiące działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: [...], [...] i [...], podnosząc, że umowa miała charakter bezwarunkowy, zaś powodowi przysługiwało, jako dzierżawcy prawo pierwokupu.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 r. (sygn. akt I C [...]) Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W sprawie ustalono, że powód J. T. i pozwana J. W. przez ok. trzydzieści lat pozostawali w konkubinacie. W dniu 20 sierpnia 2000 r. zawarli na piśmie umowę określoną, jako umowa dzierżawy obejmującą gospodarstwo rolne stanowiące własność pozwanej, położone w miejscowości G. wraz z budynkami, składające się z między innymi z działki gruntu o nr [...] - o pow. 4,04 ha.

Pozwana oddała w dzierżawę powodowi ww. gospodarstwo rolne wraz z budynkami do użytkowania rolnego zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki na okres 10 lat. W umowie ustalono, że z tytułu dzierżawy wydzierżawiający nie pobiera korzyści, zaś zobowiązania podatkowe ponosi dzierżawca. Umowa złożona została w Starostwie Powiatowym w O. oraz w Urzędzie Miasta i Gminy w O.. Na mocy umów darowizny z 11 sierpnia 2000 r. i 22 lipca 2003 r. pozwana stała się właścicielką całego gospodarstwa rolnego, w tym działek o numerach [...], [...] i [...].

W dniu 12 maja 2003 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, na mocy której J. W. sprzedała A. sp. z o.o. w K. nieruchomość położoną w miejscowości G. składającą się z działek o numerach: [...] o powierzchni 2,7 ha oraz [...] i [...] o łącznej powierzchni 6 400 m² za cenę 70 000 zł. J. W. oświadczyła, iż działki te są nieobciążone oraz stanowią jej majątek odrębny.

W dniu 30 sierpnia 2004 r. powód i pozwana na piśmie dokonali dobrowolnego rozwiązania umowy dzierżawy obejmującą między innymi działkę [...] z dniem 31 sierpnia 2004 r.

Przez okres trwania konkubinatu strony zamieszkiwały wspólnie na terenie gospodarstwa rolnego należącego do rodziny J. W.. Powód był rolnikiem prowadzącym własne gospodarstwo rolne, nabywał grunty, zalesiał je. Użytkował także grunty należące do rodziny J. W., następnie zaś do niej samej na podstawie umów zawartych w 2000 r., określonych jako umowy dzierżawy. Był upoważniony do wszystkich spraw związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Powód nie opłacał czynszu dzierżawnego. Opłacał wszelkie podatki związane z użytkowanym gospodarstwem rolnym.

Około 2005-2006 r. między powodem a pozwaną zaczęło dochodzić do nieporozumień, pozwana wyprowadziła się. Powód nadal użytkował nieruchomości będące przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. i pobierał z nich pożytki. W 2005 r. J. W. wezwała powoda do opuszczenia nieruchomości obejmującej gospodarstwo rolne i budynki. W 2007 r. A. sp. z o.o. wzywała powoda do opuszczenia i zaprzestania użytkowania działek objętych pozwem. Obecnie działki nr [...], [...] [...] objęte są księgą wieczystą Nr [...] i stanowią własność A. sp. z o.o. w K..

Na skutek apelacji powoda wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Apelacyjny w [...] zmienił ww. wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 23 grudnia 2013 r. Wyrok Sądu II instancji został następnie uchylony wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2015 r. (III CSK 13/15).

Rozpoznający ponownie sprawę Sąd Apelacyjny w [...], wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016 r. (sygn. akt I Aca [...]), zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 23 grudnia 2013 r. w ten sposób, że ustalił, że notarialna umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. jest nieważna w zakresie, w jakim J. W. zbyła na rzecz „A.” sp. z o.o. w K. nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr [...], położoną w G. powiat O., objętą księgą wieczystą [...]. Ponadto Sąd ten oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania i kosztach nieopłaconej pomocy prawnej przyznanej stronom z urzędu.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i przyjął je za własne. Ocena ta nie dotyczy jednak ustalenia, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr. ewidencyjnym [...] jest pozwana spółka, a to wobec stwierdzenia nieważności umowy przenoszącej jej własność.

Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił dodatkowo, że nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr [...] jest nadal w posiadaniu powoda. Podatki od tej nieruchomości od momentu zawarcia spornej umowy opłaca pozwana spółka. Powód figuruje w bazie danych Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, jako producent rolny i pobiera płatności bezpośrednio. Działka nr [...] zgłaszana jest do płatności, jako działka rolna.

Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej spółki uznał za nieuzasadnione zarzuty naruszenia art. 659 § 2 k.c. w zw. z art. 708 k.c., art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 695 § 2 k.c., a także art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Przesądzone zostało zatem, że pozwani zawierając bezwarunkową umowę sprzedaży działki nr [...], naruszyli obowiązujący wówczas przepis art. 695 § 2 k.c., co skutkowało nieważnością tej czynności prawnej, stosownie do art. 599 § 2 k.c.

W tej sytuacji, jedyną relewantną kwestią sporną pozostało istnienie po stronie powoda aktualnego na datę orzekania przez Sąd drugiej instancji interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że interesu tego nie należy upatrywać w przysługującym powodowi, jako dzierżawcy prawie pierwokupu. Zwrócono uwagę jednocześnie, z powołaniem się na liczne judykaty, że interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania lub naruszenia, zatem gdy zachodzi swoista potrzeba ich potwierdzenia, wynikająca z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Powód może mieć też interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku prawnego przez stwierdzenie ważności lub nieważności czynności prawnej kreującej ten stosunek. Interes prawny powoda może usprawiedliwiać wówczas usunięcie przeszkody dla jego dalszych czynności prawnych, jak i uzyskanie szeroko pojętej ochrony prawnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży między pozwanymi. Z punktu widzenia byłego dzierżawcy istotne jest bowiem, z kim wiązała go umowa dzierżawy. Pamiętać należy, że nie wszystkie obowiązki stron umowy dzierżawy ustają z chwilą jej wygaśnięcia. Tytułem przykładu wskazać w tym miejscu chociażby należy przepisy art. 705 k.c. i art. 706 k.c. Tymczasem zbycie rzeczy wydzierżawionej, zgodnie z art. 678 §1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., rodzi nie tylko skutek rzeczowy, ale również obligacyjny, albowiem nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy. Jak wynika z kolei z ugruntowanej w tej mierze linii orzeczniczej, w takiej sytuacji wszelkie roszczenia dzierżawcy, np. z tytułu poczynionych nakładów, kierowane być winny do nabywcy nieruchomości.

Powód, nie wiedząc, z kim wiązała go umowa korzystania z nieruchomości rolnej, pozostaje w niepewności co do swojej sytuacji prawnej. Nie wiadomo przede wszystkim, komu ma zwrócić sporną nieruchomość, aby wywiązać się z obowiązku nałożonego nań przez art. 705 k.c. w zw. z art. 708 k.c. Brak ustalenia ważności umowy sprzedaży, a co za tym idzie wyjaśnienia, kto jest właścicielem nieruchomości oraz wydzierżawiającym, ogranicza powoda w zakresie dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu poczynionych nakładów, a zarazem stwarza po jego stronie stan niepewności co do podmiotu legitymowanego do dochodzenia od niego roszczeń z tytułu nieterminowego zwrotu nieruchomości lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu.

Powód nie ma także możliwości skorzystania z innego środka prawnego, który zapewniłby mu pełną ochronę jego praw wynikających z faktu korzystania z dzierżawionej uprzednio nieruchomości. Ewentualne powództwo o świadczenie przeciwko jednej ze stron spornej umowy sprzedaży, nie rozwiązywałoby kwestii zwrotu nieruchomości ani ewentualnych roszczeń wzajemnych wydzierżawiającego. Co więcej, w każdej z ewentualnych spraw odżywałoby zagadnienie legitymacji procesowej po stronie właściciela nieruchomości. Jakkolwiek bowiem formalnie w świetle wpisów w księdze wieczystej przymiot taki przysługuje pozwanej spółce, to wobec bezsprzecznej nieważności umowy przenoszącej własność, właścicielem pozostaje J. W..

W konkluzji poczynionych wyżej rozważań Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powód posiada interes prawny w ustaleniu nieważności spornej umowy, co w kontekście poglądu prawnego Sądu Najwyższego, co do istnienia podstaw do zastosowania w rozpoznawanej sprawie przepisów art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 695 § 2 k.c. w zw. z art. 708 k.c., skutkować musiało uznaniem apelacji w aktualnie rozpoznawanym zakresie za uzasadnioną.

W skardze kasacyjnej pozwana A. sp. z o.o. w K. zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. wielopłaszczyznowe niewłaściwe zastosowanie art. 189 k.p.c. przez:

1) błędne przyjęcie, że powodowi, który nie był stroną umowy sprzedaży nieruchomości i który obecnie (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) nie ma żadnego prawa do nieruchomości przysługuje interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży tej nieruchomości jedynie z uwagi na to, że powód, jako jej posiadacz być może będzie musiał zwrócić nieruchomość oraz być może będzie żądał od którejś ze stron umowy sprzedaży zwrotu poniesionych nakładów, w sytuacji gdy powód konsekwentnie odmawia dokonania zwrotu nieruchomości i rozliczenia się z tytułu korzystania z niej;

2) błędne przyjęcie, że powód ma interes prawny w ustaleniu okoliczności stanowiącej jedynie przesłankę rozstrzygnięcia w ewentualnym przyszłym, innym procesie, na wszczęcie którego powód nawet nie wskazywał w toku postępowania i które to rozstrzygnięcie w żadnym razie nie zakończy istniejącego między stronami sporu w sposób definitywny;

3) błędne przyjęcie, że powód ma interes prawny w ustaleniu, kto jest aktualnym właścicielem nieruchomości oraz ostatnią osobą wydierżawiającą nieruchomość w stosunku do powoda przed rozwiązaniem stosunku dzierżawy bezczynszowej, w sytuacji, gdy w razie istnienia sporu lub wątpliwości, co do osoby wierzyciela powód może spełnić wszelkie świadczenia wynikające ze stosunku dzierżawy jak i z obowiązków wobec właściciela nieruchomości, w tym wydać nieruchomość, do depozytu sądowego na podstawie art. 467 k.c.;

4) błędne przyjęcie, że powód może żądać ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości mającej urzędzoną księgę wieczystą w sytuacji, gdy

powód nie jest osobą legitymowaną do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. i nawet w razie ustalenia nieważności nie będzie mógł doprowadzić do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

II. przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

1) naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. samodzielnie oraz w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie, tj. wskazanie w wyroku na interes prawny, którego powód w sprawie nigdy nie wykazywał i nie dowodził,

2) naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. przez wydanie wyroku reformatoryjnego w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji nie poczynił żadnych ustaleń w przedmiocie interesu prawnego po stronie powoda,

3) naruszenie art. 382 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powód zamierza zwrócić nieruchomości i dochodzić zwrotu nakładów na nieruchomości, podczas gdy z twierdzeń powoda oraz całokształtu zebranego materiału dowodowego wynika, że nieruchomości zwracać nie zamierza, ani nie dąży do rozliczenia nakładów na nią poniesionych;

4) naruszenie art. 382 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powód w ogóle poniósł jakiegokolwiek nakłady na nieruchomości wymagające rozliczenia przez któregoś z pozwanych, podczas gdy z całokształtu zebranego materiału dowodowego nic takiego nie wynika.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Uzasadnione są zarzuty naruszenia prawa procesowego. Występujący z powództwem o ustalenie opartym na art. 189 k.p.c. jest zobowiązany wykazać, że ma interes prawny w ustaleniu, czy istnieje określony stosunek prawny lub prawo. Powód wskazał, że jego żądanie ustalenia, że umowa sprzedaży z 12 maja 2003 r., na mocy, której J. W. sprzedała A. sp. z o.o. w K. nieruchomość obejmująca między innymi działkę [...], jest nieważna, co umożliwi jemu jako dzierżawcy wykonanie prawo pierwokupu przysługujące mu do tej działki. Tak określony interes w wytoczeniu powództwa można niewątpliwie uznać za interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Istnienie interesu prawnego należy jednak oceniać

na dzień orzekania. W tej sytuacji należy zwrócić uwagę, że chociaż umowa z 12 maja 2003 r., jako zawarta z pominięciem przysługującego w tym dniu powodowi prawa pierwokupu nieruchomości oznaczonej, jako działka [...], jest nieważna z mocy art. 599 § 2 k.c., to rodzi się istotne pytanie, czy powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności tej umowy. Utracił on przymiot dzierżawcy tej nieruchomości w związku z rozwiązaniem łączącej go z J. W. umowy dzierżawy na skutek zgodnego porozumienia w dniu 30 sierpnia 2004 r. Na konieczność uwzględnienia tej okoliczności przy ocenie interesu prawnego powoda zwrócił już uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 grudnia 2015 r. (III CSK 13/15).

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił, że ocena, czy powód ma interes prawny poza pierwotnym interesem, który wyrażał się w możliwości skorzystania z przysługującego mu, jako dzierżawcy prawa pierwokupu, nie może być dokonana poprzez samodzielne zidentyfikowanie tego interesu przez sąd II instancji, szczególnie w sytuacji, gdy sąd I instancji nie poczynił na ten temat żadnych własnych ustaleń, a powód nie zgłosił także żadnego innego uzasadnienia, na czym polega jego interes prawny, poza pierwotnie sformułowanym twierdzeniem, że uznanie umowy sprzedaży z 12 maja 2003 r. za nieważną umożliwi mu skorzystanie z prawa pierwokupu. W tej sytuacji ustalenie przez Sąd II instancji, na czym polegać ma interes prawny powoda, które w ostatecznej postaci pojawiło się dopiero w uzasadnieniu wyroku, naruszyło przede wszystkim 321 § 1 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. Sąd jest bowiem związany żądaniem pozwu i granicami apelacji. Jeżeli mamy do czynienia z żądaniem pozwu, które sprowadza się do ustalenia istnienia stosunku prawnego lub prawa, to związanie to obejmuje nie tylko samo żądanie, ale także ściśle związaną z tym żądaniem jego podstawę faktyczną, czyli ustalenie, czy powód ma interes prawny w takim ustaleniu. Może się bowiem zdarzyć, czego dobrą ilustracją jest rozpoznawana sprawa, że żądanie powoda ustalenia nieważności czynności prawnej, która jest źródłem stosunku prawnego lub prawa jest co do zasady uzasadnione, ale istnieją wątpliwości, czy ma on w tym interes prawny. W takiej sytuacji samodzielne ustalanie przez Sąd Apelacyjny czy taki interes istnieje jest orzekaniem ponad żądanie pozwu. W konsekwencji została naruszona podstawowa zasada procesu cywilnego, czyli to, iż powinien on być kontradyktoryjny. Pozwany przy takim postępowaniu Sądu Apelacyjnego został

pozbawiony możliwości oceny czy wskazywane przez ten Sąd interes powoda może być uznany za interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku nie orzekał wobec tego na podstawie twierdzeń i dowodów przedstawionych przez obie strony procesu, lecz samodzielnie przesadził o istotnym elemencie, od którego uzależnione jest rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie. Ten podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut wystarczy do uchylecia zaskarżonego wyroku, gdyż nastąpiło naruszenia podstawowej zasady, na której oparty jest aktualnie polski proces cywilny. W tej sytuacji bez znaczenia jest rozpoznawanie innych zarzutów, szczególnie zarzutów naruszenia prawa materialnego, gdyż dopiero w prawidłowo przeprowadzonym postępowaniu z zachowaniem kontrydiktoryjności może się pojawić potrzeba ich rozpoznawania na wypadek, gdyby powód sprecyzował, na czym aktualnie polega jego interes prawny w ustaleniu, że umowa z dnia 12 maja 2003 r., jest nieważna.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.