



Sygn. akt IV CSK 712/16

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K. i A. K.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 października 2017 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 23 lutego 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo ustalając, że powodom przysługuje uprawnienie do nabycia od pozwanej Gminy nieruchomości zabudowanej z 95% bonifikatą od ceny tej nieruchomości. Uznał istnienie interesu

prawnego powodów do żądania tego ustalenia i ocenił, że powodowie spełnili wszystkie przesłanki określone uchwałami pozwanej uprawniające ich do skorzystania z bonifikaty w wysokości 95%. Jako przedmiot sporu Sąd ten określił ustalenie spełnienia przez powodów określonych w uchwałach rady Gminy warunków do przyznania im 95% bonifikaty, a nie ustalenie uprawnienia do domagania się od pozwanej sprzedaży im nieruchomości.

Apelację pozwanej uwzględnił Sąd drugiej instancji, który wyrokiem reformatoryjnym oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu stosownie do takiego wyniku sporu. Stwierdził, że orzeczenie reformatoryjne oparł na prawidłowo dokonanych i przyjętych za własne ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, natomiast nie podzielił jego wniosków wyciągniętych z rozważań prawnych. Sąd odwoławczy nie podzielił oceny Sądu I instancji, że powodowie posiadają interes prawny w wytoczeniu tego powództwa o ustalenie, który jest jego materialnoprawną przesłanką. Sąd Apelacyjny przyznał, że powodom chodziło o ustalenie przysługiwania im prawa do bonifikaty przy nabyciu nieruchomości, ustalenie którego to prawa, przed formalnym przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta, jest pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych. W ocenie tego Sądu sama uchwała Rady Miasta w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości nie rodziła po stronie powodów prawa do nabycia nieruchomości nawet gdyby powodowie złożyli w terminie wnioski o wykup. O nieistnieniu interesu prawnego powodów w ustaleniu przysługiwania im prawa do bonifikaty przesądza brak warunkującego ten interes zdarzenia prawnego w postaci ogłoszenia o sprzedaży. Dopiero przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta usprawiedliwiałoby istnienie interesu prawnego powodów w wytoczeniu powództwa o ustalenie co do określenia zasad sprzedaży im nieruchomości.

Bezzasadność dochodzonego na podstawie art. 189 k.p.c. roszczenia uzasadnił Sąd Apelacyjny brakiem jego materialnej przesłanki, co uzasadniało oddalenie powództwa.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powodowie zaskarżyli w całości zarzucając w skardze kasacyjnej naruszenia art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powodowie

nie posiadają interesu prawnego do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie oraz, że jego istnienie uzależnione jest od przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta wydanym w trybie art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W uzasadnieniu skargi powodowie kwestionują uzależnienie istnienia ich interesu prawnego w ustaleniu uprawnienia do bonifikaty od formalnego przeznaczenia nieruchomości do zbycia. W ocenie skarżących kwestia wydania lub braku zarządzenia o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży jest bez znaczenia dla uznania istnienia interesu prawnego powodów w ustaleniu przysługiwania im preferencyjnych warunków nabycia nieruchomości w przypadku gdyby do sprzedaży doszło. Interesu prawnego powodowie dopatrują się w chęci ukształtowania ich sytuacji prawnej na przyszłość w sposób wiążący dla pozwanej.

Pozwana Gmina w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o oddalenie tej skargi w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego. W ocenie pozwanej brak jest interesu prawnego w ustaleniu istnienia prawa powodów do bonifikaty bez uprzedniego przeznaczenia nieruchomości zajmowanej przez powodów do sprzedaży w formie zarządzenia Prezydenta Miasta.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Istnienia interesu prawnego w ustaleniu istnienia prawa powodów do bonifikaty, będącego materialnoprawną przesłanką skuteczności tego powództwa, nie usprawiedliwia potrzeba oszacowania niewymagalnych jeszcze ewentualnych roszczeń o nabycie nieruchomości przez potencjalnych jej nabywców.

Interes prawny powodów nie może być rozumiany subiektywnie i odzwierciedlać jedynie odczucia powodów co do przysługującego im uprawnienia, ponieważ interes prawny wyznaczają kryteria obiektywne, określające realną niepewność co do prawa lub stosunku prawnego istniejącą z przyczyn natury faktycznej lub prawnej. Potrzeba usunięcia takiego realnie występującego stanu niepewności przesądza dopiero o istnieniu interesu prawnego (por. wyrok SN z dnia 26 marca 2014 r., V CSK 239/13, niepubl.), a więc nie jest nim subiektywnie odczuwana potrzeba definitywnego określenia uprawnienia do bonifikaty jeszcze

przed uzyskaniem prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, a więc w okresie gdy sama jej sprzedaż ma charakter hipotetyczny.

Również w piśmiennictwie podkreślono, że zasadniczo nie jest dopuszczalne ustalenie w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. prawa lub stosunku prawnego, które ewentualnie mogą powstać dopiero w przyszłości. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza bowiem taką potrzebę prawną, która wynika z sytuacji prawnej, w której powód aktualnie się znajduje (wyrok SN z dnia 2 lutego 2017 r., I CSK 137/16, niepubl.), co w okolicznościach tej sprawy oznacza uprzednie uzyskanie przez powodów prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Interes prawny oznacza więc istnienie obiektywnie rozumianej niepewności w rozumnej ocenie sytuacji, a nie tylko w subiektywnym odczuciu powodów. Poszukiwanie więc ochrony sfery własnych praw w drodze powództwa o ustalenie jest w zasadzie wyłączone, jeżeli ochronę tę może zapewnić w szczególności inne powództwo, np. o nakazanie złożenia oznaczonego oświadczenia woli o określonej treści, ale możliwe dopiero po uzyskaniu pierwszeństwa nabycia nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży.

O istnieniu interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia prawa można więc mówić wówczas, jeśli powództwo to jest jedynym środkiem ochrony sfery prawnej powodów (wyrok SN z dnia 24 maja 2017 r., III CSK 155/16, niepubl.). Istnienie więc interesu prawnego w żądaniu ustalenia neguje więc możliwość uzyskania skuteczniejszej ochrony w drodze innego powództwa (wyrok SN z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, niepubl.), ale wytoczonego w okresie po uzyskaniu pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, która ponadto została formalnie przeznaczona do sprzedaży.

Zasadnie więc uznał Sąd Apelacyjny, że z mocy art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016, poz. 2147) właściwy organ może udzielić bonifikaty, od ceny ustalonej w wysokości nie niższej niż jej wartość, na podstawie stosownej uchwały rady, ale jedynie wówczas jeżeli nieruchomość jest sprzedawana. Z kolei z mocy art. 35 ust. 1 i ust. 2 pkt 11 powołanej ostatnio ustawy właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych m.in. do

sprzedaży, w którym określa m.in. informacje o przeznaczeniu m.in. do sprzedaży określonych nieruchomości. Jeżeli więc nieruchomość nie została w taki sposób przeznaczona do sprzedaży, to ocena możliwości udzielenia przez właściwy organ bonifikaty od oceny na podstawie m.in. uchwały rady staje się bezprzedmiotowa, bo przedwczesna.

Tymczasem ustaleniem faktycznym Sądu Apelacyjnego i to dokonany z uwzględnieniem bezspornej okoliczności, bo przyznanej przez powodów na rozprawie apelacyjnej, jest to, że nieruchomość, której najemcami są powodowie nigdy nie została przeznaczona do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta G. Zasadnie więc uznał Sąd drugiej instancji, że pozbawione obecnie podstaw prawnych jest żądanie ustalenia prawa do bonifikaty, a to wobec braku interesu prawnego powodów w okresie przed formalnym przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży. O istnieniu takiego interesu prawnego nie może przesądzać chęć ustalenia istnienia hipotetycznego póki co uprawnienia do bonifikaty, którego aktywacja nastąpiłaby najwcześniej dopiero z chwilą formalnego przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży, co w stanie faktycznym tej sprawy nie nastąpiło.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 art. 99 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 7 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015, poz. 1804), znajdującego zastosowanie z mocy § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. 2016, poz. 1667).

aj jw

r.g.