



Sygn. akt I CSK 325/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Z. T.

przeciwko Miastu stołecznemu Warszawa i Spółdzielni Mieszkaniowej o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 listopada 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powódka Z. T. w pozwie skierowanym przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie i Spółdzielni Mieszkaniowej /.../ domagała się ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności zawartej przez pozwanych w dniu 10 sierpnia 1999 r. w formie aktu notarialnego, umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynków, w części dotyczącej oddania pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste części nieruchomości, oznaczonej dawnym nr hip. /.../ dz. 2 i stanowiącej obecnie część działki ew. nr 48/6, o powierzchni 298 m². Powódka twierdziła, że umowa jest nieważna, ponieważ oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło w toku wszczętego przez jej poprzedników prawnych postępowania o przyznanie, na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, prawa własności czasowej i uzyskanie tego prawa przez Spółdzielnię uniemożliwia pozytywne załatwienie wniosku dekretowego.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, dowodząc braku interesu prawnego powódki, przy czym pozwana Spółdzielnia podniosła, że w chwili zawierania umowy nie wiedziała, że toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli nieruchomości, wskazała też, że zawarła umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach znajdujących się na nieruchomości i właściciele tych lokali są również współużytkownikami gruntu.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 10 grudnia 2009 r. oddalił powództwo. W motywach rozstrzygnięcia ustalił, że nieruchomość oznaczona dawnym nr hip.6158 objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Przedwojenni właściciele nieruchomości złożyli w trybie art. 7 ust. 1 dekretu wnioski o przyznanie prawa własności czasowej. Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej z dnia 25 października 1955 r. wniosek ten został załatwiony odmownie, a Minister Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 28 lutego 1956 r. orzeczenie PRN utrzymał w mocy. Na skutek wniosku powódki, następcy prawnego właścicieli nieruchomości, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 28 maja 1999 r. stwierdził nieważność decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej, a decyzją z dnia 30 grudnia 1999 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło orzeczenie administracyjne PRN.

Powtórne rozpoznanie wniosku dekretowego doprowadziło do ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz następców prawnych właścicieli na części działki objętej nr hip. /.../ dz. 2 , o pow. 520 m², rozstrzygnięcie zaś o przyznaniu tego prawa w odniesieniu do pozostałej powierzchni (298 m²) nie nastąpiło. Ta część nieruchomości, stanowiąca obecnie część działki nr 48/6, objęta została zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 10 sierpnia 1999 r. umową, mocą której pozwana Gmina jako właściciel nieruchomości oddała działkę tę poprzednikowi prawnemu pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste wraz z prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków. Następnie Spółdzielnia sprzedała część lokali znajdujących się w budynkach wraz z prawami do gruntu.

Powódka, domagając się ustalenia nieważności umowy z dnia 10 sierpnia 1999 r., wyrażała przekonanie, że uwzględnienie powództwa otworzy jej drogę do uzyskania prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu administracyjnym. W ocenie Sądu Okręgowego, tak uzasadniona potrzeba wytoczenia powództwa nie usprawiedliwiała przyjęcia istnienia interesu prawnego. Uwzględnienie powództwa nie zapewniłoby powódce ochrony jej interesów, nie dawałoby bowiem szansy na ustanowienie na rzecz powódki użytkowania wieczystego nieruchomości, dokonane bowiem zmiany właścicielskie mają charakter trwały i nawet unieważnienie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nic w tym stanie prawnym nie zmieniłoby. W dalszym ciągu współwłaścicielami nieruchomości, z mocy później zawartych umów, będą bowiem osoby, którym przysługuje odrębna własność lokali i prawo wieczystego współużytkowania części gruntu.

Apelacja powódki od wyroku Sądu Okręgowego została oddalona przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną. W ocenie tego Sądu, powódka pełną ochronę swoich interesów osiągnie w postępowaniu administracyjnym o przyznanie prawa własności czasowej (ustanowienie użytkowania wieczystego) w związku ze złożonym w trybie przepisów dekretu wnioskiem, w części w jakiej nie został on dotychczas rozpoznany. W tym bowiem postępowaniu organ administracyjny, zgodnie ze swoją kompetencją, orzeknie o zasadności wniosku. Ponadto, fakt zbycia lokali wraz

z udziałami w prawie użytkowania wieczystego powodował, że uwzględnienie powództwa nie prowadziłoby do usunięcia przeszkody, jaką w postępowaniu administracyjnym dla uwzględnienia w tym postępowaniu jej wniosku stanowi, w ocenie powódki, kwestionowana umowa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na zarzucie naruszenia art. 189 k.p.c., powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie budzi wątpliwości, że interes prawny jest przesłanką merytoryczną powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c., o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Oznacza to, że istnienie interesu prawnego decyduje o dopuszczalności badania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje, bądź nie istnieje. Dopiero dowiedzenie przez powoda interesu prawnego otwiera sądowi drogę do badania prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje, zatem, w okolicznościach sprawy, badania czy kwestionowana przez powódkę umowa jest nieważna (art. 58 k.c.). Zważywszy zatem na wyprzedzający, w stosunku do przesłanki zasadności powództwa, charakter przesłanki interesu prawnego, Sądy trafnie przed oceną ważności umowy, poddały ocenie istnienie interesu prawnego powódki.

Nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego, jego funkcja wynika z przepisów zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Sąd Najwyższy podkreślał także,

że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba oceniać elastycznie, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności danej sprawy i celowościowej jego wykładni, i wreszcie tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie, czy zapobiegnie takiemu sporowi w przyszłości (por. wyroki: z dnia 2 lutego 2006 r. II CK 395/05 niepubl., z dnia 15 października 2002 r. II CKN 833/00 niepubl., z dnia 30 listopada 2005 r. III CK 277/05 niepubl., z dnia 2 sierpnia 2007 r. V CSK 163/07 niepubl., z dnia 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 13).

Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być zatem celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną. Oczekiwane przez powódkę rozstrzygnięcie winno przeto wywołać takie skutki między stronami, w następstwie których sytuacja prawna stron, powódki, zostanie określona jednoznacznie, to jest, w okolicznościach sprawy, pozwoli powódce usunąć przeszkodę w uzyskaniu w postępowaniu administracyjnym korzystnej decyzji. Tak bowiem powódka postrzega potrzebę ustalenia nieważności umowy i wskazuje, iż istniejące na rzecz pozwanej Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego stanowi przeszkodę prawną w pozytywnym rozstrzygnięciu o jej wniosku (wniosku jej poprzednika prawnego) złożonym w trybie art. 7 ust. 2 dekretu; ustalenie nieważności umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tę przeszkodę usunie.

Podzielić należy ocenę Sądów obu instancji, że nakreślona przez powódkę w taki sposób sytuacja prawna nie uzasadnia przyjęcia istnienia po jej stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy z dnia 10 sierpnia 1999 r.

Żądanie ustalenie nieważności umowy dotyczy stanu prawnego nieruchomości z przeszłości. Aktualny stan prawny nieruchomości jest stanem odmiennym do ukształtowanego umową z dnia 10 sierpnia 1999 r. Z ustaleń faktycznych Sądu wynikało, że pozwana Spółdzielnia w budynkach znajdujących się na nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste,

dokonała wyodrębnienia 231 lokali, co oznacza, że właściciele tych lokali są współużytkownikami wieczystymi gruntu w odpowiednich częściach.

Wyrok uwzględniający powództwo będzie wiązał tylko strony procesu, nie będzie też wystarczający dla reaktywowania, jak oczekuje powódka, stanu prawnego sprzed zawarcia kwestionowanej umowy. Ustanowienie odrębnej własności lokali oznacza ukształtowanie odmiennego stanu prawnego. Użytkowanie wieczyste stało się tu prawem związanym (art. 50 k.c.) z własnością lokali i w księdze wieczystej pozostaje wpisane na rzecz właścicieli lokali jako współużytkowników współuprawnionych do części wspólnych. Ponadto prawo główne, w postaci własności lokalu wraz z prawami z nim związanymi, korzysta z domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.); wyrok wydany w sprawie niniejszej domniemania tego nie usunąłby. Ustalenie nieważności umowy z dnia 10 sierpnia 1999 r. nie wpłynie przeto na sytuację prawną powódki w postępowaniu administracyjnym.

W ustalonym przez sąd stanie faktycznym nie było też istotne twierdzenie powódki, że grunt, w odniesieniu do którego domagała się ustalenia nieważności umowy, jest niezabudowany. Powódka istotnie żądała ustalenia nieważności umowy w części dotyczącej części działki nr 48/6 o powierzchni 298 m². Z ustaleń Sądu wynikało jednak, że grunt o tej powierzchni stanowi część działki ewidencyjnej nr 48/6, ta natomiast działka, jako całość, ma powierzchnię 41.534 m² i jako całość objęta jest księgą wieczystą KW /.../. Ustanowione w budynkach znajdujących się na tej nieruchomości prawa odrębnej własności lokali są zatem związane z udziałami w prawie wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 41.534 m². Nie jest wobec tego istotne, że skrawek o powierzchni 298 m² nie jest zabudowany, skoro objęty jest księgą wieczystą. Objęcie gruntu księgą wieczystą powoduje jego prawne wyodrębnienie, czyni z niego nieruchomość (art. 46 k.c. i art. 1 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Tym samym każde prawo do lokalu jest związane z odpowiednim udziałem w prawie wieczystego użytkowania wyodrębnionej w ten sposób nieruchomości.

Z przedstawionych przeto powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.