



Sygn. akt I CSK 25/06

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 maja 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa Gminy Ż.

przeciwko Gminie Miasta D. i Skarbowi Państwa - Agencji Mienia Wojskowego  
Oddział Terenowy w K.

o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 15 września 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwoty po 3.600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 31 marca 2005 r. oddalił powództwo Gminy Ż. wniesione przeciwko Gminie Miejskiej w D. i Skarbowi Państwa-Agencji Mienia Wojskowego Oddziałowi Terenowemu w K. Sąd ten ustalił, że Oddział Terenowy Agencji Mienia Wojskowego w K. skierował w dniu 29 lipca 2003 r. do Urzędu Gminy w Ż. oraz do Burmistrza Miasta D. pisma informujące o możliwości nabycia gruntów o powierzchni łącznej 62,79 ha, wzywając ich adresatów do zajęcia ostatecznego stanowiska, wraz z podaniem proponowanej ceny zakupu, w terminie do dnia 22 sierpnia 2003 r. Rada Gminy w Ż. podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na nabycie tych gruntów za kwotę 220 000 zł. Burmistrz Miasta D., złożył ofertę ich zakupu za 250 000 zł. informując, że nieruchomość została przewidziana na cele rekreacyjno - sportowe. Agencja Mienia Wojskowego zaprosiła przedstawicieli obu zainteresowanych gmin na komisyjne otwarcie ofert w dniu 4 września 2003 r. Powołana w tym celu komisja stwierdziła, że wystąpi o przyjęcie oferty Gminy Miejskiej w D. z uwagi na zaproponowaną przez nią wyższą cenę zakupu. Pismem z dnia 16 października 2003 r. strona powodowa została powiadomiona o wyborze przez sprzedającego oferty Gminy Miejskiej w D. W dniu 31 października 2003 r. pomiędzy pozwanymi została zawarta umowa sprzedaży, mocą której Gmina Miejska w D. nabyła nieruchomość za kwotę 250 000 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał, że przepisy ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego zezwalały na dokonanie sprzedaży nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, w drodze bezprzetargowej. Brak było zatem podstaw do stwierdzenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c. Brak było również przesłanki do uwzględnienia powództwa w postaci interesu prawnego w domaganiu się przez stronę powodową ustalenia nieważności umowy, określonej w art. 189 k.p.c., co przemawiało za oddaleniem powództwa.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji strony powodowej oddalił ją wyrokiem z dnia 15 września 2005 r. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia

faktyczne Sądu Okręgowego oraz jego ocenę, że strona powodowa nie posiadała interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między pozwanymi. Sąd Apelacyjny podkreślił, że dla istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. niezbędnym jest, aby ustalenie istnienia bądź nieistnienia konkretnego stosunku prawnego lub prawa, którego domaga się powód, miało wpływ - chociażby w szeroko rozumianym sensie - na jego prawa lub obowiązki. Nie można zaś dopatrywać się istnienia wpływu zawartej przez pozwanych umowy sprzedaży nieruchomości na sytuację prawną strony powodowej. O wpływie takim można by mówić tylko wówczas, gdyby ustalenie nieważności wskazanej wyżej umowy prowadziło do wywołania korzystnych z punktu widzenia interesów strony powodowej konsekwencji prawnych. Tymczasem strona powodowa na wypadek uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności umowy nie dysponowałaby w stosunku do zbywcy nieruchomości jakimkolwiek roszczeniem, z którego wynikałaby możliwość skutecznego ubiegania się o zawarcie z nią umowy sprzedaży nieruchomości. Wobec braku po stronie powodowej interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy sprzedaży niecelowym było rozważanie dalszych zarzutów zawartych w apelacji, gdyż nawet ich ewentualna zasadność nie mogła doprowadzić do uwzględnienia wniosków skarżącego.

Skarga kasacyjna strony powodowej została oparta o obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżąca zarzuciła obrazę art. 58 § 1 i 2 k.c., art. 140 k.c., art. 71 ust.1 pkt 6 i ust. 1a oraz art. 72 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 202 r. Nr 72 poz. 664), art. 23 ust.1 pkt 1, ust. 2 i 3 oraz art. 25 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. Nr 90, poz. 405), art. 14 ust. 1, art. 27, art.28, art. 37 ust. 2 pkt 2, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 60 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591).

W ramach zaś podstawy naruszenia przepisów postępowania, mającego istotny wpływ na wynik sprawy, zarzuciła obrazę art. 328 § 2 k.p.c., art. 233 § 1 w związku z art. 232 k.p.c. oraz art. 189 k.p.c.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w R. z dnia 31 marca 2005 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie uchylenie zaskarżonych wyroków i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny w R. ograniczył rozpoznanie apelacji do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. uznając, że wobec braku interesu prawnego w domaganiu się przez stronę powodową ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych, brak było podstaw do uwzględnienia apelacji. Zatem jedynie w przypadku wadliwości tej oceny zachodziłaby potrzeba rozważenia, czy zaskarżony skargą kasacyjną wyrok Sądu drugiej instancji zapadł z naruszeniem innych, powołanych w skardze kasacyjnej przepisów. Co do zasady usprawiedliwione było bowiem stanowisko Sądu Apelacyjnego, że brak interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy jest wystarczający dla przyjęcia braku podstaw dla uwzględnienia tego rodzaju żądania.

Rozważając zagadnienie istnienia interesu prawnego strony powodowej w domaganiu się ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy pozwanymi należy podkreślić, na co zwrócił również uwagę Sąd drugiej instancji, że strona powodowa nie była stroną umowy, której dotyczyło żądanie pozwu. Wymagało zatem rozważenia, w jaki sposób ustalenie ewentualnej nieważności umowy sprzedaży nieruchomości mogłoby oddziaływać na sytuację prawną powódki. W uzasadnieniu skargi kasacyjnej strona powodowa podniosła, że interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy upatruje w tym, że nieruchomość ta mogłaby zostać przeznaczona na cele inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych strony powodowej. Tego rodzaju argument nie świadczy o istnieniu interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy sprzedaży. Zainteresowanie w pozyskaniu na

własne potrzeby określonych gruntów może świadczyć co najwyżej o istnieniu w tym zakresie interesu faktycznego i majątkowego. Sąd Apelacyjny zasadnie stwierdził, że dla wykazania interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy strona powodowa winna wskazać okoliczności świadczące, że w sferze jej praw nastąpią korzystne zmiany w porównaniu do sytuacji, gdyby ustalenie nieważności umowy nie nastąpiło. Wymaga więc odnotowania, że przed zawarciem kwestionowanej przez stronę powodową umowy własność nieruchomości należała do Skarbu Państwa, a strona powodowa nie dysponowała wobec tego właściciela tego rodzaju uprawnieniami, które uprawniałyby ją do żądania przeniesienia własności na swoją rzecz. Tego rodzaju roszczenia nie stwarzało dla strony powodowej również podjęcie przez właściciela nieruchomości decyzji o jej sprzedaży. Z kolei w przypadku ewentualnego stwierdzenia nieważności umowy strona powodowa wobec zbywcy nieruchomości nie nabyłaby również tego rodzaju roszczeń, które uprawniałyby ją do możliwości ubiegania się o zawarcie umowy sprzedaży tej nieruchomości. W tych okolicznościach zmiana właściciela nieruchomości nie miała istotnego wpływu na sytuację prawną powódki, a w konsekwencji usprawiedliwiona była ocena Sądu drugiej instancji, że strona powodowa nie miała interesu prawnego w domaganiu się ustalenia ewentualnej nieważności umowy, która stanowiła podstawę przejścia prawa własności na inną osobę.

Jak już wyżej wskazano, zbędne było w tej sytuacji rozpatrywanie zarzutów skargi kasacyjnej, które zmierzały do wykazania, że istniały podstawy do ustalenia nieważności umowy przez Sąd Apelacyjny.

Z tych względów skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono w oparciu o treść art. 98 § 1, 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c.