

Sygn. akt I ACa 566/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Danuta Mietlicka
Sędzia:	SO (del.) Elżbieta Koszel (spr.)
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki
Protokolant	st.sekr.sądowy Izabela Lipska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. Z.

przeciwko G. B.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 430/11

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

I ACa 566/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo D. Z. skierowane przeciwko G. B. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży warunkowej zawartej między stronami dnia 26 czerwca 2010r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. M. (1) za numerem Rep. A 2388/2010 Kancelarii Notarialnej w L. przy ul. (...), lok. 4.

**Sąd Okręgowy ustalił**, że dnia 26 maja 2010r. doszło między D. Z. a G. B. do zawarcia „umowy sprzedaży warunkowej” całej zabudowanej nieruchomości położonej we wsi K., gmina N., powiat (...), składającej się z działek pastwisk trwałych, gruntów rolnych i łąk trwałych oznaczonych nr (...) (...), (...) i (...) o łącznym obszarze 4,4200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kraśniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...), za cenę 400 000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych – Skarb Państwa nie wykona ustawowego prawa pierwokupu. W § 9 tej umowy D. Z. oświadczyła, że zobowiązuje się wydać G. B. przedmiotową nieruchomość do

posiadania w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności. W dniu 8 czerwca 2010r. doszło do zawarcia między stronami umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości.

W kwietniu 2011r. D. Z. wystosowała do Sądu Rejonowego Lublin Zachód pismo, w którym oświadczyła, że uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności gruntu na rzecz G. B., co nastąpiło aktem notarialnym w dniu 26 maja 2010r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów w postaci : aktu notarialnego – k.12, pisma powódki – k.13, dowodów w aktach 1Ds 1449/11/s – k. 69 – 73, a także zeznań świadków: B. W., P. M. (2), M. Ł., I. K., Z. D., T. B., Z. B., Z. G., J. P., W. Ł., A. M., P. P., A. T. i W. S. (przy uznaniu, że zeznania świadków nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy). Zeznania powódki Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim potwierdziła okoliczność zawarcia z pozwanym umowy z dnia 26 maja 2010r., a do pozostałej części zeznań powódki podszedł „z dużą ostrożnością” z uwagi na to, że „ze względu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy” nie został ostatecznie dopuszczony dowód z opinii biegłych psychologa i psychiatry na okoliczność czy w dacie zawierania umowy z dnia 26 maja 2010r. oraz w okresie bezpośrednio go poprzedzającym stan zdrowia D. Z. pozwalał na świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w przedmiocie rozporządzenia swoim majątkiem, a także uniemożliwił rozumienie przedsięwziętej czynności. Zdaniem Sądu I instancji dowody osobowe pozostawały bez wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, dlatego Sąd oddalił dalsze wnioski dowodowe pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań kolejnych świadków, a także pominął dowód z opinii biegłych psychologa i psychiatry, gdyż treść opinii nie wpłynęłaby znacząco na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Z tych samych względów Sąd oddalił wniosek strony powodowej w przedmiocie zażądania informacji z Urzędu Skarbowego w L..

Na podstawie takich ustaleń **Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny prawnej.**

Podstawę prawną żądania dotyczącego ustalenia nieważności czynności prawnej, w postaci zawartej między powódką a pozwanym umowy sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2010r., stanowi art. 189 k.p.c. W myśl tego przepisu powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, o ile ma w tym interes prawny.

Istnienie interesu prawnego stanowi materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie, którą Sąd bada z urzędu. Przesłanka ta decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Brak interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa, czyniąc zbędnymi rozważania na temat jego zasadności. Dopiero wówczas, gdy zostanie wykazane, że oczekiwane przez powoda rozstrzygnięcie wywoła między stronami takie skutki, w następstwie których sytuacja prawna stron zostanie określona w sposób jednoznaczny, eliminując tym samym ryzyko naruszenia określonych praw powoda w przyszłości, można przyjąć istnienie interesu prawnego. Wykazanie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. uzależnione jest także od stwierdzenia, iż powód nie może na innej drodze osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. Interes prawny z reguły nie zachodzi w wypadku, kiedy powód może dochodzić ochrony swoich praw w inny sposób, tzn. taki, który przesądziłby definitywnie o przysługujących mu uprawnieniach i jednoznacznie likwidowałby stan zagrożenia.

Ustawodawca w żaden sposób nie sprecyzował pojęcia interesu prawnego, a w doktrynie przyjęło się wiele definicji tego pojęcia, traktowanego jako rodzaj klauzuli generalnej. Sprowadzają się one jednak do stwierdzenia, iż przez interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy rozumieć istniejącą po stronie powoda potrzebę uzyskania określonej korzyści w sferze jego sytuacji prawnej. Udzielenie przez Sąd ochrony następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu żądającego takiej ochrony zachodzi interes prawny w jej uzyskaniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie powódki ustalenia nieważności „umowy sprzedaży warunkowej” z dnia 26 maja 2010r., w oparciu o art. 189 k.p.c., podlega oddaleniu właśnie z uwagi na stwierdzony po stronie powódki brak interesu prawnego, wobec możliwości realizacji dalej idącego roszczenia. W piśmie procesowym z dnia 9 maja 2012r., wyłączonym z niniejszej sprawy, strona powodowa reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika przyznała bowiem, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania doszło w dniu 8 czerwca 2010r. do zawarcia kolejnej umowy, tym razem przeniesienia własności nieruchomości. Powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w przedmiocie ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem niewykonania

prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych – Skarb Państwa z dnia 26 maja 2010r. z uwagi na to, że oczekiwane przez nią rozstrzygnięcie nie wywoła między stronami takiego skutku, w następstwie którego sytuacja prawna stron zostanie określona w sposób jednoznaczny. Do przeniesienia własności nieruchomości doszło dopiero na podstawie następnej zawartej między stronami umowy, z dnia 8 czerwca 2010r.

**Apelację** od tego wyroku wniosła powódka, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka nie ma interesu prawnego w prowadzeniu niniejszego postępowania w sytuacji, gdy powódka ma interes prawny w ustaleniu przede wszystkim nieważności umowy warunkowej, gdyż jej nieważność wprost implikuje nieważność umowy finalnej;

2/ zaniechanie dokonania koniecznych ustaleń w zakresie stanu świadomości powódki w chwili składania przedmiotowych oświadczeń woli, poprzez oddalenie wniosku dowodowego o wywołanie opinii biegłych psychiatry i psychologa oraz zaniechanie dokonania koniecznych ustaleń w zakresie ustalenia faktycznych intencji stron co do zawarcia przez nie umowy, poprzez oddalenie wniosków dowodowych z zeznań pozostałych świadków i wniosku o zwrócenie się o informację do Urzędu Skarbowego, co skutkowało tym, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy – art. 368 § 4 k.p.c.

Podnosząc te zarzuty apelująca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., gdyż o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje istniejąca obiektywnie potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, bądź gdy określona sytuacja jest zagrożeniem uprawnień przysługujących powodowi lub stwarza wątpliwość co do oświadczeń woli w kwestii możliwych wad, wobec istnienia których umowa byłaby nieważna z mocy prawa (tak wyrok SN z dnia 29 marca 2012r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285). Przy żądaniu stwierdzenia nieważności umowy Sąd wydaje jedynie orzeczenie deklaratoryjne, potwierdzające ten fakt (ex tunc). W szczególności oświadczenie woli złożone przez stronę umowy w okolicznościach wskazanych w art. 82 k.c. (w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli) jest nieważne z mocy prawa (zob. post. S. Apel. we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2012r., I ACz 86/12, LEX nr 1108798).

D. Z. wnosi o stwierdzenie nieważności (a nie ustalenie nieważności) umowy sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2010r., powołując się na wady oświadczenia woli.

Powódka powołuje się na nieważność umowy sprzedaży warunkowej z mocy prawa i celem powództwa jest wyeliminowanie jej z porządku prawnego z takim skutkiem, jakby nie została ona wcale zawarta. Q. nullum est, rescindi non potest (co jest nieważne, nie może zostać unieważnione). Powódka ma interes prawny w stwierdzeniu nieważności tej umowy, gdyż zgodnie z art. 156 k.c. ważność umowy przenoszącej własność (w przedmiotowym stanie faktycznym – umowy z dnia 8 czerwca 2010r.) zależy od istnienia ważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Taką umową zobowiązującą jest umowa sprzedaży warunkowej. Sprzedaż następuje pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych – Skarb Państwa nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592, w wersji obowiązującej w dniu zawarcia przedmiotowej umowy).

Do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 k.c. Przesłanką skutecznego wykonania prawa pierwokupu jest zawarcie przez zobowiązanego i osobę trzecią umowy sprzedaży wolnej od jakichkolwiek sankcji wadliwych czynności prawnych.

Bezprzedmiotowe byłoby wykonanie prawa pierwokupu, jeżeli warunkowa umowa sprzedaży okaże się nieważna (tak J. C., Charakter prawny i zakres stosowania prawa pierwokupu, P. E. S. (...)). Umowa, która dochodzi do skutku między sprzedawcą a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu, ma tę samą treść (z pominięciem warunku dotyczącego prawa pierwokupu) co umowa zawarta między sprzedawcą a osobą trzecią. Wykonanie prawa pierwokupu jest jednostronnym oświadczeniem woli złożonym zobowiązanemu, w przypadku nieruchomości w formie aktu notarialnego. Poza złożeniem tego oświadczenia nie jest potrzebne dokonanie żadnych dalszych czynności. Na skutek złożenia oświadczenia woli przez Agencję Nieruchomości Rolnych – Skarb Państwa, zostaje zawarta umowa tej samej treści co w umowie warunkowej. Jest to o tyle ważne, że właśnie w umowie warunkowej zawarte są wszystkie istotne elementy umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży warunkowej nie ma charakteru umowy przedwstępnej (zob. uchwała SN z dnia 21 marca 1968r., III CZP 23/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 5). Jest to umowa zobowiązująca do zawarcia na takich samych warunkach umowy ze skutkiem rzeczowym. Strony muszą jedynie ponownie przystąpić do umowy rozporządzającej w formie aktu notarialnego. W razie sprzeciwu jednej ze stron druga ma możliwość wymuszenia realizacji tego roszczenia na drodze sądowej, a to na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Zasada kauzalności umów o przeniesienie własności nieruchomości wymaga, żeby zobowiązanie do przeniesienia własności istniało w chwili zawierania danej umowy (zob. A. Szponar, Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości, Rejent 1995/6/9, teza 5). Czynność prawna zobowiązująca musi spełniać wszystkie warunki ważności. Niezbędna jest zdolność do czynności prawnych stron umowy (art. 14 k.c.), zgodność umowy z ustawą i zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.) oraz brak wad oświadczeń woli (art. 82 – 87 k.c.). Z tych względów należy uznać, że powódka ma interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży warunkowej nieruchomości z dnia 26 maja 2010r.

Wobec powyższego zasadny jest także drugi z zarzutów apelacji – naruszenia art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż nie przeprowadził dowodów zgłoszonych przez stronę powodową na okoliczność, czy umowa sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2010r. była dotknięta wadami skutkującymi jej nieważnością (pismo procesowe pełnomocnika powódki – k. 210 – 211, żądanie - k. 221v.). Nadto Sąd pominął dowód z opinii biegłych psychologa i psychiatry, który uprzednio dopuścił na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 221v.). Uzasadnienie rozstrzygnięcia merytorycznego nie odnosi się do przeprowadzonych dowodów w kwestii ewentualnych wad oświadczenia woli powódki, które mogły mieć wpływ na ważność umowy sprzedaży warunkowej i nie zawiera żadnych ustaleń w tym zakresie. Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy przeprowadzi dowody wnioskowane przez stronę powodową: dowód z opinii biegłych psychologa i psychiatry, dowody z zeznań świadków, z informacji z Urzędu Skarbowego w L. (k. 156, 157, 195, 196, 221v.), ewentualnie także inne dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które strony zaoferują w toku procesu (art. 6 k.c.). Następnie Sąd dokona ustaleń i oceny prawnej w kwestii ważności umowy sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2006r.

Należy zwrócić uwagę, że nie było celowe wyłączenie do oddzielnego postępowania rozszerzonego powództwa (k. 209 – 212). C. cause divisi non debet (związek spraw sądowych nie powinien być rozrywany). Kumulacja podmiotowa, której istotę wyraża art. 191 k.p.c., sprzyja ekonomii procesowej i obniżeniu społecznych kosztów wymiaru sprawiedliwości. Prawidłowo stosowana może w szerokim zakresie realizować zasadę koncentracji materiału dowodowego. Przy rozłączeniu spraw dotyczących żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży warunkowej z dnia 26 maja 2010r. oraz umowy przenoszącej własność z dnia 8 maja 2010r. w oparciu o takie same przesłanki dotyczące wad oświadczenia woli D. Z. istnieje prawdopodobieństwo oddzielnego przeprowadzania podobnych dowodów w każdej z rozdzielonych spraw, co zwiększy koszty procesu obciążające strony. Zarządzenie o oddzieleniu spraw, jak też zarządzenie o ich połączeniu (art. 218 k.p.c., art. 219 k.p.c.) ma charakter techniczny. Przejawia się to przede wszystkim brakiem związania nim Sądu, który może w każdym czasie zmienić swoją decyzję. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy dokonując właściwej oceny toku procesu w sprawie oddzielonej (k. 209, 234v.) i

przeprowadzonych w niej dowodów, biorąc po uwagę wspomniane względy ekonomii procesowej rozważy, czy spraw tych nie należy połączyć w celu ich łącznego rozpoznania.

Z tych względów na mocy powołanych przepisów Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.