

Sygn. akt I C 150/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 12 marca 2013 roku we W.

sprawy z powództwa R. C.

przeciwko (...) we W.i Z. G. (1)

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda R. C. na rzecz pozwanego (...) we W. kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od powoda R. C. na rzecz pozwanego Z. G. (1) kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód R. C. pozwem z 07 lutego 2011 roku skierowanym przeciwko pozwanym (...) we W.i Z. G. (1) domagał się ustalenia, że umowa sprzedaży zawarta 06 lutego 2001 roku w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), Repertorium A numer (...), którą to umową (...) we W. [obecnie (...) we W.] sprzedała pozwanemu Z. G. (1) prawo wieczystego użytkowania działki numer (...), (rejestr gruntów (...)), o powierzchni 3.721 m², częściowo zalesionej położonej w W. przy ulicy (...), obręb S. oraz prawo własności znajdującego się na tej działce budynku biurowego dwupiętrowego o powierzchni użytkowej 752,23 m² stanowiącego odrębną nieruchomość jest nieważna oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że 06 lutego 2001 roku pozwani zawarli umowę sprzedaży w oparciu o którą pozwany ad. 1 sprzedał pozwanemu ad. 2 prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. oraz prawo własności znajdującego się na nieruchomości budynku. W umowie wskazano, że przedmiotem sprzedaży jest wyłącznie prawo wieczystego użytkowania działki oraz prawo własności budynku biurowego dwukondygnacyjnego posadowionego na tej działce o powierzchni 752,23 m². Powód podniósł, że na przedmiotowej działce znajduje się ponadto budynek hali magazynowej o powierzchni około 450 m². Na jednej z mapek dołączonych do pozwu sprzedany i wymieniony w umowie budynek oznaczono symbolem III, a budynek hali magazynowej (nieujawniony) symbolem II. Na drugiej z mapek budynek sprzedany oznaczono symbolem 3K, budynek hali magazynowej symbolem i2K. Z powyższego wynika, że umowa sprzedaży nie obejmowała wszystkich części składowych nieruchomości mianowicie budynku hali magazynowej. (...) we W., jako sprzedawca, zawierając powyższą umowę świadomie złożył niezgodne z prawdą oświadczenie woli w zakresie przedmiotu umowy sprzedaży. Również nabywca Z. G. (1) świadomie potwierdził nieprawdę, znał on bowiem stan faktyczny przedmiotu sprzedaży. Dalej powód podniósł, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży – R. C. wraz ze swoim współnikiem T. R. odbudował budynek hali

magazynowej, był współwłaścicielem konstrukcji tego budynku co jest wskazane w umowie dzierżawy nieruchomości sprzedanej aktem notarialnym z 06 lutego 2001 roku. Umowa dzierżawy została zawarta 04 czerwca 1991 roku; po zawarciu umowy powód wraz ze swoim współnikiem i za zgodą pozwanego ad. 1 odbudowali na swój koszt budynek hali – pozwany ad. 1 nie zwrócił powodowi i jego współnikowi jakichkolwiek środków pieniężnych związanych z kosztami odbudowy. Treść umowy sprzedaży, unieważnienia której powód się domaga, wskazuje na zamiar stron umowy nieodpłatnego przejęcia własności opisanego budynku hali magazynowej bez jakiegokolwiek uwidocznienia tego w dokumentach czy zapisach wieczystoksięgowych. Z tych względów żądanie pozwu jest w pełni zasadne, a umowa sprzedaży w związku z treścią art. 58 k.c. jest nieważna.

W odpowiedzi na pozew z 06 maja 2011 roku pozwany (...) we W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że od 04 czerwca 1991 roku do 31 grudnia 1995 roku nieruchomość położona przy ulicy (...) we W. była dzierżawiona przez R. C. i T. R. na podstawie umowy zawartej z (...) we W.. Na wydzierżawionym terenie już wówczas znajdowało się ogrodzenie i konstrukcja wiaty magazynowej, która była własnością dzierżawców, co znalazło wyraz w § 1 umowy dzierżawy. Powód i T. R. podpisując umowę dzierżawy zobowiązali się do zabrania ogrodzenia i wiaty magazynowej po ustaniu stosunku dzierżawy. Pozwany ad. 1 mając za podstawę § 7 umowy dzierżawy ufał, że dzierżawcy dotrzymają zobowiązania i zabiorą opisane przedmioty z terenu nieruchomości. Pomimo wielokrotnych wezwań tak się nie stało. Powód nie usunął ogrodzenia i wiaty z dzierżawionego wcześniej terenu, ani go nie opuścił prowadząc tam w dalszym ciągu działalność gospodarczą. Powód nigdy też nie zwracał się o zwrot nakładów poczynionych na rzekomy remont do pozwanego ad. 1. Poza powyższym pozwany zarzucił, że powód nie wskazał podstawy swojego roszczenia, stwierdził jedynie że umowa jest nieważna w oparciu o art. 58 k.c. Roszczenie to tymczasem winno być oparte o konkretną przyczynę, przyczynami takimi są między innymi brak podmiotowości prawnej, brak należytej reprezentacji, brak zdolności do czynności prawnych, pozorność, stan wyłączający świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, sprzeczność z prawem, obejście prawa, sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz z właściwością stosunku, niedochowanie formy, a także w przypadku czynności rozporządzającej – istnienie ważnego zobowiązania do rozporządzenia. Ponadto powód winien wykazać interes prawny w żądaniu czego nie uczynił. Takie żądanie powinno być skierowane przeciwko podmiotowi prawa, który istnienie tego prawa kwestionuje, narusza lub rości sobie własne prawa. Musi to być ponadto podmiot z którym powód pozostaje w stosunku prawnym z którego wywodzi swoje prawa, co w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca. Powód powołując się na nieważność umowy z mocy prawa musi zatem wykazać, że ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy. Dalej pozwany podniósł, że od czasu rozwiązania umowy dzierżawy, a także później powód mógł żądać zwrotu nakładów jeśli takowe poniósł, ale tego nie uczynił, poza tym rzecz na którą powód poczynił rzekome nakłady była jego własnością. Mógł ponadto, jak się wcześniej zobowiązał, zabrać swoją własność z nieruchomości. Pozwany nie uwzględnił przedmiotowej hali w umowie sprzedaży bowiem wierzył, że dzierżawcy przedmiot ten zabiorą. Załączone do odpowiedzi na pozew dokumenty świadczą tylko o tym, że pozwany ad. 1 nie miał zamiaru przejęcia budynku hali zatem zarzut nieodpłatnego przejęcia prawa własności, wobec powyższych twierdzeń, jest chybiony.

W odpowiedzi na pozew z 20 czerwca 2011 roku pozwany Z. G. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że na działce, której prawo wieczystego użytkowania było przedmiotem umowy sprzedaży, znajdował się – w chwili sprzedaży – budynek hali magazynowej o powierzchni 450 m². Żądanie powoda jednak z oczywistych względów nie zasługuje na uwzględnienie bowiem zgodnie z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Art. 48 k.c. z kolei stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Budynek hali magazynowej nie został wymieniony w umowie nie z uwagi na wolę stron i zamiar obejścia przepisów ustawy, ale z uwagi na zasadę zgodnie z którą wszystko co jest trwale z gruntem związane staje się własnością właściciela nieruchomości gruntowej i dzieli losy gruntu. Związanie z gruntem to zarówno fizyczna

więz, jak i trwale (nieprzemijające) użytkowanie, nawet gdy budowlę można odłączyć od gruntu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości lub części odłączonej, brak zapisu o przeniesieniu prawa własności hali magazynowej nie jest sprzeczny z ustawą i nie zmierza do jej obejścia. Ponadto jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I C 448/08 powód wywodził swoje roszczenie z umowy dzierżawy, która to umowa zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 01 października 2004 roku wygasła na kilka lat przed 2001 rokiem. Powód nie wykazał, że przysługuje mu do opisanego budynku odrębne od gruntu prawo własności. Sam powód zresztą określa halę jako część składową nieruchomości. Okoliczność czy powód dokonał rozliczenia odbudowy hali z pozwanym ad. 1 nie ma w niniejszej sprawie żadnego znaczenia, zdaniem pozwanego ad. 2 powód nie wykazał również interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa. Interes ten istnieje wówczas jeżeli sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub mogący powstać w przyszłości. Konieczne jest zatem istnienie niepewności stanu prawnego lub prawa. Interes ten utożsamia się z dwoma elementami – ogólnym czyli obiektywną niemożnością uzyskania zaspokojenia interesu powoda przy użyciu innej formuły prawnej przy czym niemożność powinna dotyczyć ochrony uzasadnionego i obiektywnego interesu, a nie subiektywnego oraz skonkretyzowanej bona fide potrzeby prawnej w jakiej znajduje się powód. Powód nie wykazał spełnienia żadnej z przesłanek. W aktach sprawy I C 448/08 powód wskazał, że w wypadku wiążącego ustalenia na tle przepisu art. 58 k.c., iż umowa sprzedaży jest nieważna prawomocne orzeczenie będzie miało wpływ na niniejszą sprawę. Samo to wystarczy do przyjęcia, że wniesiony pozew nie spełnia warunków niezbędnych dla skutecznego skorzystania z uprawnienia opisanego w art. 189 k.p.c. Rozstrzygnięcie, nawet zgodne z żądaniem pozwu, nie usunie bowiem niepewności w zakresie wzajemnych rozliczeń stron na tle korzystania z nieruchomości ani też nie stworzy po stronie powoda żadnych uprawnień do przedmiotowej nieruchomości. Powód zamierza jedynie użyć drogi z postępowania z art. 189 k.p.c. jako drogi do zdobycia ewentualnych dodatkowych argumentów w postępowaniu w sprawie o sygn. I C 448/08. Ewentualne też rozliczenia z pozwanym ad. 1 nie mają żadnego związku z pozwanym ad. 2. Z tych względów co najmniej żądanie kierowane do pozwanego ad. 2 winno zostać oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

04 czerwca 1991 roku (...)we W.[obecnie (...) we W.] zawarła z R. C.i T. R.umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona we W.przy ulicy (...). Strony ustaliły miesięczną stawkę opłaty dzierżawczej na kwotę 3.000 zł za 1 m² powierzchni – dzierżawcy zobowiązali się uiszczać opłatę do 20 dnia każdego miesiąca, za każdy dzień zwłoki dzierżawcy zobowiązali się uiszczać odsetki ustawowe. § 6 stanowił, że okres wypowiedzenia umowy wynosi 6 miesięcy licząc od dnia powiadomienia dzierżawców, dzierżawcy zobowiązali się do zabrania w okresie wypowiedzenia stanowiących ich własność obiektów (§ 7 umowy). Na terenie nieruchomości znajdował się wówczas dwupiętrowy budynek biurowy o powierzchni około 750 m² oraz hala magazynowa o powierzchni około 450 m².

(dowód: umowa dzierżawy z 04 czerwca 1991 roku k. 16 – 18, wypis z rejestru gruntów numer (...) k. 9, przesłuchanie powoda R. C.e-protokół z 12 marca 2013 roku od 00:10:00 do 00:12:35, od 00:24:00 do 00:25:00, od 00:27:00 do 00:29:00, od 00:49:00 do 00:50:00 k. 248, przesłuchanie w charakterze pozwanego ad. 1 M. R.e-protokół z 12 marca 2013 roku od 01:03:00 do 01:05:16 k. 248)

Pismem z czerwca 1995 roku (...)we W.– w związku z zaległościami w uiszczaniu opłat za dzierżawę – wypowiedziała R. C.i T. R.stosunek dzierżawy uwzględniając zapisy umowy regulujące półroczny okres wypowiedzenia. Pismem z 23 listopada 1995 roku wezwano dzierżawców do niezwłocznego usunięcia wiaty magazynowej z dzierżawionego terenu wskazując ostateczny termin jej usunięcia na 29 grudnia 1995 roku. Pismem z 08 stycznia 1996 roku (...)we W.poinformowała dzierżawców o ustaleniu ostatecznego terminu rozebrania wiaty i opuszczeniu terenu posesji przy ulicy (...)na 20 stycznia 1996 roku wskazując, że niedochowanie tego terminu spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Kolejnymi pismami wydzierżawiający ustalał nowe terminy rozebrania wiaty i opuszczenia terenu nieruchomości – bezskutecznie. Pismem z 16 sierpnia 1996 roku (...) we W.wezwała dzierżawców do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami. W piśmie z 08 lipca 1998

roku R. C. poinformował pozwanego ad. 1, że umowa dzierżawy w dalszym ciągu obowiązuje i jest wiążąca wskazując na brak podstaw do żądania opuszczenia przez dzierżawców terenu nieruchomości i jej wydania.

(dowód: korespondencja stron k. 41 – 53, przesłuchanie powoda R. C. e-protokół z 12 marca 2013 roku 00:12:35, 00:51:02 k. 248, przesłuchanie w charakterze pozwanego ad. 1 M. R. e-protokół z 12 marca 2013 roku od 01:05:16 do 01:05:50 k. 248, przesłuchanie pozwanego Z. G. (1) e-protokół z 12 marca 2013 roku od 01:36:32 do 01:37:03 k. 248)

06 lutego 2001 roku (...) we W. sprzedała Z. G. (1) prawo użytkowania wieczystego działki numer (...), o powierzchni 3.721 m² położonej we W. przy ulicy (...), obręb S. wraz z prawem własności znajdującego się na tej działce budynku biurowego dwupiętrowego o powierzchni użytkowej 752,23 m² stanowiącego odrębną nieruchomość. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 328.570 zł. Zawarcie umowy poprzedzało przeprowadzenie przetargu nieograniczonego do którego przystąpiło czworo oferentów, w tym Z. G. (1). Na przedmiotowej nieruchomości usytuowane były: budynek dwukondygnacyjny o funkcji „i” – innej oraz budynek trzykondygnacyjny o funkcji „m” – mieszkalnej, w przeszłości budynek ten figurował jako budynek gospodarczy jednokondygnacyjny. W związku z przeprowadzoną w 2006 roku modernizacją operatu ewidencji gruntów i budynków budynek gospodarczy oznaczono numerem 2, w parametrach technicznych opisano go jako budynek o funkcji innej o powierzchni 474 m².

(**dowód:** umowa z 06 lutego 2001 roku k. 5 – 8, protokół z posiedzenia komisji przetargowej k. 102 – 103, pismo Zarządu (...) we W. z 12 stycznia 2012 roku k. 152 – 153, przesłuchanie w charakterze pozwanego ad. 1 M. R. e-protokół z 12 marca 2013 roku 01:06:46, przesłuchanie pozwanego Z. G. (1) e-protokół z 12 marca 2013 roku 01:37:15 k. 248)

Z. G. (1) pozwem z 25 października 2001 roku skierowanym przeciwko pozwanemu R. C. i T. R. domagał się nakazania pozwanym aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi część działki o powierzchni 1.600 m² wchodzącej w skład nieruchomości przy ulicy (...) we W., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...), a której Z. G. (1) jest użytkownikiem wieczystym oraz nieruchomości budynkowych na niej posadowionych, zasądzenia od pozwanych kwoty 128.000 zł tytułem opłat za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości oraz zasądzenia kosztów procesu wedle norm przepisanych. Wyrokiem z 09 grudnia 2003 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu wydał wyrok częściowy w którym nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi część działki o powierzchni 1.397 m² wchodzącej w skład nieruchomości na którą składają się działka przy ul. (...) we W. dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...), a która jest zakreślona kolorem żółtym w opisie mapy k. 7 akt Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu sygn. akt I C 901/01. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że pozwanym skutecznie wypowiedziano umowę dzierżawy z 04 czerwca 1991 roku ze skutkiem na 31 grudnia 1995 roku z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wyrokiem z 10 lutego 2004 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 128.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że wobec skutecznego wypowiedzenia pozwanym stosunku dzierżawy ze skutkiem na 31 grudnia 1995 roku pozwani od 01 stycznia 1996 roku bezumownie korzystali z nieruchomości stanowiącej własność Z. G. (1) – w tych okolicznościach żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie było zasadne. Przy ustalaniu wymiaru należnego wynagrodzenia Sąd oparł się na treści pisma Urzędu Miejskiego we W. i przyjął stawkę 12.800 zł za 21 dni marca 2001 roku i po 19.200 zł za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania poczynając od kwietnia 2001 roku. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 01 października 2004 roku oddalił apelację pozwanych. W uzasadnieniu wskazał na słuszność ustaleń Sądu I Instancji w zakresie skutecznego wypowiedzenia pozwanym stosunku dzierżawy dokonanego pismem z 25 czerwca 1995 roku. W dalszej części podał – odnosząc się do zarzutów pozwanych – że swoboda stron w konstruowaniu postanowień umownych nie jest nieograniczona, postanowienia umowy dzierżawy, które wykluczałyby możliwość jej rozwiązania nie są możliwe do zaakceptowania. Dodano, że stanowisko (...) we W. w chwili dokonania wypowiedzenia i w dalszym okresie było jednoznaczne i nie stwarzało jakichkolwiek wątpliwości co do tego, że umowa z końcem 1995 roku została rozwiązana. Wskazano, że chybione są zarzuty pozwanych jakoby dysponowali prawami do części składowych nieruchomości bowiem nie wykazali oni jakiegokolwiek tytułu, a w świetle art. 47 i 48 k.c. nie mogli mieć innego – niż do końca 1995 roku – tytułu wynikającego z umowy dzierżawy. Poza powyższym procesem między stronami toczą się również inne postępowania w tym dotyczące między innymi rozliczeń

stron w związku z bezumownym korzystaniem przez powoda z nieruchomości przy ulicy (...)i roszczeń powoda kierowanych przeciwko pozwanemu ad. 1 o odszkodowanie za utracone korzyści.

(dowód: akta sprawy o sygn. akt I C 795/01 w szczególności pozw k. 1 – 3, wyrok częściowy Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 09 grudnia 2003 roku k. 299, uzasadnienie k. 309 – 313, wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 lutego 2004 roku k. 342, uzasadnienie k. 364 – 368, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 01 października 2004 roku wraz z uzasadnieniem k. 433 – 438, przesłuchanie powoda R. C. e-protokół z 12 marca 2013 roku od 00:13:00 do 00:15:00, 00:17:25 k. 248, przesłuchanie pozwanego Z. G. (1) e-protokół z 12 marca 2013 roku 01:59:00 do 02:00:00 k. 248)

Pismem z 28 lutego 2007 roku Z. G. (1) wezwał R. C. do demontażu i usunięcia hali magazynowej (wiaty) znajdującej się na działce przy ulicy (...) we W. pozostającej w użytkowaniu wieczystym nadawcy w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania zastrzegając, iż w przypadku niedotrzymania terminu demontaż i uprzątnięcie działki dokonane zostaną na koszt i ryzyko powoda. Kolejnym pismem z 19 kwietnia 2007 roku Z. G. (1) poinformował, że stanowisko powoda o braku podstaw prawnych do żądania demontażu wiaty jest nietrafne i stanowi zaprzeczenie stanu prawnego wynikającego z prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego we Wrocławiu i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w sprawie I C 795/01.

(dowód: pisma Z. G. (1) k. 98 – 101)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu, jako pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, a to umowę dzierżawy z 04 czerwca 1991 roku, umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu z 06 lutego 2001 roku, korespondencję między powodem i (...)W., wypis z rejestru gruntów numer (...), pisma Z. G. (1)z 28 lutego 2007 roku i 19 kwietnia 2007 roku, protokół z posiedzenia komisji przetargowej, pismo Zarządu (...) we W., akta sprawy o sygn. I C 795/01, a nadto w oparciu o przesłuchanie powoda R. C., przedstawiciela pozwanego ad. 1 M. R.i pozwanego Z. G. (1).

Powód zasadność swojego żądania o ustalenie nieważności umowy sprzedaży wywodził z treści art. 58 k.c. wskazując, że umowa sprzedaży z 06 lutego 2001 roku, której przedmiotem było prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) oraz prawa własności posadowionego na tej działce budynku o powierzchni około 750 m² jest nieważna z uwagi na fakt, że strony umowy świadomie złożyły nieprawdziwe oświadczenia woli co do przedmiotu sprzedaży (w zakresie dotyczącym zatajenia informacji o posadowionej na działce hali magazynowej) – Z. G. (1) znał bowiem stan faktyczny dotyczący nabywanej nieruchomości skoro w innym procesie żądał odszkodowania między innymi za niemożność korzystania z hali magazynowej; nadto powód dodał że wraz ze współnikiem T. R. poczynił szereg nakładów finansowych w celu odbudowania hali magazynowej, a pozwany ad. 1 w żaden sposób z powyższych nakładów z dzierżawcami się nie rozliczył. Dalej powód twierdził, że skoro strony umowy sprzedaży zataiły fakt istnienia hali magazynowej oznacza to nic innego jak zamiar nieodpłatnego przejęcia własności tego budynku. Nadto twierdził, że jest właścicielem hali magazynowej co skutkować winno nieważnością umowy.

W pierwszej kolejności zaznaczyć trzeba, że bezspornym w sprawie było iż w 1991 roku R. C.wraz ze swoim współnikiem T. R.zawarli z (...)we W.umowę dzierżawy nieruchomości położonej we W.przy ulicy (...), strony ustaliły (§ 5 i 6 umowy) możliwość rozwiązania umowy za uprzednim wypowiedzeniem którego okres ustalono na 6 miesięcy. W trakcie trwania stosunku dzierżawy (...)we W., pismem z czerwca 1995 roku, wobec nieregulowania należności czynszowych wypowiedziała dzierżawcom umowę, a następnie wezwała do opróżnienia nieruchomości, demontażu wiaty magazynowej oraz oczyszczenia terenu. R. C.i T. R.kwestionowali skuteczność wypowiedzenia stosunku dzierżawy, twierdząc, iż brak było podstaw prawnych do wypowiedzenia tegoż stosunku ze wskazaniem, że pozwany ad. 1 nie miał podstaw do jego wypowiedzenia. W międzyczasie – co potwierdzają dokumenty załączone do akt sprawy oraz wiarygodne przesłuchanie w charakterze pozwanego ad. 1 M. R.–(...) we W.umową z 06 lutego 2001 roku sprzedała Z. G. (1)prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej przy ulicy (...)we

W.wraz z prawem własności budynku posadowionego na tej nieruchomości o powierzchni 750 m². Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu poprzedzało przeprowadzenie przetargu. Ostatecznie, wobec kategoriycznego stanowiska dzierżawców i bezskutecznego wzywania do opuszczenia nieruchomości oraz wskutek nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu, Z. G. (1)złożył przeciwko R. C.i T. R.pozew o wydanie i zapłatę w którym domagał się opróżnienia nieruchomości położonej we W.przy ul. (...), a nadto zasądzenia kwoty 128.000 zł w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości. Proces ten – co wynika z akt sprawy o sygn. I C 795/01 – zakończył się wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu nakazującym R. C.i T. R.opróźnienie i opuszczenie nieruchomości położonej przy ul. (...)we W., a nadto zapłatę kwoty 128.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 01 października 2004 roku przedmiotowy wyrok utrzymał w mocy, oddalając apelację pozwanych.

W niniejszym postępowaniu R. C.utrzymywał, iż posiada tytuł prawny do hali magazynowej o powierzchni około 450 m² posadowionej na nieruchomości położonej przy ulicy (...)we W.– twierdził, że jest właścicielem przedmiotowego obiektu. Twierdził nadto, że fakt zatajenia informacji o istnieniu hali magazynowej i nieodpłatne przeniesienie prawa własności tejże hali na Z. G. (1)w umowie sprzedaży z 06 lutego 2001 roku uzasadniają twierdzenie o nieważności umowy sprzedaży. W tym miejscu przypomnieć wypada najistotniejsze argumenty z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 01 października 2004 roku (sygn. akt I C 795/01) w którym czytamy, że twierdzenia R. C.i T. R.(pозwanych) odnośnie posiadania tytułu prawnego do budynków posadowionych na nieruchomości były chybione – pozwani nie wykazali bowiem jakiegokolwiek tytułu do budynków posadowionych na terenie nieruchomości położonej przy ulicy (...)we W., a w świetle przepisów art. 47 i 48 k.c. nie mogli oni mieć innego tytułu aniżeli ten wynikający z umowy dzierżawy nieruchomości istniejącej do końca 1995 roku. Dalej czytamy, że pozwani nie byli również użytkownikami wieczystymi nieruchomości co ewentualnie mogłoby uzasadniać możliwość skorzystania z uprawnień o których mowa w art. 235 k.c. Wobec skutecznego dokonania wypowiedzenia stosunku dzierżawy i jego wygaśnięcia z końcem 1995 roku Sąd Apelacyjny wskazał, że od 01 stycznia 1996 roku pozwani, w tym R. C., zajmowali działkę bez tytułu prawnego. Uwzględniając powyższe rozważania Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu oraz materiał dowodowy zgromadzony w aktach przedmiotowej sprawy Sąd stanął na stanowisku, że również w niniejszym postępowaniu powód R. C.nie wykazał jakoby posiadał jakikolwiek tytuł prawny do budynku hali magazynowej posadowionego na działce przy ulicy (...). Powód, w toku postępowania dowodowego, ograniczył się bowiem wyłącznie do gołosłownego twierdzenia w tym zakresie, nie przedstawił na powyższą okoliczność jakichkolwiek obiektywnych dowodów – R. C.nie wykazał aby przysługiwał mu tytuł prawny własności bądź też aby przysługiwał mu jakikolwiek inny tytuł prawny do przedmiotowej hali – w toku przesłuchania ograniczył się do twierdzenia, że jego zdaniem jest on właścicielem hali bowiem odkupił konstrukcję hali od swojego poprzednika prawnego nie przedstawiając jednak na tę okoliczność innych wiarygodnych dowodów. Co więcej na pytanie odnośnie posiadania tytułu prawnego do budynku R. C.odpowiedział, że we wszystkich dokumentach jako właściciel figuruje pozwany ad. 2, a powód – pomimo iż z powyższym się nie zgadza – nie czyni jakichkolwiek kroków w celu prawidłowego oznaczenia właściciela – powód wprost przyznał, że nie składał żadnych wniosków czy dokumentów do sądu wieczystoksięgowego chociażby w celu wszczęcia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W świetle powyższych okoliczności, a w szczególności pasywnej postawy powoda, trudno dać wiarę twierdzeniom R. C., iż elementy konstrukcji hali magazynowej nabył od poprzednika prawnego i aktualnie – wbrew treści dokumentów z których wynika zgoła odmienny stan prawny – jest on właścicielem hali magazynowej posadowionej na nieruchomości przy ulicy (...). Jeśli jednak nawet przyjąć twierdzenia R. C.za prawdziwe (w zakresie dotyczącym posiadania przez niego tytułu prawnego do budynku hali) to istotnym pozostaje, iż w toku przesłuchania powód utrzymywał, że budynek hali magazynowej jest trwale związany z gruntem, a przy tym że posiada fundamenty. Poza powyższym twierdzeniem powoda R. C.nie wnioskował o przeprowadzenie jakiegokolwiek innego dowodu mającego na celu potwierdzenie jego stanowiska – nie wnioskował przy tym o dowód z opinii biegłego, tymczasem to powoda obciążała w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., inicjatywa dowodowa. Pomijając jednak w tym miejscu brak ustalenia charakteru budynku hali magazynowej wskazać trzeba, że przy przyjęciu, iż hala ta pozostaje trwale związana z nieruchomością gruntową na której jest posadowiona to w takiej sytuacji, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, nieruchomością budynkowa co do zasady dzieli losy nieruchomości gruntowej – zasada ta wynika wprost z ogólnych przepisów

kodeksu cywilnego i nie może być w sposób odmienny regulowana umową stron. Zgodnie bowiem z przepisem art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym podmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1). Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (§ 2). Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48). Jeśli zatem przyjąć za prawdziwe twierdzenia, że budynek hali magazynowej jest trwale z gruntem związany i dzieli losy nieruchomości gruntowej, to wraz z zawarciem umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu prawo własności hali przeszło na Z. G. (1), a powód nie posiada w chwili obecnej żadnych praw do tejże nieruchomości – powyższe w żadnej mierze nie może jednak uzasadniać, jak usiłował forsować R. C., twierdzenia o nieważności umowy sprzedaży. Oczywiście inna byłaby sytuacja gdyby hala magazynowa stanowiła odrębny od gruntu przedmiot własności (taką możliwość również przewidują przepisy kodeksu cywilnego), a w konsekwencji mogłaby być samodzielnym przedmiotem obrotu gospodarczego – z taką jednak sytuacją w niniejszej sprawie do czynienia nie mieliśmy. Idąc dalej dodać trzeba, że z kolei przy założeniu iż hala magazynowa jest rzeczą ruchomą (z materiału dowodowego można również wnioskować, że poprzednik prawny powoda w taki właśnie sposób traktował budowlę) to w takiej sytuacji istniałyby podstawy do przyjęcia, że hala ta może być przedmiotem odrębnej własności – gdyby istotnie hala magazynowa była rzeczą ruchomą, to w takiej sytuacji R. C.legitymując się prawem własności do niej mógłby, postępując zresztą zgodnie z szeregiem wezwań kierowanych do niego przez (...) we W., wejść na teren nieruchomości, zdemontować wiatę bez uszkodzenia i naruszenia jej konstrukcji i zabrać jej elementy. Uwzględniając przy tym jednoznaczne w tym zakresie stanowisko (...)we W., a obecnie Z. G. (1), nie sposób racjonalnie wytłumaczyć braku reakcji powoda na wezwania do usunięcia wiaty z terenu działki tym bardziej, że postawa powoda w toku tego postępowania i innych toczących się między stronami wydaje się wskazywać, że R. C.nieustannie zmierza do odzyskania elementów konstrukcji hali. Konkludując powyższe rozważania podkreślić trzeba, że zarówno w przypadku gdyby budynek hali magazynowej traktować jako odrębną rzecz ruchomą stanowiącą własność powoda bądź też jako budynek trwale związany z nieruchomością gruntową i będący tym samym własnością Z. G. (1), to w żadnym z tych wypadków argumenty forsowane przez R. C.nie mogły uzasadniać ustalenia, że umowa sprzedaży z 06 lutego 2001 roku jest nieważna. Zauważyć w tym miejscu należy, że przepisy kodeksu cywilnego traktują o zamkniętym katalogu przesłanek warunkujących ustalenie nieważności czynności prawnej – są to między innymi okoliczności o jakich traktuje art. 58 k.c., a to sprzeczność czynności prawnej z ustawą, obojętnie przepisów ustawy czy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, wady oświadczenia woli i inne przypadki regulowane przepisami prawa. W niniejszej sprawie tymczasem okoliczności na które powołał się powód po pierwsze nie zostały przez niego udowodnione, a po drugie nawet gdyby powód wykazał prawdziwość swoich twierdzeń w zakresie tytułu prawnego do hali magazynowej, to nie powodowałoby to ustalenia nieważności umowy sprzedaży. W tych okolicznościach oraz uwzględniając przesłanki z art. 189 k.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, zasadnym jest twierdzenie o braku interesu prawnego powoda w ustaleniu nieważności umowy, a w konsekwencji bezzasadności zgłoszonego żądania pozwu. Wspomnieć wypada, że w doktrynie przyjmuje się iż interes prawny istnieje wówczas gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony prawnej swojej sfery przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Interes ten nie istnieje przy tym wówczas gdy jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne. W niniejszej sprawie tymczasem przyjmując czy to za prawdziwą okoliczność, że budynek hali magazynowej jest trwale z gruntem związany czy też jest rzeczą ruchomą, którą powód może z terenu nieruchomości usunąć (co zresztą pośrednio wynika z treści pism (...)we W.kierowanych do powoda) R. C.przysługują chociażby roszczenia czy to o rozliczenie nakładów (w przypadku wykazania, że powód faktycznie je poniósł – powyższa okoliczność nie była jednak przedmiotem rozpoznania w niniejszym postępowaniu) czy to roszczenie o wydanie rzeczy (elementów konstrukcji hali magazynowej) wobec czego zasadnym jest twierdzenie o braku interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży.

W piśmie przygotowawczym z 11 marca 2013 roku powód zmodyfikował swoje stanowisko w sprawie powołując się na okoliczności związane z posiadaniem samoistnym nieruchomości i zasiedzeniem – wprawdzie twierdzenia te i zgłoszone w tym piśmie wnioski dowodowe były spóźnione (na rozprawie 21 maja 2012 roku zakreślono pełnomocnikowi powoda termin 14 dni na złożenie ewentualnych dalszych wniosków dowodowych) jednakże w celach informacyjnych wskazać należy, że przedstawiane w nim twierdzenia, zdaniem Sądu, były chybione. Powód twierdził bowiem, że zarówno w czasie trwania umowy dzierżawy, jak i później po jej wypowiedzeniu i wygaśnięciu stosunku był posiadaczem samoistnym nieruchomości (twierdził przy tym, że okoliczność ta wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu), a zatem że przysługują mu roszczenia z art. 231 k.c., dalej wskazywał że doliczając okres posiadania nieruchomości przez jego poprzednika prawnego niewątpliwie doszło do zasiedzenia przez niego nieruchomości. Z tak postawionymi twierdzeniami nie sposób się zgodzić – przede wszystkim zwrócić należy w tym miejscu uwagę na okoliczność, że R. C.w 1991 roku zawarł z (...) we W.umowę dzierżawy – już sama ta okoliczność uzasadnia twierdzenie, że powód był jedynie posiadaczem zależnym o czym traktuje art. 336 k.c. Nadto z twierdzeń powoda zawartych w szeregu pism procesowych i złożonych w trakcie jego przesłuchania wynikało, że R. C.od początku trwania okresu dzierżawy wyrażał wolę nabycia nieruchomości, jak wskazywał początkowo działkę tylko dzierżawił jednak miał plany inwestycyjne wobec gruntu, chciał ją odkupić – już samo to w sposób skuteczny wykluczało możliwość traktowania powoda jako samoistnego posiadacza nieruchomości. Całokształt okoliczności sprawy świadczy raczej wyłącznie o tym, że powodowi (w związku z dzierżawą działki) można było przypisać wyłącznie status posiadacza zależnego, a to w sposób skuteczny wyklucza prawdziwość twierdzeń podnoszonych w piśmie przygotowawczym z 11 marca 2013 roku.

Konstatując powyższe rozważania oraz uwzględniając całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach Sąd stanął na stanowisku, że R. C. nie wykazał w toku niniejszego postępowania zasadności twierdzeń o nieważności umowy sprzedaży, nie udowodnił żadnej z przesłanek która uzasadniać miałyby ustalenie, że umowa z 06 lutego 2001 roku jest nieważna, nie wykazał przy tym jaki, jeśli w ogóle, tytuł prawny posiada do hali magazynowej posadowionej na nieruchomości przy ulicy (...) we W. – co stanowiło podstawę jego roszczeń. Również twierdzenia o braku rozliczenia nakładów nie mogły mieć znaczenia dla ustalenia ważności bądź nieważności umowy bowiem niniejszy proces dotyczył – jak wspomniano – wyłącznie umowy sprzedaży z 06 lutego 2001 roku, której ważność nie mogła być oceniana przez pryzmat wzajemnych rozliczeń stosunku dzierżawy i nakładów poczynionych przez powoda. Z tych względów brak było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu wobec czego Sąd żądanie pozwu oddalił.

Na rozprawie 12 marca 2013 roku Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka T. R., albowiem w zakreślonym postanowieniu Sądu z 21 maja 2012 roku terminie pełnomocnik powoda nie wskazał tezy dowodowej na którą świadek miałby zeznawać.

Sąd pominął również dowód z protokołu przesłuchania świadka M. R. (k. 92 – 97) bowiem w toku niniejszego procesu Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, w tym w charakterze przedstawiciela pozwanego ad. 1 przesłuchano M. R..

Nadto na rozprawie 12 marca 2013 roku Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie przygotowawczym z 11 marca 2013 roku z uwagi na fakt że wnioski te, w świetle zobowiązania Sądu z 21 maja 2012 roku, były spóźnione.

Art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powyższa norma ustanawia podstawową zasadę rządzącą rozliczaniem kosztów procesu w sprawie cywilnej mianowicie, iż strona która sprawę przegrywa obowiązana jest zwrócić drugiej stronie poniesione przez nią koszty procesu. Uwzględniając wynik niniejszego procesu, a to przegraną powoda, Sąd zasądził od R. C.na rzecz (...) we W.kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz na rzecz pozwanego Z. G. (1)kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu, na którą składają się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zarządzenie:

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieni doręczyć:
 - a) pełnomocnikowi powoda,
 - b) pełnomocnikowi pozwanego ad 1
 - c) pełnomocnikowi pozwanego ad. 2,
- 3) kalendarz 14 dni;
- 4) wyłączyć akta I C 795/01.

14 maja 2013 roku