

Sygn. akt I ACa 822/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Artur Kowalewski
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. i Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 4 września 2012 r., sygn. akt I C 100/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawarta dnia 22.01.1999 roku przed notariuszem U. K. prowadzącą Kancelarię Notarialną w G. W.. Rep. A nr (...) pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Skarbu Państwa a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w M. jest nieważna w części dotyczącej przeniesienia na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w M. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działki oznaczonej nr (...), o powierzchni 813 m<sup>( 2 )</sup> w M. i własność budynku mieszkalnego na działce posadowionego, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. znosi pomiędzy powodem a pozwanymi koszty procesu,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. znosi między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. kwotę 5.234 (pięć tysięcy dwieście trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu części opłaty od apelacji.

SSA D.Jezierska SSA M.Gołuńska SSA A.Kowalewski

**Sygn. akt I ACa 822/12**

## UZASADNIENIE

Powód J. S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym : Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa i Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w M. wnosił ustalenie ,że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa państwowego z dnia 22 stycznia 1999 roku , sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem U. K. w G. W.. w formie aktu notarialnego ,a zarejestrowana w rep. rep. A nr (...), jest w określonej w pozwie części nieważna. Powód wnosił nadto o zasądzenie od pozwanym zwrotu kosztów procesu.

Pozwany Skarb Państwa-Minister Skarbu Państwa , jak i pozwana Spółka wnosili o oddalenie pozwu jako bezzasadnego domagając się nadto zasądzenia od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu .

**Wyrokiem z dnia 4 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim** uwzględniając w całości powództwo ustalił, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa z dnia 22.01.1999 roku zawarta przed notariuszem U. K., prowadzącą kancelarię notarialną w G. W., rep. A nr (...) pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Skarbu Państwa a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w M. jest nieważna, w części dotyczącej przeniesienia na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w M. prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności posadowionych na nich budynków, w części dotyczącej nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi działek: (...) powierzchni 813 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) o powierzchni 2.027 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Sąd zasądził nadto solidarnie od obu pozwanym na rzecz powoda kwotę 8.567,32 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanej Spółki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 51.339 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Orzeczenie takiej treści Sąd wydał w oparciu o następujące ustalenia :

umową z dnia 14.05.1991 r., zawartą między Wojewodą (...) działającym w imieniu Skarbu Państwa, a Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w M. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 13.07.1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz zarządzenia Ministra Finansów z dnia 10.11.1990 r. w sprawie zasad ustalania należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa, wydzierzawiający Skarb Państwa oddał w całości dzierżawcy - wskazanej spółce prawa handlowego - do odpłatnego korzystania mienie zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...) w M.. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 1.01.1991 r. do dnia 31.12.2000 r. Wydierżawiający w § 11 ust. 1 umowy zobowiązał się przenieść na dzierżawcę własność i użytkowanie wieczyste przedmiotu umowy w drodze odrębnej czynności prawnej stron nie później niż w dniu rozwiązania umowy dzierżawy zgodnie z § 4 umowy. Dalej w § 11 ust. 2 ustalono, że na wniosek dzierżawcy ta czynność prawna może być dokonana w terminie wcześniejszym, jednakże pod warunkiem spłaty łącznej należności za korzystanie z mienia, ustalonej według zasad określonych w § 6 umowy. Wartość mienia oddawanego do odpłatnego korzystania określona została na kwotę 8.000.000.000 zł ( sprzed denominacji). Integralną częścią umowy był szczegółowy wykaz zawarty w załącznikach nr 1 i 2 nieruchomości, gruntów i ruchomości, stanowiących środki trwałe oraz wartości niematerialnych i prawnych wchodzących w skład mienia oddanego do odpłatnego korzystania.

Strony postanowiły z dniem 17.01.1994 r. przyjąć jednolity tekst umowy z dnia 14.05.1991 r., z uwzględnieniem trzech zawartych do niej aneksów tj. nr 1 z dnia 27.06.1991 r., nr 2 z dnia 30.01.1992 r. i nr 3 z dnia 12.01.1994 r. Umowa z 17.01.1994 r. miała formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ostatecznie wartość mienia oddawanego do odpłatnego korzystania strony ustaliły na kwotę 5.183.000.000 starych złotych (§ 6).

W dniu 22.01.1999 r. przed notariuszem U. K. w G. W.. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez pełnomocnika M. H., a Przedsiębiorstwem (...) spółką z o. o. w M. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. W umowie tej strony oświadczyły, że pisemną umową dzierżawy, zawartą dnia 17.01.1994 r. działający w imieniu Skarbu Państwa Wojewoda (...) oddał „Przedsiębiorstwu (...)” spółce z o.o. w M. do odpłatnego korzystania mienie zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...) a nadto, że umowa ta została uzupełniona w dniu 22.01.1999 r. przez nadanie właściwej formy postanowieniu § 11 umowy, przewidującego zobowiązanie się wydzierżawiającego do przeniesienia na dzierżawcę między innymi wieczystego użytkowania gruntów i własności budynków oraz, że w skład objętego umową mienia wchodzi prawo wieczystego użytkowania działek oraz własność znajdujących się na nich budynków stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w M., oznaczonych numerami wymienionych w tym akcie notarialnym: (...)a na działkach tych znajduje się 7 budynków mieszkalnych, 3 budynki biurowo-gospodarcze, dwie hale produkcyjne, garaże, warsztaty, drogi, place i ogrodzenie. Stawający oświadczyli, że w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy dzierżawy następuje przeniesienie na Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w M. mienia zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...) w M., obejmujące w całości zespół składników materialnych i niematerialnych stanowiący przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c., w tym opisane prawo wieczystego użytkowania działek i budynki oraz prawo wynikające z posiadania nieruchomości, z wyłączeniem działki nr (...), a Z. W. jako jednoosobowy zarząd Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w M. przeniesienie to w imieniu reprezentowanej Spółki przyjął. Umową powyższą nastąpiło też oddanie przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 813 m<sup>(2)</sup> położonej w M. przy ul. (...) oraz przeniesienie nieodpłatne własności znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego na rzecz (...) spółki z o.o. w M. (KW nr (...)) oraz oddanie przez Skarb Państwa w wieczyste użytkowanie działki nr (...) o powierzchni 2.027 m<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...) oraz przeniesienie nieodpłatne własności znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego na rzecz (...) spółki z o.o. w M. (KW nr (...)). Przedmiotowa umowa z 22.01.1999 r. obejmowała więc też budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, przeznaczony na cele mieszkalne, położony przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgi wieczyste nr KW nr (...) (po migracji – (...)).

Sąd ustalił dalej, że powód J. S. zamieszkuje w budynku przy ul. (...), który to budynek wchodził w skład Przedsiębiorstwa (...) w M. i który został przez to przedsiębiorstwo państwowe wybudowany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników i był przez nie administrowany do czasu likwidacji. Sam budynek jest obecnie w złym stanie technicznym.

Powód ma umowę najmu na lokal mieszkalny z dnia 2.11.1971 r. zawartą z tym przedsiębiorstwem. W latach od 1994 do 1999 r. mieszkania były oferowane najemcom do wykupu. Doszło do pojedynczych sprzedaży. Obecnie są problemy związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, sposobem korzystania z nieruchomości, zasadami korzystania z usytuowanych na nieruchomości budynków garażowych.

Jeszcze decyzją z dnia 17.05.1995 r. nastąpił podział geodezyjny działki nr (...) - na której posadowiony był przedmiotowy budynek mieszkalny - na dwie działki, tj. nr (...) i nr (...). Ustalił dalej Sąd, że działkę nr (...), na której wzniesiony jest budynek mieszkalny, w którym to zamieszkuje powód, nabył na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej przez zarządę pozwanej spółki (...).

Sąd podał dalej, że J. S. wystąpił z powództwem opartym na przepisie art. 4 ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, w którym wraz z innymi jeszcze osobami domagał się ustalenia, że w toku procesu prywatyzacyjnego zostały naruszone ich prawa, jednakże powództwo to zostało oddalone, a wyrok w tej sprawie, poddany kontroli instancyjnej, jest prawomocny.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda było w całości uzasadnione.

Sąd wskazał, że J. S. opierał swoje roszczenie na art. 189 k.p.c. i art. 58 § 1 k.c.

Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji biernej, podniesionego przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew, Sąd stwierdził, że jest on chybiony. Przypomniał Sąd, że stroną umowy z dnia 22.01.1999 r. był Skarb Państwa, reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa, a nie istnieje jakikolwiek przepis prawa, który w zakresie tego rodzaju umowy przewidywałby procesową reprezentację przez inne statio fisci. Podkreślił dalej, że kompetencje organu założycielskiego (ówczesnego Wojewody (...)) ograniczone były tylko do zawarcia umowy o oddanie mienia do odpłatnego korzystania, o czym przesądzał art. 39 ust. 1 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 13.07.1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Po zawarciu umowy organ założycielski zobowiązany był do niezwłocznego przekazania Ministrowi Skarbu Państwa wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania przez niego praw i obowiązków wynikających z tej umowy (art. 40 ust. 2 ustawy).

Podkreślił Sąd, że aktualnie interes prawny należy rozumieć szeroko a mianowicie nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz również w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Sąd przyjął, że przy interpretacji tej podstawowej przesłanki przepisu art. 189 k.p.c. należy uwzględnić szeroko pojmowany dostęp do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP) dodając, że Sąd powinien udzielić ochrony prawnej zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, zwłaszcza w przypadku konieczności zapewnienia jasnej, klarownej i stabilnej sytuacji.

Sąd podkreślił, że takie też stanowisko w kwestii rozumienia interesu prawnego wyraził Sąd Apelacyjny w Szczecinie w podobnej faktycznie i prawnie sprawie, a mianowicie w sprawie o sygn. I ACa 1194/06, gdzie w uzasadnieniu wydanego wyroku Sąd stwierdził m.in., że „interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia i to także wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych”.

Tak szeroko rozumiejąc interes prawny Sąd w konsekwencji uznał, że powód J. S. posiadał niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia częściowej nieważności umowy z dnia 22.01.1999 r. Jego interes prawny należało mianowicie rozumieć jako istniejącą chęć uzyskania określonej korzyści w sferze sytuacji prawnej, a mianowicie na stworzeniu stanu pewności co do aktualnej sytuacji prawnej. Interes prawny występuje wtedy, gdy istnieje niepewność co do prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych jak i prawnych, na przykład ze względu na kwestionowanie istnienia lub wygaśnięcia stosunku prawnego. Skoro powód jest najemcą lokalu w budynku, który był przedmiotem sprzedaży z dnia 22.01.1999 r. i jednocześnie z uwagi na fakt, że odmienna byłaby jego sytuacja prawna, gdyby właścicielem nieruchomości był nadal Skarb Państwa, a nie spółka prawa handlowego, to nie budziło wątpliwości Sądu, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy pomiędzy stronami procesu istnieje stan niepewności co do ich sytuacji prawnej, a w szczególności oczywiście stan niepewności co do sytuacji prawnej powoda. Powód przeto - zdaniem Sądu - mógł żądać ustalenia nieistnienia stosunku prawnego – umowy z dnia 22.01.1999 r., skoro ma potrzebę wiążącego stwierdzenia, kto jest właścicielem budynku, w którym wynajmuje on mieszkanie, od tego ustalenia zależy jego sytuacja prawna. Tak więc zasadniczo interes prawny J. S. przejawiał się w usunięciu stanu niepewności co do tego, z jakim podmiotem (nabywcą nieruchomości czy też Skarbem Państwa) wiąże go umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Uznał jednocześnie Sąd, że dla ustalenia czy powód posiada interes prawny w żądaniu ustaleniu bez znaczenia była ocena jego potencjalnych możliwości w nabyciu własności najmowanego lokalu z ewentualnym skorzystaniem z bonifikat przewidzianych w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami zauważając, że takie też stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w cyt. już wyżej sprawie (wyrok z dnia 14.11.2007 r.).

Sąd I instancji wyjaśnił, że w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. na rzecz Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w M., ustawa o gospodarce nieruchomościami zastrzegła dla zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa tryb przetargowy. Wyłączenie trybu przetargowego zaistnieć mogło bądź to w przypadkach przewidzianych w przepisie art. 37 ust. 2 i 3, nie mającym tu zastosowania,

bądź wówczas, gdy zawarcie umowy nastąpiło w wykonaniu już istniejącego zobowiązania, mającego umocowanie ustawowe.

Wobec tego Sąd ustalał czy umowa z dnia 22.01.1999 r. stanowiła skuteczną realizację zastrzeżenia umownego określonego w § 11 umowy z dnia 14.05.1991 r. (z uwzględnieniem jej zmian) ,w brzmieniu umowy podanym ostatecznie w dniu 17.01.1994 r. Przy udzieleniu negatywnej odpowiedzi na to pytanie zdaniem Sądu należałoby ustalić, że sprzedaż nieruchomości dokonana z naruszeniem przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami trybu przetargowego jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa była nieważna ( art. 58 k.c.).

Sąd wskazał, że umowa z dnia 14.05.1991 r. o oddaniu mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania była zawarta na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych , o czym wprost stanowił jej § 1 . Zgodnie z art. 39 ust. 2 cyt. ustawy w umowie tego rodzaju strony mogły postanowić, że po upływie czasu, na który została zawarta, korzystający będzie miał prawo zakupić mienie, z którego korzysta. Art. 39 ust. 2 miał charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego i nie pozwalał na odmienne ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków stron w drodze odwołania się do zasady swobody umów. To z kolei oznaczało, że § 11 umowy z dnia 14.05.1991 r. mógł być uznany za skuteczny tylko w takim zakresie, w jakim pozostawał w zgodzie z art. 39 ust. 2 ustawy . Brzmienie § 11 umowy nie odpowiadało dyspozycji art. 39 ust. 2 ponieważ zawierało zobowiązanie do przeniesienia własności przedmiotu umowy, podczas gdy zakresem znaczeniowym powołanego przepisu objęte było wyłącznie uprawnienie korzystającego z mienia do jego zakupu. Oznaczało to według Sądu Okręgowego brak było podstawy do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w drodze bezprzetargowej przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami . Oznacza to ,że oceniana umowa z dnia 22.01.1999 r. jest nieważna w części objętej pozwem. Sąd uznał także, że zastrzeżenie w § 11 ust. 2 umowy z uwagi na jego oczywistą sprzeczność z art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. z tego powodu, że przewidywało możliwość zawarcia umowy przenoszącej własność przed upływem terminu rozwiązania umowy było bezwzględnie nieważne. Umowa taka mogła być bowiem zawarta wyłącznie w terminie określonym w tym przepisie, tj. po upływie czasu, na jaki umowa o oddaniu mienia do odpłatnego korzystania została zawarta.

Sąd uznał jednocześnie , że podstawy do zawarcia umowy z dnia 22.01.1999 r. nie mogły stanowić przepisy ustawy z dnia 30.08.1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Wprawdzie na mocy art. 74 ustawy o k. i p.p.p. - ustawa o p.p.p. utraciła moc, to jednak zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o komercjalizacji , jej uregulowania stosować należało do wszelkich wszczętych uprzednio spraw prywatyzacyjnych. Brzmienie art. 64 ust. 2 skutkuje wnioskiem , że pojęcie „spraw wszczętych” obejmuje okres aż do zawarcia umów stanowiących realizację opcji zakupu (umów sprzedaży ), a nie tylko okres kończący się formalną likwidacją przedsiębiorstwa państwowego, w jeden ze sposobów przewidzianych w art. 37 ust. 1 ustawy o p.p.p. Poza tym w ocenie Sądu Okręgowego brak uzasadnienia prawnego dla dokonania ponownej oceny, nieważnych w dacie podjęcia postanowień § 11 umowy z dnia 14.05.1991 r., na płaszczyźnie przepisów ustawy z dnia 30.08.1996 r.

Sąd I instancji ocenił , że art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. mający charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego wykluczał dokonanie czynności przenoszącej własność przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, w sposób sprzeczny z jego treścią. Umowa z dnia 14.05.1991 r. została zawarta na czas oznaczony do dnia 31.12.2000 r. i choć była ona zmieniana aneksami to jak wynika z oświadczenia pełnomocnika i prezesa pozwanej spółki na ostatniej rozprawie, okres jej obowiązywania nie był modyfikowany. Oznacza to ,że skoro przeniesienie własności przedsiębiorstwa nastąpiło w dniu 22.01.1999 r., a zatem jeszcze w czasie obowiązywania umowy z dnia 14.05.1991 r., a zastrzeżenie § 11 ust. 2 było nieważne, to czynność ta jako sprzeczna z art. 39 ust. 2 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych nie mogła wywołać zamierzonych skutków prawnych.

Na zakończenie swoich wywodów Sąd stwierdził, że dokonane przez strony w § 11 umowy z dnia 14.05.1991 r. zastrzeżenie, z uwagi na jego oczywistą sprzeczność z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. było nieważne. Jeśli przyjąć, że wywoływało ono skutek przewidziany w tym przepisie, to fakt zawarcia umowy sprzedaży przed nadejściem bezwzględnie obowiązującego terminu przewidzianego do jej dokonania, czynił ją

nieważną w części dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości z uwagi na niezachowanie trybu przetargowego, przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Taka ocena badanej umowy skutkowałą automatycznie wnioskiem, że zbędna jest dalsza szczegółowa ocena wszystkich dalszych argumentów podnoszonych przez stronę powodową w pozwie i pismach procesowych, w tym w piśmie z dnia 21.06.2012 r.

W odniesieniu do zarzutu pozwanych odnośnie ustawowego, tj. wynikającego z treści art. 4 ustawy z dnia 07.07.2005 r., wyłączenia możliwości domagania się przez powoda jako najemcy lokalu stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia 22.01.1999 r. Sąd stwierdził jednoznacznie, bez szerszej argumentacji prawnej, że stanowisko to nie znajduje podstaw prawnych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na kwotę 8.567,32 zł zasądzoną od pozwanych solidarnie na rzecz powoda w punkcie II składała się: uiszczona opłata od pozwu w kwocie 1.000 zł, koszty zastępstwa procesowego na kwotę 7.200 zł na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2001 r., opłata skarbową od pełnomocnictwa na kwotę 17 zł, 16 zł za kserokopię protokołów rozpraw, koszty dojazdów na rozprawę na kwotę 334,32 zł (4 rozprawy x 100 km x 0,8358 zł) zgodnie z przedłożonym spisem kosztów.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - na koszty te składa się opłata od pozwu w części nie uiszczonej przez powoda. Z mocy art. 94 u. o k.s.c. Skarb Państwa nie miał obowiązku uiszczania opłat i z tego powodu nie było prawnej możliwości obciążenia pozwanego Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa obowiązkiem pokrycia opłaty w części, od której powód był zwolniony.

**Wyrok powyższy zaskarżyli obaj pozwani wnosząc apelacje.**

**Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o.** zaskarżyło wyrok w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, poprzez dokonanie dowolnej lub niewłaściwej oceny dowodów w sprawie i przyjęcie, że powód posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy przeniesienia własności z dnia 22.01.1999 roku oraz pominięcia dowodów – ofert składanych najemcom lokali w tym powodowi – art. 233 k.p.c.;
2. nadużycie prawa podmiotowego poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego – art. 5 k.c.

W uzasadnieniu tak sformułowanych zarzutów skarżąca spółka wskazała na przebieg postępowania sądowego toczącego się przed Sądem Rejonowym w Międzyrzeczu, które zakończyło się wyrokiem z dnia 31 marca 2010 roku, sygn. akt IC 180/06, w którym Sąd uznał powództwo powodów za niezasadne i je oddalił, a apelacja powodów od powyższego orzeczenia została uznana za bezzasadną (sygn. akt. V Ca 292/10). Podkreśliła, że w uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy podał, że naruszenie przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1 - 5 i 7 skutkuje jedynie odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na zasadach ogólnych i nie ma wpływu na ważność zawartych umów zbycia nieruchomości. Biorąc więc pod uwagę fakt, że powód wraz z innymi osobami w powództwie zbiorowym wnosił w pozwie, a następnie apelacji o uznanie naruszenia interesu prawnego i unieważnienie umów prywatyzacyjnych i wnioski te zostały prawomocnie oddalone, to wniesienie kolejnego pozwu o unieważnienie umowy stanowiło obejście prawa i powinno skutkować oddaleniem pozwu.

Skarżąca oświadczyła, że dla sprawy nie mają znaczenia twierdzenia strony powodowej dotyczące nieważności umów prywatyzacyjnych. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r., (III CZP 147/07) podniosła, że w procesie o naruszenie prawa lub interesu prawnego sąd orzeka tylko o pewnym obiektywnym stanie z punktu widzenia najemcy, tj. o naruszeniu jego prawa pierwszeństwa. W przeszłości naruszenie art. 4 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, było oceniane jako przyczyna nieważności czynności prawnej, jednak po wejściu w życie ustawy zmieniającej, obecny stan prawny nie dopuszcza przyjęcia takiej sankcji, ponieważ ustawa zmieniająca ustanawia słabszą sankcję, zapewniając uprzywilejowanym najemcom jedynie ochronę własnego interesu prawnego ograniczającego się do zachowania prawa do lokalu w oparciu o analizowany art. 4 ustawy zmieniającej. Oznacza

to ustawowe wyłączenie możliwości domagania się przez najemców stwierdzenia nieważności czynności prawnych podjętych w procesie przekształceń własnościowych, w oparciu o art. 189 k.p.c. Zdaniem pozwanej Spółki powyższą uchwałę należy stosować w szerokim pojęciu do spraw związanych z prywatyzacją przedsiębiorstw państwowych – zgodnie z jej postanowieniami, duchem i logiką i z tych względów odwoływanie się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do rozstrzygnięć w okresach wcześniejszych przez inne sądy przed datą podjęcia w/w uchwały przez Sąd Najwyższy jest bezzasadne.

Podkreśliła dalej skarżąca, że powód nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy chociażby i z tego względu, że pozwana Spółka w czasie dzierżawy przedsiębiorstwa państwowego w uzgodnieniu z Wojewodą (...), pismem z dnia 7.03.1994 roku zaoferowała powodowi jak i innym najemcom wykup zajmowanych lokali mieszkalnych. Wskazała, że powód odmówił skorzystania z oferty, a tym samym pozbawił się wszelkich praw i roszczeń w tym zakresie.

Podniosła też pozwana, że powód nie ma żadnych podstaw prawnych do żądania unieważnienia umowy przeniesienia własności działki (...), gdyż nie jest z tą działką powiązany.

Skarżąca wskazała nadto, że pismem z dnia 17.10.1997 roku zwróciła się do Ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o przeniesienie prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów będących przedmiotem dzierżawy. W odpowiedzi na powyższe pismo Ministerstwo Skarbu Państwa Delegatura w S. pismem z dnia 27.10.1997 roku poinformowało, że przeniesienie prawa własności wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 14.05.1991 roku może nastąpić pod warunkiem spłaty całej należności określonej w/w umową oraz uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości objętych umową dzierżawy.

Pozwana wyjaśnia, że aktualnie w Spółce jest 38 udziałowców i unieważnienie umowy przeniesienia własności byłoby sprzeczne z punktu społeczno – gospodarczego jak również z zasadami współżycia społecznego – art. 5 k.c, skoro zarówno Minister Skarbu Państwa jak i pozwana (...) Sp. z o.o. działali w dobrej wierze. Nadto budynek mieszkalny zlokalizowany na działce (...), w którym mieszka powód składa się z 12 lokali mieszkalnych, z czego 6 lokali zostało sprzedanych przez pozwaną Spółkę.

W konsekwencji tak wskazanych i uzasadnionych zarzutów apelująca spółka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa,

ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

***Pozwany Skarb Państwa*** zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie pkt I i pkt II. Orzeczeniu Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie:

1. art. 189 kpc, poprzez przyjęcie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa,
2. art. 58 kc w zw. z art. 37 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie nieważności czynności prawnej z dnia 22 stycznia 1999 r. z powodu (błędno) przyjęcia, że pozwanej spółce nie przysługuje prawo do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej (art. 37 pkt 2 ust 1 ugn),
3. art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię umowy z dnia 14 maja 1991 r. z aneksami i przyjęcie, że dzierżawca nie zobowiązał się zakupić mienia przedsiębiorstwa państwowego,
4. art. 52 pkt 2 ust. 3 i nast. ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji przedsiębiorstw państwowych poprzez niezastosowanie do wykładni umowy z 1991 r. skuteczności umowy z dnia 22 stycznia 1999 r. o uzupełnieniu umowy dzierżawy z dnia 17 stycznia 1994 r. (14 maja 1991 r.).

W uzasadnieniu skarżący podniósł, że o braku interesu prawnego po stronie powoda świadczy okoliczność, że obecne prawodawstwo osobom, których prawa do lokali zostały naruszone wskutek prowadzonych procesów

prywatyzacyjnych daje środek prawny zmierzający do stwierdzenia tego naruszenia. Został on przewidziany w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Wskazał, że powód mógł się domagać stwierdzenia tego naruszenia w postępowaniu sądowym, o którym mowa we wspomnianej ustawie. Podkreślił, że istnienie takiego specyficznego środka prawnego, jako żądania dalej idącego, przesądza o braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c. Skarżący podkreślił, że jego stanowisko znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2011 r., I CSK 19/10.

Odnosząc się do wskazanej przez Sąd pierwszej instancji podstawy nieważności czynności prawnej z 1991 r., która stanowiła podstawę dla bezprzetargowego przeniesienia własności w drodze umowy z dnia 22 stycznia 1999 r., skarżący wskazał, że mienie bezspornie uległo wykupowi. Przepis art. 65 § 2 k.c. nakazuje zaś w umowach raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. § 1 umowy dzierżawy z 1991 r. stanowił wyraźnie, że umowa jest zawierana na podstawie art. 39 ustawy o p.p.p. W § 6 i 7 te same umowy dzierżawy wskazano e wysokość należności z tytułu korzystania i wykupu przedmiotu umowy, powołanych w § 11 umowy. Umowa stron z 1991 r. przewidywała zatem zakup mienia przez dzierżawcę, co zostało zrealizowane w umowie z dnia 22 stycznia 1999 r.

Podkreślił dalej pozwany, że nie można zgodzić się z Sądem I instancji, że podstawą dla ustalenia nieważności § 11 umowy dzierżawy pozostaje również okoliczność, że strony zawarły możliwość wykupu mienia przedsiębiorstwa przed upływem terminu rozwiązania umowy, co miałyby pozostawać niezgodne z treścią art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. Wskazał, że przepis art. 52 pkt 2 ust. 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych stanowił, że z zastrzeżeniem ust. 4, w umowie, o której mowa w ust. 2 pkt 1, strony mogą postanowić, że własność przedsiębiorstwa może być przeniesiona przed upływem okresu, na który umowa została zawarta, zaś pozostała część należności zostanie zapłacona w ratach. W ocenie pozwanego z ww. unormowań wynika, że skoro umowa dzierżawy została zawarta w 1991 r., spółka uregulowała już co najmniej połowę (całość) należności z tytułu korzystania z mienia przedsiębiorstwa to okres uiszczania należności ulega skróceniu o połowę, tj. do 5 lat (połowa 10-letniego okresu umownego). Zgodnie z powołanym przepisem okres umowny ulega skróceniu o połowę, a zatem w realiach przedmiotowej sprawy wykup mienia przedsiębiorstwa nastąpił po upływie okresu rozwiązania umowy dzierżawy z 1991 r. Apelujący wskazał na treść art. 52 ust. 5 przywołanej powyżej ustawy.

W ocenie skarżącego Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, w tym okoliczność, że w dniu 22 stycznia 1999 r. strony zawarły umowę uzupełniającą umowę dzierżawy, to nie przypisał jednakże jakiegokolwiek znaczenia postanowieniom tej umowy. Sąd dokonał jedynie oceny umowy z 1991 r. wraz z aneksami w jednolitym brzmieniu z dnia 17 stycznia 1994 r. Zdaniem skarżącego do interpretacji postanowień umowy z 1991 r. należało zatem bezspornie stosować art. 52 ustawy o komercjalizacji, zgodnie z którym dopuszczalne było przeniesienie własności przedsiębiorstwa przed upływem okresu, na jaki została zawarta umowa o oddanie go do odpłatnego korzystania.

Skarb Państwa podkreślił nadto, że nieważność czynności prawnej sprzecznej z ustawą lub mającej na celu obejście ustawy albo sprzecznej z zasadami współzycia społecznego nie wyłącza możliwości konwersji takiej czynności prawnej w inną (zastępczą) czynność prawną. Wskazał, że Kodeks cywilny nie zawiera ogólnej normatywnej podstawy konwersji czynności prawnych, która jest rodzajem zabiegu interpretacyjnego dotyczącego wykładni oświadczeń woli stron. Jej przedmiotem może być tylko istniejąca, lecz nieważna czynność prawna, która odpowiada wszystkim istotnym wymaganiom innej, tzw. zastępczej czynności prawnej, przez co należy rozumieć każdą inną czynność prawną o innych skutkach albo o innej treści aniżeli czynność nieważna, jeżeli umożliwia ona osiągnięcie zamierzonego identycznego celu gospodarczego. Dodatkowym warunkiem przyjęcia tej konstrukcji jest ustalenie, że strony dokonałyby zastępczej czynności prawnej, gdyby wiedziały, iż dokonana przez nie czynność prawna jest nieważna.

W konsekwencji tak sformułowanych i uzasadnionych zarzutów pozwany Skarb Państwa wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości wraz ze stosownym rozstrzygnięciem w zakresie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji wraz ze stosownym rozstrzygnięciem w zakresie kosztów



postępowania, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz SP - PGSP kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych prawem, ewentualnie zgodnie z przedłożonym spisem kosztów.

**Pozwana spółka wniosła pismo procesowe**, w którym oświadczył, że **przyłącza się do zarzutów apelacji Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa**, a ponadto zgłosiła dodatkowy zarzut do apelacji, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisu art. 379 pkt 3 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie przez Sąd I instancji nieważności postępowania i rozpatrzenie sprawy, mimo że o to samo roszczenie między stronami toczyła się wcześniej sprawa przed Sądem Rejonowym w Międzyzrzeczu, pod sygn. akt IC 180/06, a wydany przez ten Sąd wyrok został zaskarżony i sprawa została zakończona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 13.09.2011 r., o sygn. akt V Ca 292/10.

Powód złożył **odpowiedzi na obie apelacje** wnosząc o ich oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Podkreślił kolejny raz, że posiadał interes prawny w ustaleniu nieważności umowy, czego nie wykluczał fakt wystąpienia wcześniej przez niego z powództwem w trybie art. 4 ustawy z dnia 07.07.2005 r. czy też fakt proponowania mu sprzedaży lokalu. Wskazał, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy może żądać ustalenia przez sąd nieistnienia stosunku prawnego, gdyż ma potrzebę wiążącego stwierdzenia, kto jest właścicielem budynku, w którym wynajmuje mieszkanie, od tego bowiem zależy jego sytuacja prawna.

Jako całkowicie bezzasadny uznał ponadto zarzut pozwanej spółki dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 5 k.c. Podkreślił, że z powołaniem się na zasady współzycia społecznego nie można podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, które kierując się względami bezpieczeństwa obrotu prawnego, przewidują sankcję bezwzględnej nieważności czynności sprzecznych z prawem, a nie przewidując żadnych od tego wyjątków samodzielnie i wyczerpująco przesadzają o prawach stron.

Odnosząc się do apelacji pozwanego Skarbu Państwa twierdził, że bezzasadny był jego zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd przepisu art. 58 k.c. w zw. z art. 37 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podniósł, że bezpodstawne jest też twierdzenie pozwanego o tym, że podstawę do zawarcia umowy z dnia 22.01.1999 r. mogły stanowić przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Z ostrożności procesowej wskazał, iż sprzedaż przedsiębiorstwa nie była również zgodna z art. 52 tej ustawy.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacje pozwanych zasługiwały jedynie na częściowe uwzględnienie.

Artykuł 378 § 1 k.p.c. stanowi, że sąd II instancji "rozpoznaje sprawę" a to oznacza, że sąd ten raz jeszcze bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji, a postępowanie apelacyjne stanowi kontynuację postępowania przed sądem pierwszej instancji. Sąd odwoławczy musi zbadać okoliczności wskazujące na ewentualną nieważność postępowania, przebieg i wyniki czynności procesowych sądu pierwszej instancji stosownie do zarzutów zgłoszonych przez apelujących oraz - w pełnym zakresie - prawidłowość zastosowania w sprawie prawa materialnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest bowiem związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, musi przeto zawsze samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i dokonać skonfrontowania jej z zaskarżonym orzeczeniem oraz stojącymi za nim motywami; zarzuty apelującej strony mają charakter pomocniczy i nie ograniczają swobody sądu. Tak więc to Sąd odwoławczy ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji.

Przechodząc do oceny zasadności złożonych apelacji w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny stwierdza, że uznaje za własne ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji, bez potrzeby ich ponownego powtarzania, z tym jedynie zastrzeżeniem, że przyjmuje, iż budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal najmowany przez powoda

posadowiony jest na działce o numerze (...), a nie jak ustalił Sąd Okręgowy na działce numer (...) ( o czym mowa będzie jeszcze poniżej).

Sąd II instancji nie dopatrył się natomiast w procedowaniu Sądu Okręgowego uchybień przepisom postępowania, które skutkowałyby nieważnością postępowania . Na powyższe wskazywać nie mógł bynajmniej zarzut podniesiony przez pozwaną spółkę, która wywodziła, że o roszczeniu objętym niniejszym postępowaniem orzeczono już prawomocnie w wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 13.09.2011 r., w sprawie o sygn. akt V Ca 292/10, który wydany został na skutek zaskarżenia orzeczenia Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu (sygn. akt IC 180/06). Podkreślenia wymagało ,że orzeczenia powyższe wydane zostały w sprawie, w której powód wystąpił z powództwem opartym na treści art. 4 ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości i domagał się w tamtym procesie ustalenia, że w toku procesu prywatyzacyjnego zostały naruszone jego prawa. Sądy orzekające uznały wówczas, że norma ta nie mogła mieć zastosowania, tak samo jak przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa , szerzej takie swoje stanowisko uzasadniając .

Problem tożsamości roszczeń, który skutkuje koniecznością odrzucenia pozwu, stawał wielokrotnie na wokandzie Sądu Najwyższego, a wypracowana przez niego ugruntowana już linia orzecznicza w pełni zasługuje na aprobatę w ocenie Sądu Odwoławczego ( patrz: wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2011 r., III UK 106/10, postanowienie SN z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 277/10, postanowienie SN z dnia 24 lutego 2009 r., I UK 239/08, postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 277/05). I tak o tożsamości roszczeń rozstrzygać może nie tylko tożsamość stron, ale także podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, której próżno szukać w niniejszym i poprzednio prowadzonym procesie. Świadczyła o tym natomiast sama podstawa prawna na jakiej powód oparł swoje roszczenie dochodząc ochrony prawnej przed Sądem Rejonowym w Międzyrzeczu w konfrontacji z podstawą prawną zawartą w pozwie w niniejszym procesie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób było zatem doszukiwać się nieważności postępowania prowadzonego przed Sądem I instancji, przy czym nie zachodziły także inne wskazane w treści art. 379 k.p.c. przesłanki, które uzasadniałyby takie twierdzenie.

Pozwani w złożonych apelacjach kwestionowali ocenę Sądu I instancji, który przyjął istnienie po stronie J. S. interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy . Zdaniem Sądu Odwoławczego argumentację skarżących należało podzielić jedynie w części, a to w zakresie w jakim dotyczyła ona działki gruntu o nr (...) .

Jak już uprzednio wskazano Sąd Okręgowy błędnie bowiem ustalił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że budynek mieszkalny, w którym lokal najmuje J. S. znajduje się na wskazanej powyżej działce. W rzeczywistości z dokumentacji załączonej do akt sprawy wynikało w sposób jednoznaczny , że budynek mieszkalny posadowiony jest na działce gruntu o nr (...). Niesporne jest ,że jeszcze w 1995 roku doszło do podziału administracyjnego działki nr (...) na dwie działki : nr (...) , o powierzchni 0,0813 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz działki nr (...) , o powierzchni 0,2027 ha . Do akt sprawy załączono mapę na której przedstawiono podział dużej działki na dwie - k. 439 i 479 . Podział ten był wprawdzie kwestionowany ale nieskutecznie przez osoby zainteresowane w trybie administracyjnym . Oceny istnienia interesu prawnego po stronie powoda ostatecznie dokonać zatem należało oddzielenie w stosunku do każdej z nieruchomości .

W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego gruntu w postaci działki nr (...) i własności budynku na działce tej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość Sąd Apelacyjny podzielił w całości argumentację zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd I instancji w sposób szczegółowy pochylił się nad kwestią istnienia interesu prawnego, wskazując na sposób w jaki pojęcie to winno być interpretowane i powołując się w tym zakresie na prezentowane w orzecznictwie poglądy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób było nie podzielić tych wywodów.

Nieważność czynności prawnej następuje *ex tunc*, z mocy prawa. Co do zasady jest oczywiście dopuszczalne na podstawie art. 189 k.p.c. ustalenie, że czynność prawna jest nieważna. Powództwo o ustalenie może być wniesione w każdym czasie, gdyż żąda się w nim ustalenia prawa lub stosunku prawnego według stanu istniejącego w chwili wyrokowania - art. 316 §1 k.p.c. Tak jak to przyjął Sąd Okręgowy powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego, czy są wystarczające podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa, jednakże jego uwzględnienie jest już zależne od wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 473/11, LEX nr 1170228).

Interes prawny w procesie o ustalenie zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnie, tj. według odczucia powoda.

„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” (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, LEX nr 192028). Obecnie w orzecznictwie przyjmuje się nawet, że jest możliwe istnienie roszczenia o ustalenie obok roszczenia o oświadczenie, nawet już wymagalnego. Szczególnie dotyczy to roszczeń o ustalenie właśnie nieważności czynności prawnej. Istnieje tu bowiem często potrzeba ustalenia, że - wbrew treści umowy - czynność jest nieważna.

Po dowiedzeniu interesu prawnego po stronie powoda w procesie o ustalenie możliwe jest badanie prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje, zatem, w okolicznościach sprawy, badanie czy kwestionowana przez powoda umowa jest nieważna (art. 58 k.c.).

Po tych ogólnych rozważaniach, powracając na grunt rozpoznawanej sprawy, zgodzić się należało całkowicie z Sądem Okręgowym, że interes prawny powoda przejawiał się w szczególności w usunięciu stanu niepewności co do tego, z jakim podmiotem wiąże go umowa najmu lokalu mieszkalnego. Wskazanie na taką potrzebę już samo w sobie było zatem wystarczające dla wykazania po stronie J. S. interesu prawnego w dochodzenia ustalenia nieważności umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w zakresie w jakim obejmowała ona przeniesienie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w M. prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionych na nich budynków, w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...).

Na uwzględnienie nie zasługiwały twierdzenia pozwanych jakoby o braku interesu prawnego miało świadczyć uprzednie prowadzenie przez J. S. procesu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem

Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa oraz o art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Wskazany przepis stanowi, że jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5 (ust. 1). Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1: zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, lub (pkt 1) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1 (ust. 2). Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych (ust. 3). Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu (ust. 4). Celem wprowadzenia tego przepisu było przyznanie najemcom prawa pierwokupu lokalu mieszkalnego, w przypadku naruszenia ich praw, względnie interesu prawnego. Na takie rozumienie tej normy wskazał także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2011 r., w sprawie o sygn. akt V CSK 526/10, wywodząc że istotą uregulowania zawartego w art. 4 ustawy z 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości jest przyznanie osobom, których naruszone zostało prawo do nabycia zajmowanego mieszkania lub naruszony został interes prawny w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1 tego artykułu, prawa pierwokupu tego mieszkania. Proces wszczęty na podstawie tego przepisu miał zatem przede wszystkim na celu umożliwienie realizacji prawa pierwokupu przez najemcę lokalu mieszkalnego. Przedmiotem rozstrzygnięcia nie pozostaje ocena ważności i skuteczności umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa na skutek prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, a żądanie ukierunkowane jest na stwierdzenie naruszenia praw lub interesu prawnego strony powodowej, które ma miejsce w toku przekształceń prywatyzacyjnych. Przedmiotem niniejszego procesu nie było natomiast ustalenie naruszenia praw lub interesu prawnego J. S., a ustalenie ważności umowy zawartej między pozwanymi. Dochodząc ochrony w ramach przedmiotowego procesu powód nie zmierzał zatem do realizacji przysługującego mu prawa pierwokupu lokalu mieszkalnego, a jak już uprzednio wskazano, do wyjaśnienia z jakim podmiotem łączy go umowa najmu lokalu mieszkalnego. Nie sposób zatem zasadnie twierdzić, aby uprzednio prowadzone postępowanie miało pozbawiać stronę powodową interesu prawnego w toku obecnego procesu.

Tak samo jako nieuzasadnione uznać należało twierdzenia, jakoby o braku interesu prawnego miała świadczyć okoliczność, że powód miał możliwość zakupu najmowanego przez niego lokalu, z której to ewentualności nie skorzystał. W tym miejscu można zauważyć, że pozwana spółka nie była w ogóle uprawniona w 1994 r. do oferowania powodowi zbycia najmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, właścicielem całego przedsiębiorstwa, a więc również budynku mieszkalnego w którym zamieszkiwał powód, był ciągle Skarb Państwa. Co jednak istotne zawarcie wskazanej umowy nie było obowiązkiem powoda i zależało od swobody kontraktowej, zresztą celem niniejszego procesu pozostaje ustalenie z kim łączy powoda umowa najmu, co pozostaje bez związku z faktem, że gdyby powód zakupił lokal utraciłby status najemcy. Wówczas również miałby interes prawny w wytoczeniu procesu na podstawie art. 189 k.p.c., tyle że w oparciu o odmienną podstawę faktyczną.

W sprawie nie można było też skutecznie wywodzić, że wytoczenie powództwa o ustalenie przez powoda było sprzeczne z art. 5 k.c.

Fakt, że J. S. korzysta z przysługujących mu możliwości prawnych i dochodzi ochrony na drodze sądowej nie może być poczytane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, tym bardziej w sytuacji w której swoim zachowaniem nie dał on powodów do postawienia mu zarzutu niewłaściwego postępowania.

Co jednak ważne istotą wadliwości czynności prawnej, o której mowa w art. 58 § 1 k.c. sprowadza się do stwierdzenia, że czynność ta, z uwagi na jej sprzeczność z ustawą jest od początku nieważna, a zatem nie wywołuje zamierzonych

skutków i nie powoduje powstania postulowanego stosunku prawnego. Natomiast art. 5 k.c. dotyczy sytuacji, gdy stosunek prawny istnieje, jednak wynikające z niego (ważne) uprawnienie jest realizowane w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Przepis ten stanowi zatem środek obrony przed nadużyciem prawa, nie jest natomiast samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych. Nie stanowi także narzędzia pozwalającego na modyfikację dyspozycji wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ani też przeszkody uniemożliwiającej stwierdzenie takiej wadliwości czynności prawnej, która powoduje, że czynność ta nie stwarza w ogóle uprawnień. Powoływanie się na nieważność czynności prawnej nie może być więc uznane za czynienie użytku z prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. (por. stanowisko Sądu Najwyższego prezentowane w orzeczeniach z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, LEX nr 54371 oraz z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02, Lex nr 77191). Dochodzenie stwierdzenia przez sąd nieważności czynności prawnej nie podlega więc ocenie na podstawie art. 5 k.c. Oznacza to w konsekwencji, że argumenty przytoczone przez pozwaną spółkę nie mogły doprowadzić do zastosowania w sprawie art. 5 k.c. dla oceny roszczenia powoda o ustalenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego odmienne wniosku poczynić natomiast należało w odniesieniu do żądania powoda ustalenia nieważności umowy w części dotyczącej przeniesienia użytkowania wieczystego działki nr (...). Strona powodowa nie zdołała bowiem wykazać istnienia interesu prawnego w unieważnieniu umowy w tej części. J. S. w toku przesłuchania w charakterze strony podniósł wprawdzie, że swego interesu prawnego w tym zakresie upatruje w zawartej między nim, a pozwaną Spółką umowie, na podstawie której zobowiązany jest płacić kwotę 80 zł miesięcznie, za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego posadowionego na tym gruncie. Wskazał nadto, że w zawartej uprzednio umowie najmu lokalu mieszkalnego, między nim, a Przedsiębiorstwem (...) w M., zawarty była zapis odnośnie użytkowania przedmiotowego pomieszczenia, co podyktowane było charakterystyką terenu i zalewaniem piwnic. Analiza załączonych do akt sprawy dokumentów nie wskazuje jednak, aby rzeczywiście miało to miejsce. Zapis taki nie widnieje bowiem w treści umowy najmu z dnia 2 listopada 1971 r. (k. 15-18). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zatem uznać, aby powód wykazał posiadanie interesu prawnego w stwierdzeniu nieważności umowy w zakresie w jakim obejmowała ona również działkę gruntu o nr (...). Na przedmiotowym gruncie nie jest bowiem posadowiony budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje powód. Okoliczność, że zawarł on umowę na podstawie której użytkuje położone na niej pomieszczenie nie może nic zmieniać w zakresie tej oceny. Nie sposób bowiem poczynić kategoriycznych ustaleń, na co nie wskazuje umowa najmu, że jak twierdził powód od momentu jej zawarcia istnieje taki stan rzeczy. W ustalonym stanie faktycznym ochrona przewidziana artykułem 189 k.p.c. nie mogła sięgać tak daleko, aby uznać istnienie interesu prawnego powoda w tym zakresie. Przy czym J. S. nie wskazał na jakiegokolwiek inne okoliczności które by ją uzasadniały, a do tych zarzutów Spółki dot. działki nr (...) zawartych w apelacji się w ogóle nie ustosunkował. Dla pełnego obrazu sprawy dodać można, że z wpisów w księdze wieczystej Kw (...) prowadzonej przez sąd wieczystoksięgowy wynika, że użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej - działki nr (...) oraz własność posadowionych na niej budynków zostało przeniesione przez Spółkę na rzecz E. S. (prezes zarządu pozwanej spółki) i jego żony W. S., na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Następnie decyzją Starosty M. z dnia 23.12.2011 r. przekształcono prawo użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości gruntowej w prawo własności.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy ostatecznie uwzględnił apelację pozwanych w zakresie w jakim zaskarżony wyrok stwierdzał nieważność umowy w części obejmującej działkę nr (...) uznając, że powód nie wykazał by posiadał w tym zakresie w ogóle interes prawny w żądaniu ustaleniu nie istnienia umowy.

Sąd Apelacyjny jako merytoryczny z urzędu zobligowany był do zbadania zasadności zastosowanych przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, przy czym także skarżący wskazywali na błędy popełnione w tym zakresie przez Sąd I instancji.

W sprawie niniejszej w momencie w jakim doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa, a to w dniu 22 stycznia 1999 r. obowiązywały przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które zastrzegały tryb przetargowy dla zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Ustawa wprowadzała wyjątek od tej reguły w sytuacji, gdy zawarcie umowy następowało w wykonaniu już istniejącego zobowiązania,

mającego umocowanie ustawowe. Jak słusznie wywiódł Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej zasadnicze znaczenie miało zatem dokonanie oceny ważności zapisu § 11 umowy dzierżawy, który zawierał zobowiązanie do przeniesienia własności przedsiębiorstwa na rzecz dzierżawcy. W ocenie Sądu Odwoławczego podzielić należało w tym zakresie w całości argumentację zaprezentowaną w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji.

Bezspornym w toku postępowania pozostawało, że w dniu 17 stycznia 1994 r. pomiędzy pozwanymi doszło do przyjęcia jednolitego tekstu zawartej uprzednio umowy dzierżawy. Zaznaczenie wymagało, że pierwotną umowę „dzierżawy” strony zawarły w dniu 14 maja 1991 r., a zatem w momencie, w którym obowiązywał już art. 75<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, który wszedł w życie z dniem 1 października 1990 r., a który wymagał dla zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa albo ustanowienie na nim użytkowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Dodać można, że forma pisemna z urzędowo poświadczonym podpisem polega na tym, że notariusz zamieszcza na dokumencie klauzulę stwierdzającą własnoręczność podpisu złożonego przez wskazaną w tej klauzuli osobę ( art. 96 pkt 1 ustawy prawo o notariacie). Forma pisemna z urzędowym poświadczonym podpisem dla wydzierżawienia przedsiębiorstwa „jako jednej z ważniejszych gospodarczo umów”, została przewidziana - co wynika z brzmienia art. 75<sup>1</sup> k.c. - pod sankcją nieważności.

Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie wynika natomiast, aby forma ta została przez strony w 1991 roku zachowana. Dopiero umowa z dnia 17 stycznia 1994 r., wprowadzająca jednolity tekst umowy, mogła zatem stanowić ważną podstawę dla oddania mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania, jako że została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Nie ulegało wątpliwości, że strony umowy działały przy tym na podstawie art. 39 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, na co wprost wskazywał jej § 1. Zgodnie ze wskazanym powyżej artykułem oddanie mienia do odpłatnego korzystania następuje na podstawie umowy zawartej w imieniu Skarbu Państwa przez organ założycielski (ust. 1). W umowie, o której mowa w ust. 1, strony mogą postanowić, że po upływie czasu, na który została zawarta, korzystający ma prawo zakupić mienie, z którego korzysta. Przy określaniu ceny kupna uwzględnia się wartość dotychczasowych świadczeń z tytułu odpłatnego korzystania z mienia (ust. 2).

Jako ugruntowany należało uznać pogląd, że norma zawarta w tym przepisie miała charakter bezwzględnie obowiązujący i wyłączała zasadę swobody kontraktowej stron w kształtowaniu treści umowy. Wskazał na to Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 1 grudnia 1999 r., I CKN 382/99 oraz z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 170/00, podnosząc, że przepis art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. miał charakter bezwzględnie obowiązujący, nie pozwalający na odmienne ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków stron w drodze odwołania się do zasady swobody umów (art. 353<sup>(1)</sup> k.c.). Podobnie przyjął Maciej Gutowski ( zob. s.275 monografii Nieważność czynności prawnej, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2006 r. ). U podstaw przyjmowania, że art. 39 ust 2 ustawy ma charakter bezwzględnie wiążący leżał niewątpliwie interes publiczny ( s. 275 j/w).

Jest zasadą, że sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu społecznego następuje w drodze przetargu - art. 28 i art. 37 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a instytucję przetargu wprowadziła już ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 29.04.1985 r. Procedura przetargowa przez ustalenie jednolitych i podawanych do publicznej wiadomości warunków nabywania nieruchomości zapewnia kontrolę społeczną obrotu, a ponadto umożliwia uzyskanie najwyższej ceny.

Sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa może nastąpić jedynie, gdy przepis szczególny stanowi podstawę dla takiego przeniesienia własności, naruszenie obowiązujących w tych względzie norm prawnych - jako imperatywnych - skutkuje nieważnością czynności prawnej.

Przytoczone powyżej rozważania prawne prowadzi do konkluzji, że zapis § 11 umowy dzierżawy mógł zostać uznany za ważny jedynie w zakresie w jakim odpowiadał dyspozycji art. 39 ust. 2 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób było na gruncie przedmiotowej sprawy uznać, aby to postanowienie umowy odpowiadało woli ustawodawcy.

Należało bowiem zauważyć, że w opozycji do brzmienia art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. § 11 umowy zawierał zobowiązanie wydierżawiającego do przeniesienia własności przedmiotu umowy, a nie zastrzeżenie korzystającego z mienia do prawa do jego zakupu –tzw. opcji sprzedaży. Niezależnie jednak od skutków tak sformułowanego postanowienia ważką pozostawała okoliczność, że strony umowy w sposób sprzeczny z art. 39 ust. 2 wskazały na termin w jakim miałyby dojść do zawarcia umowy przeniesienia własności. Podały bowiem, że ma to mieć miejsce nie później niż w dniu rozwiązania umowy dzierżawy, podczas gdy art. 39 ust. 2 wskazywał, że mogło to nastąpić po upływie czasu na który została zawarta umowa oddania przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania. W konsekwencji, umowa taka, mogła być skutecznie zawarta, jedynie w terminie określonym w tym przepisie, tj. po upływie okresu obowiązywania umowy o oddanie mienia do odpłatnego korzystania. Dla swej ważności umowa o przeniesienie przedsiębiorstwa powinna być zatem zawarta po dniu 31 grudnia 2000 r., a wcześniej jedynie pod warunkiem, że strony dokonały zmiany terminu jej obowiązywania, określając wcześniejszy moment jej upływu. Sytuacja taka nie miała miejsca na gruncie przedmiotowej sprawy. W związku z powyższym zapis § 11 umowy uznać należało za nieważny, jako sprzeczny z bezwzględnie obowiązującą normą art. 39 ust. 2 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Powtórzyć trzeba, że w ustalonym stanie sprawy jest niesporne, co przyjął też Sąd Okręgowy, że strony umowy dzierżawy nie dokonały jej zmiany przez skrócenie czasu jej trwania (a zmiana umowy w tym zakresie mogła nastąpić, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi).

Nie sposób było podzielić argumentacji skarżących, jakoby w sprawie niniejszej miały zastosowanie przepisy ustawy z 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Ustawa ta weszła w życie z dniem 8 kwietnia 1997 r., a w art. 74 stanowił, iż swoją moc traci ustawa z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. W myśl art. 64 tego aktu prawnego w sprawach wszczętych na podstawie przepisów rozdziału 4 ustawy, o której mowa w art. 74, stosuje się przepisy dotychczasowe (ust. 1). Organ założycielski może, na wniosek spółki będącej stroną umowy o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 54 ust. 1: podjąć negocjacje w sprawie zmiany dotychczasowych warunków spłaty należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa (pkt 1), zawrzeć umowę sprzedaży; w takim przypadku sprzedaż następuje za cenę ustaloną w umowie o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania, a na poczet ceny zalicza się uiszczone przez spółkę raty kapitałowe z tytułu spłaty wartości przedmiotu umowy (pkt 2) (ust. 2). Przy czym przez „sprawy wszczęte” w rozumieniu art. 64 ust. 1 rozumieć należało te, które do dnia wejścia w życie ustawy z 1996 r. nie zostały zakończone zawarciem umów stanowiących realizację opcji zakupu, a nie tylko te, w toku których doszło już do likwidacji przedsiębiorstwa państwowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy w pełni zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż nie sposób przyjąć, aby nieważne na gruncie ustawy z 1990 r. postanowienia umowy dzierżawy mogły być po raz kolejny oceniane w oparciu o przepisy tej nowej ustawy i w oparciu o jej regulacje zostały uznane za ważne. Skarżący wskazywali natomiast, że zapisy te podlegały konwalidacji, a zatem biorąc także pod uwagę wolę stron transakcji winny być uznane za ważne. Zważyć należało, że wprowadzając normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym ustawodawca zdecydował tym samym o zastosowaniu sankcji nieważności, w przypadku odmiennych ustaleń stron umowy. Przepis art. 58 § 1 kc wskazuje bowiem, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Charakter normy art. 39 ustawy o p.p.p., a także brak wskazania skutków niezachowania stawianych przez nią wymogów przesądzał o konieczności uznania za nieważne naruszających ją postanowień. Istotą nieważności bezwzględnej jest natomiast to, iż zapisy umowy dotknięte tą sankcją są nieważne od początku, bez konieczności podejmowania przez strony innych dodatkowych czynności, czy uzyskania konstytutywnego orzeczenia sądu, a nadto iż nie mogą być konwalidowane. Zatem gdyby nawet uznać, iż przepisy ustawy o k. i p.p.p. miały na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie, to na ich podstawie ocenie podlegać mógłby tylko ten zapis umowy, który byłby ważny, a zatem zgodny z treścią art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. Skutków takich nie mogło natomiast wywoływać uzupełnienie umowy dzierżawy, na skutek umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 22 stycznia 1999 r., Rep. A nr (...) Stawający oświadczyli wówczas, że zamieszczone w § 11 umowy z dnia 17 stycznia 1994 r. zobowiązanie do przeniesienia

własności, uzupełniają nadając mu formę aktu notarialnego i nowe brzmienie. Okoliczność ta nie zmieniała faktu, że czynność prawna, w której znalazł się sporny zapis dokonana została w umowie dzierżawy zawartej w 1994 r. Złożenie w kilka lat później oświadczeń w formie aktu notarialnego nie może mieć działania wstecznego i powodować przyjęcie fikcji prawnej, że zostało złożone w odpowiedniej formie. Dla wywołania skutków tożsamyh z tymi, do których doprowadzić miała nieważna czynność prawna, konieczne jest bowiem ponowne dokonanie tej czynności, która wywiera skutek od chwili jej podjęcia. Zauważyć nadto należało, że zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o p.p.p. uprawnionym do zawarcia umowy w imieniu Skarbu Państwa, był wyłącznie organ założycielski. Jej potwierdzenia w zakresie przewidzianym w art. 39 ust. 2, nie mógł zatem dokonać Minister Skarbu Państwa, którego kompetencje w tym zakresie były wyłączone.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie niniejszej zastosowania nie mógł mieć nadto przepis art. 64 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw, który jako przepis przejściowy mógł stanowić podstawę do zawarcia umowy przeniesienia własności. Zgodnie z jego brzmieniem organ założycielski mógł, na wniosek spółki będącej stroną umowy o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w art. 54 ust. 1: podjąć negocjacje w sprawie zmiany dotychczasowych warunków spłaty należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa (pkt 1), zawrzeć umowę sprzedaży; w takim przypadku sprzedaż następuje za cenę ustaloną w umowie o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania, a na poczet ceny zalicza się uiszczone przez spółkę raty kapitałowe z tytułu spłaty wartości przedmiotu umowy (pkt 2).

W toku postępowania przed Sądem I instancji pozwani nie powoływali się na te okoliczności. Dopiero do jednej z apelacji złożony został dokument (k. 599), z którego wynikało, iż w dniu 17 października 1997 r. Spółka złożyła wniosek w sprawie przeniesienia prawa własności. Pomijając już nawet to, że zgodnie z brzmieniem art. 381 k.p.c. zasadniczo fakt ten powinien być przywołany przed Sądem Okręgowym, to z treści art. 64 ust. 2 ustawy o komercjalizacji wynika, że wniosek taki winien być jednak złożony do organu założycielskiego. Nadto w umowie z dnia 22 stycznia 1999 r. strony wprost wskazały, że zawierają umowę w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej uprzednio umowy dzierżawy. Nie sposób natomiast było przydawać ich oświadczeniom innego znaczenia, skoro przybrały one formę aktu notarialnego, a więc sporządzone były pod kontrolą podmiotu profesjonalnego. Skoro zatem causę umowy stanowił wielokrotnie już przywoływany § 11, to skuteczność czynności prawnej uzależniona była od ważności tego zapisu, który został już oceniony przez Sąd. Zawierając umowę dzierżawy strony precyzyjnie przytoczyły podstawę prawną jej zawarcia. W umowie z dnia 22.01.1999 r. takiego wskazania prawa zabrakło, Strony odwołując się do umowy dzierżawy z 1994 r. nie zasygnalizowały nawet, że przeniesienie własności przedsiębiorstwa następuje wcześniej w oparciu czy to o określone zmiany tejże umowy, czy to na podstawie ustaleń czynionych na podstawie art. 52 ust 2 pkt 3 ustawy o komercjalizacji. W stanie sprawy nie było podstaw do stosowania tej ostatniej normy dla oceny ważności badanej umowy. Sama umowa z 1994 (1991 r.) w zakresie brzmienia §11 jest jednoznaczna „W orzecznictwie podkreśla się, że ustalając znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2012 r. ,I CSK 485/11 ,LEX nr 1231303). Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy trzeba podkreślić, że z kontekstu językowego ocenianej umowy dzierżawy wynika jednoznacznie w jakim terminie miała być zawarta umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa, a już tylko ten zapis ten był sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z 13.07.1990 r. W takiej sytuacji nie zachodziła potrzeba dokładniejszej wykładani zawartej umowy z uwzględnieniem art. 65§ 2 k.c.

Reasumując powyższe rozważania uznać należało, że zastrzeżenie dokonane przez strony w treści § 11 umowy z dnia 17 stycznia 1994 r. było nieważne jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 39 ust. 2 ustawy o p.p.p. Przy czym już sam fakt zawarcia umowy sprzedaży przed nadejściem bezwzględnie



obowiązującego terminu przewidzianego do dokonania tej czynności, czynił ją nieważną w części dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości, z uwagi na niezachowanie tryby przetargowego, przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Oczywiście było możliwe zawarcie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w trybie bezprzetargowym lecz po dniu 31.12.2000r. Sąd Okręgowy nie naruszył w konsekwencji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami - art. 37 ust 1 i 2 pkt 1.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawarta dnia 22.01.1999 roku przed notariuszem U. K., prowadzącą kancelarię notarialną w G. W.. Rep. A nr (...), pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Skarbu Państwa a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w M. jest nieważna w części dotyczącej przeniesienia na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w M. prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), o powierzchni 0.0813 ha i własności posadowionego na niej budynku mieszkalnego, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł między stronami koszty procesu.

Orzekając o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny zastosował art.100 k.p.c. W postępowaniu pierwszo instancyjnym strony poniosły następujące koszty procesu - powód uiszczył opłatę od pozwu w kwocie 1000 zł, następnie każda ze stron była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika co oznacza, że poniosła koszty zastępstwa procesowego. Do reprezentującej pozwaną Skarb Państwa-Ministra Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa w zakresie wynagrodzenia stosuje się odpowiednio przepisy o wynagrodzeniu adwokata - art. 99 k.p.c. Przy określonej w sprawie wartości przedmiotu sporu wynagrodzenie powoda, pozwanej spółki oraz Skarbu Państwa wynosiło po 7.200 zł ( § 2 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U.2002.163.1348). Uwzględniając wynik procesu, a mianowicie ustalenie, że kwestionowana umowa jest nieważna jedynie co do jednej z dwóch nieruchomości wskazanych w pozwie i oddalenie powództwa w pozostałej części Sąd uznał, że uzasadnione będzie zniesienie między stronami zbliżonych kwotowo poniesionych przez nie kosztów procesu.

W punkcie II. wyroku Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelacje pozwanych w pozostałej części jako pozbawione zasadności.

Sąd nadto zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. kwotę 5.234 zł tytułem zwrotu części opłaty od apelacji.

Apelacja pozwanych zostało uwzględniona w części. Przed Sądem II instancji każda ze stron poniosła wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ( kwota 5400 zł ), nadto apelująca spółka uiszczyła opłatę od apelacji w kwocie 52 339 zł. Przy częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanych Sąd uznał, że koszty zastępstwa powinny ulec zniesieniu. Wartość przedmiotu zaskarżenia została określona na 1 046 770 zł, powyższe automatycznie przekładało się na wysokość opłaty od apelacji. Powód podał, że wartość przedmiotu sporu tj. ustalenie, że umowa w przedmiocie przeniesienia własności przedsiębiorstwa państwowego jest nieważna w części dot. przeniesienia użytkowania wieczystego dwóch działek gruntu, w tym jednej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - wynosi 1.046 770 zł. Na zarzut pozwanej spółki Sąd sprawdzał tak określoną wartość przedmiotu sporu i ostatecznie określił ją w wysokości identycznej z podawaną przez powoda (art. 25 § 2 k.p.c.).

Na etapie apelacji skarżący wartości tej nie kwestionowali. Skoro sąd meriti określił wartość przedmiotu w kwocie identycznej z podawaną przez powoda to należy przypomnieć jak powód wyliczył przedmiot sporu. Powód podał, że budynek mieszkalny ma 974,77 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej co przy wartości 1000 zł za jeden m<sup>2</sup> daje 974 770 zł, do tego doliczył wartość 12 garaży przy wartości 6 000 zł każdy; łącznie dało to kwotę 1 046 770 zł. Powód nie wyszczególnił odrębnie wartości każdej z opisanych w pozwie nieruchomości aczkolwiek niesporne jest że wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowi zasadniczo wpłynęła na wartość przedmiotu sporu.

W konsekwencji Sąd Odwoławczy obciążył powoda 1/10 części opłaty od apelacji (art. 98§ 1 i 3, art. 99, art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.). .

Takie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego jest uzasadnione wynikiem postępowania apelacyjnego (powiązane jest ze sposobem określenia wartości przedmiotu sporu, a następnie już konsekwentnie z wartością przedmiotu zaskarżenia).

SSA D.Jeziarska SSA M.Goluńska SSA A.Kowalewski