

Sygn. akt II Ca 1012/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SR del. Bartłomiej Romanowski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **R. O. i D. O. (1)**

przeciwko **Syndykowi masy upadłości Stoczni (...) Spółce Akcyjnej w S. i Gminie M. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego Syndyka masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej w S. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 658/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego Syndyka masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej w S. na rzecz powodów R. O. i D. O. (1) kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Sławomir Krajewski SSO Robert Bury SSR del. Bartłomiej Romanowski

Sygn. akt II Ca 1012/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 658/14 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie ustalił, że umowa zwarta w dniu 2 sierpnia 2010 r. pomiędzy Gminą M. S. a Syndykiem masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S., dotycząca nabycia przez Gminę M. S. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., działka numer (...) o powierzchni 0,0339 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieważna (pkt I.) i zasądził od każdego z pozwanych z osobna - Gminy M. S. i Syndyka masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. kwoty po 822 złotych na rzecz powodów R. O. i D. O. (1) tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i wywodach prawnych:

Decyzją numer (...) zarządu Miasta S. z dnia 28 czerwca 2002 r. stwierdzono nabycie przez Stocznię (...) imienia A. W. w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w S. przy ulicy (...) w obrębie 18 Ś., oznaczonego jako działki (...) o powierzchni 339 m², udział (...) części w działce numer (...) o powierzchni 1 ha 1843 m², stwierdzono nabycie odpłatne przez Stocznię (...) imienia A. W. w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa własności budowli znajdujących się na działkach numer (...) i części 11/12 - muru oporowego żelbetowego, ściany żelbetowej oraz schodów betonowych.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2006 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie, sygn. akt XI GNs 2/05, ustanowił na nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. S., będącej w wieczystym użytkowaniu Stoczni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. w upadłości na działce numer (...) położonej w S. przy ulicy (...) obręb 18 Ś. posiadającej księgę wieczystą KW nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) działka numer (...), służebność drogi koniecznej - na całej działce numer (...) położonej w S. przy ulicy (...) obręb 18 Ś..

W dniu 5 lipca 2010 r. pomiędzy powodami R. O. i D. O. (1) a Syndykiem masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. została zawarta w formie aktu notarialnego warunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, będącego własnością Gminy M. S., stanowiącego działkę numer (...), położoną w S. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0339 ha, obręb Ś.. W treści aktu notarialnego wskazano, że grunt jest niezabudowany. Na podstawie tej umowy Syndyk masy upadłości Stoczni (...) S.A. w S. sprzedał powodom R. O. i D. O. (2) użytkowanie wieczyste działki numer (...) wraz z zagospodarowaniem terenu, pod warunkiem, że Gmina M. S. nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Strony ustaliły cenę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na kwotę 8.540 zł, którą powodowie uiścili syndykowi.

Do aktu notarialnego została dołączona karta nieruchomości, w której wskazano, że przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu numer (...) o powierzchni 339 m², na której znajdują się elementy zagospodarowania terenu w postaci muru oporowego i schodów.

Mur oporowy położony jest od strony ulicy (...), wykonany jest w konstrukcji żelbetowej, o zróżnicowanej wysokości i grubości. Jego długość wynosi 35 m, średnia wysokość 2,5 m, średnia grubość 0,5 m. Obiekt został wybudowany w 1915 r. Schody zajmują powierzchnię 87,18 m². Schody na tej działce przebudował (...) Bank S.A. w W. w celu dostępu do placówki Banku znajdującej się na działce sąsiedniej numer (...).

Działka ewidencyjna numer (...) jest wpisana do rejestru zabytków. Pismem z dnia 22 lipca 2010 r. Miejski Konserwator Zabytków w S. negatywnie zaopiniował planowaną inwestycję przy ulicy (...) w S., polegającą na lokalizacji kubaturowego obiektu na działce numer (...), ponieważ wpłynęłaby ona niekorzystnie na ekspozycję zabytkowej willi, a także zaburzyłaby kompozycję całego założenia.

W dniu 2 sierpnia 2010 r. Gmina M. S. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 0,0339 ha, położonej w S. przy ulicy (...), będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży, za cenę określoną w warunkowej umowie sprzedaży.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2010 r. Syndyk masy upadłości Stoczni (...) w S. poinformował powoda R. O., że w dniu 2 sierpnia 2010 r. Gmina M. S. złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki numer (...), położonej w S. przy ulicy (...), będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 5 lipca

2010 r. Syndyk poinformował powoda, że dokonał zwrotu kwoty 8.540 zł zapłaconej tytułem ceny sprzedaży prawa użytkownika wieczystego.

Dla nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) stanowiącej działkę numer (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta numer (...). W dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawniona jest Gmina M. S., którą wpisano do księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości na podstawie wykonania prawa pierwokupu z dnia 2 sierpnia 2010 r.

W dniu 10 października 2013 r. pozwana Gmina M. S. zawarła z Bankiem (...) S.A. z siedzibą we W. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej o powierzchni 339 m², stanowiącej działkę numer (...), położonej w S. przy ulicy (...).

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione.

Sąd Rejonowy wskazał, iż żądane pozwu dotyczyło ustalenia nieważności umowy, na podstawie, której pozwana Gmina M. S., w wykonaniu prawa pierwokupu, nabyła od zbywcy - tu Syndyka masy upadłości Stoczni (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, kwestionując istnienie prawa pierwokupu z uwagi na to, że przedmiotem zbycia było prawo użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, a nie jak podnosili pozwani, prawo użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

Sąd I instancji wskazał, iż w niniejszej sprawie stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych do akt, które de facto nie były kwestionowane przez strony procesu, a także nie wzbudziły wątpliwości Sądu orzekającego co do swojej wiarygodności. Sąd Rejonowy na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 r. pominął wniosek o przesłuchanie powoda w charakterze strony wobec jego nieusprawiedliwionego niestawiennictwa. Z kolei na rozprawie w dniu 18 marca 2015 r. Sąd I instancji oddalił dowód z oględzin nieruchomości, uznając, że jest on zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem opis, kształt nieruchomości, elementów na niej posadowionych (mur oporowy, schody) i widok tych elementów wynikał z dowodów z dokumentów, których żadna ze stron procesu nie kwestionowała.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy podkreślił, iż okolicznościami spornymi pomiędzy stronami, a niezbędnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było rozstrzygnięcie dwóch zagadnień prawnych, to jest czy powodowie mają interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. do wytoczenia powództwa o kształcie sformułowanym treścią żądania pozwu i czy wykonanie prawa pierwokupu przez pozwaną Gminę M. S. dotyczyło nieruchomości zabudowanej czy niezabudowanej, a to z uwagi na treść art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przesłankami powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa są interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia jaki i istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy, przy czym ciężar dowodu tych przesłanek spoczywa na powodzie. Nadto Sąd I instancji podniósł, iż powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa. Sąd rejonowy wskazał, iż w doktrynie pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych określana jest jako przesłanka skuteczności, druga zaś - jako przesłanka zasadności powództwa. Sąd Rejonowy podniósł również, iż brak interesu prawnego w ustaleniu, gdy osoba zainteresowana może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw. Natomiast interes prawny w rozumieniu art. 189 KPC z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratywnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, iż pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. traktowane jest w piśmiennictwie jako szczególny rodzaj klauzuli generalnej będącej elementem konstrukcji powództwa wniesionego na podstawie tego przepisu. Pojęcie to powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do

sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa w sensie pozytywnym lub negatywnym, jeżeli w konkretnym przypadku taka forma działalności jurysdykcyjnej, polegająca na czystej deklaracji sytuacji prawnej będącej przedmiotem ustalenia ze skutkiem wiążącym strony, jest wymagana rzeczywistą potrzebą jej udzielenia. Uzależnienie więc powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interesu prawnego, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze powództwa o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw.

Z kolei pojęcie interesu prawnego, powinno być zdaniem Sądu Rejonowego wykładane z uwzględnieniem szeroko rozumianego dostępu do sądów, zgodnie z art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych, w celu zapewnienia ochrony prawnej w takiej postaci, opartej jednak na istnieniu rzeczywistej potrzeby jej udzielenia. Nadto Sąd I instancji wskazał, iż pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa; niepewność ta powinna być jednak obiektywna, tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes ten zdaniem Sądu Rejonowego należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa - w celu ochrony przed grożącym naruszeniem sfery uprawnień powoda. Interes należy rozumieć jako "potrzebę", interes prawny zaś jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Jeżeli z prawa przedmiotowego nie wynika, że ma on potrzebę ustalenia, wyrok ustalający jest zbyteczny. Wydanie wyroku ustalającego w ocenie Sądu Rejonowego ma sens wtedy, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem stosunku prawnego lub powstała wątpliwość co do jego istnienia. Interes prawny oznacza interes odnoszący się do stosunków prawnych, w jakich znajduje się powód, a nawet obie strony. Ustalenie stosunku prawnego lub prawa może nastąpić tylko wtedy, gdy twierdzony stosunek prawny rzeczywiście istnieje. Zagadnienie to wiąże się z legitymacją strony w procesie.

Sąd Rejonowy podniósł, iż sąd orzekający ma obowiązek badania z urzędu istnienia interesu prawnego w każdym stanie sprawy. Niezbadaanie przez sąd istnienia interesu prawnego jest równoznaczne z niewyjaśnieniem wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i może być przedmiotem zarzutu przytaczanego w apelacji. Zdaniem Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie nie sposób było podzielić stanowiska pozwanych, że powodom nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, w tym z uwagi na to, że powinni swoje żądanie realizować w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd I instancji uznał, że powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, przewidziane w art. 189 k.p.c. różni się w zasadniczy sposób od powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przewidzianego w art. 10 ust. 1 KWU. Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego brak jednolitego stanowiska w kwestii charakteru prawnego powództwa z art. 10 ust. 1 KWU. Wyraża się zapatrywanie, że jest ono albo szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie prawa, albo powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, za pomocą którego powód domaga się nie tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa czy stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. J. Sąd Rejonowy wskazał, iż ten ostatni pogląd dominuje przy tym w najnowszej literaturze przedmiotu.

W dalszej części uzasadnienia Sąd I instancji zaznaczył, iż wyrok ustalający stan prawny nieruchomości, wydany na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do udzielenia ochrony podmiotowi spełniającemu przewidziane w nim wymagania i nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej. Istnienie takiego wyroku może ewentualnie stanowić dopiero podstawę do wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powództwo z art. 10 KWU zdaniem Sądu I instancji nie może być traktowane, jako uniwersalny instrument, służący do weryfikowania wszelkich zdarzeń prawnych, dotyczących nieruchomości, mających założone księgi wieczyste. Służy ono wyłącznie do usuwania niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co określa krąg osób legitymowanych oraz rodzaj możliwych do zgłoszenia żądań.

Sąd Rejonowy wskazał, iż orzekając w niniejszej sprawie podzieliła stanowisko powodów, że posiadają oni interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Nie przesądzając ostatecznie spornej kwestii, czy powodowie mieliby w niniejszej sprawie legitymację do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, czy też nie, Sąd I instancji wskazał, że dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów rejonowych, okręgowych

i apelacyjnych zapadłe na gruncie art. 109 ust. 1 pkt ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 k.p.c. nie kwestionowało istnienia interesu prawnego nabywcy prawa użytkowania wieczystego do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności nabycia prawa w wykonaniu prawa pierwokupu. Następnie Sąd R. podniósł, iż w niniejszej sprawie nie dostrzega żadnych racjonalnych przesłanek, aby odmówić powodowi prawa do wytoczenia powództwa o ustalenie w kształcie jak to określili powodowie w żądaniu pozwu. Tym samym Sąd Rejonowy przyjął istnienie interesu prawnego powodów w rozumieniu art. 189 k.p.c. do dochodzenia żądania ustalenia nieważności kwestionowanej umowy.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowie wykazali też, że pozwanej Gminie M. S. nie przysługiwało prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaznaczył, iż stosownie do treści art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę. Dlatego zdaniem Sądu Rejonowego spór stron sprowadzał się do kwalifikacji czy nieruchomość będąca przedmiotem zbycia była nieruchomością niezabudowaną czy zabudowaną w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na marginesie Sąd I instancji wskazał na niezasadność argumentu pozwanego syndyka, że nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. Zwrócił uwagę, że istotnie nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, to jednakże prawo pierwokupu z tej przyczyny nie przysługiwało pozwanej gminie, albowiem stosownie do treści art. 109 ust. 3 pkt 5 ustawy prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób było zgodzić się z zarzutem pozwanego syndyka, że posadowiony na działce mur oporowy i schody nie spełniają warunków do uznania działki numer (...) za teren zabudowany w rozumieniu art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co miało wynikać zarówno z treści aktu notarialnego, przedłożonej przez stronę powodową karty nieruchomości, wrysu z mapy ewidencyjnej, operatu szacunkowego, jak i danych wynikających z księgi wieczystej. Zdaniem Sądu Rejonowego w tych dokumentach nie wskazano, że nieruchomość jest zabudowana, jednakże brak takiego wskazania, czy też wskazanie przeciwne, że nieruchomość jest niezabudowana, nie ma charakteru rozstrzygającego dla oceny niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 109 ust. 1 pkt 2 posługuje się terminem „niezabudowanej nieruchomości gruntowej”, nie definiując tego pojęcia. Odwołanie się przez pozwanego syndyka do treści art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2000 r., V CKN 96/00 jest zbytnio uogólnione. Dlatego nie ma racjonalnego uzasadnienia, aby, jak chciał pozwany syndyk, ograniczać pojęcie „zabudowanej nieruchomości gruntowej” tylko do sytuacji, gdy nieruchomość została zabudowana budynkiem w stanie surowym zamkniętym (art. 62 ust. 3 ustawy - Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym). Sąd Rejonowy wskazał, iż takie stanowisko zostało zakwestionowane chociażby w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 121/05, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03 - vide uzasadnienia wskazanych orzeczeń. Sąd Rejonowy zaakceptował w niniejszej sprawie pogląd prawny, że o zabudowie nieruchomości w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy nie można mówić tylko w przypadku, gdy został wybudowany budynek w stanie surowym zamkniętym (art. 63 ust. 3 ustawy), ale także w innych sytuacjach, gdy na nieruchomości posadowiono obiekt budowlany, budowlę. Sąd Rejonowy wskazał, że akceptuje szeroko przedstawioną przez powodów koncepcję i wywód odnośnie interpretacji pojęcia „niezabudowanej/zabudowanej nieruchomości gruntowej”, w tym, że posiłkowo w tym zakresie można odwołać się do odpowiednich przepisów ustawy Prawo budowlane.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, w którym wskazano, iż w ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest definicji niezabudowanej nieruchomości gruntowej co skutkuje tym, że w ramach wykładni systemowej trzeba sięgnąć do unormowań prawa budowlanego z uwzględnieniem jednak, że w samej treści art. 109 ust. 1, pkt 2 u.g.n. ustawodawca użył określenia "nieruchomość niezabudowana" nie ograniczając zabudowy do konkretnego rodzaju obiektu budowlanego. Z analizy art. 3 ust. 3 i art. 4 Prawa budowlanego wynika, że zabudowa gruntu polegać może nie tylko na wybudowaniu budynku,

ale także innych budowli jak lotniska, drogi, linii kolejowej mostu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1995 r., V CK 121/05, niepubl). Definicja ta odpowiada także unormowaniom zawartym w Kodeksie cywilnym dotyczącym użytkowania wieczystego (art. 235 § 1 k.c. i art. 239 § 2 k.c.), w których mowa o wznoszeniu budynków i innych budowli. Sąd Rejonowy wskazał również, iż podobny pogląd wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2010 r., II CSK 163/10, gdzie wskazano, że pojęcie "nieruchomość niezabudowana" nie zostało zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, iż w judykaturze dominuje pogląd, że przy ustalaniu znaczenia tego terminu należy sięgnąć do przepisów Prawa budowlanego. Przez "nieruchomość niezabudowaną" zdaniem Sądu Rejonowego należy zatem rozumieć nie tylko nieruchomość, na której nie wzniesiono budynku, lecz także nieruchomość niezabudowaną innym obiektem budowlanym niż budynek, zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe poglądy i kierunek wykładni pojęcia „niezabudowanej/zabudowanej nieruchomości gruntowej” Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że znajdujące na działce numer (...) mur oporowy i schody czynią z niej nieruchomość zabudowaną w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wykluczało prawo pierwokupu pozwanej gminy w niniejszej sprawie.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynikało, że przedmiotem sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu numer (...) o powierzchni 339 m², na której znajdują się elementy zagospodarowania terenu w postaci muru oporowego i schodów. Mur oporowy położony jest od strony ulicy (...) i wykonano go w konstrukcji żelbetowej, o zróżnicowanej wysokości i grubości. Jego długość wynosi 35 m, średnia wysokość 2,5 m, średnia grubość 0,5 m. Obiekt został wybudowany w 1915 r. Schody zajmują powierzchnię 87,18 m². Zdaniem Sądu Rejonowego podkreślić należało, że w kodeksie cywilnym w unormowaniach dotyczących użytkowania wieczystego mowa jest o wznoszeniu budynków i innych budowli. Mur oporowy i schody stanowią w przedmiotowej sprawie inne budowle. Nadto mur oporowy jest budowlą w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane jako „konstrukcja oporowa”.

Charakter, kształt i powierzchnia wskazanych budowli na działce numer (...) o powierzchni 339 m² nakazują również zdaniem Sądu Rejonowego uznać, że nieruchomość jest zabudowana w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mur oporowy położony jest od strony ulicy (...), wykonany jest w konstrukcji żelbetowej, o zróżnicowanej wysokości i grubości. Jego długość wynosi 35 m, średnia wysokość 2,5 m, średnia grubość 0,5 m. Schody zajmują powierzchnię 87,18 m². Schody przecinają działkę numer (...) w poprzek na całej długości.

Sąd I instancji podkreślił również, że nieruchomość była zabudowana powyższymi budowlami już w 1990 r., albowiem decyzją numer (...) zarządu Miasta S. z dnia 28 czerwca 2002 r. stwierdzono nabycie przez Stocznnię (...) imienia A. W. w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w S. przy ulicy (...) w obrębie 18 Ś., oznaczonego jako działki (...) o powierzchni 339 m², udział (...) części w działce numer (...) o powierzchni 1 ha 1843 m², stwierdzono nabycie odpłatne przez Stocznnię (...) imienia A. W. w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa własności budowli znajdujących się na działkach numer (...) i części 11/12 - muru oporowego żelbetowego, ściany żelbetowej oraz schodów betonowych.

Powyższe rozważania zdaniem Sądu Rejonowego prowadziło do wniosku, że pozwanej Gminie M. S. nie przysługiwało prawo pierwokupu użytkowania wieczystego na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem przedmiotem zbycia było prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej w postaci budowli - muru oporowego i schodów. Powodowało to, że powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 58 § 1 k.c. zostało uwzględnione w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. Sąd I instancji wskazał, iż na koszty procesu powodów składały się uiszczona opłata od pozwu w wysokości 427 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł i wynagrodzenie

pełnomocnika powodów w osobie radcy prawnego w wysokości 1.200 zł na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Razem koszty procesu powodów wyniosły kwotę 1.644 zł. Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c. współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice. Zdaniem Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie nie zachodził przypadek solidarności, o którym mowa w art. 105 § 2 k.p.c. zatem wskazał, iż pozwani powinni zwrócić powodowi koszty procesu w częściach równych. Podniósł również, iż skoro powodowie ponieśli koszty procesu w kwocie 1.644 zł, to każdego z pozwanych obciąża obowiązek zwrotu na rzecz powodów kosztów procesu w kwocie po 822 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany – Syndyk Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S. w upadłości - zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi sądu I instancji apelujący zarzucił:

a) Naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, w szczególności poprzez uznanie, iż powodowie posiadają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy zawartej w dniu 2 sierpnia 2010 r. pomiędzy Gminą M. S. a Syndykiem Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S., dotyczącej nabycia przez Gminę M. S. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., działka numer (...) o powierzchni 0,0339 ha (339 m²), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) a także uznanie, że Gminie M. S. nie przysługiwało prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w S. działka numer (...) i w konsekwencji uznanie, że umowa sprzedaży zawarta pomiędzy pozwanymi jest nieważna.

b) Naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności poprzez uznanie, iż powodowie wykazali, że pozwanej Gminie M. S. nie przysługiwało prawo pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na podstawie art. 109 art. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie, że sporna nieruchomość stanowiąca działkę (...) o pow. 339 m² jest nieruchomością zabudowaną na podstawie decyzji nr (...) zarządu Miasta S. oraz w sytuacji, gdy:

- przedmiotowa decyzja dotyczyła 2 działek, (w tym działki (...) o powierzchni 1 ha (...) kw)

- na podstawie ww. decyzji nie można stwierdzić na której z dwóch działek położone są (i jakie) budowle lub części budowli,

- z pozostałych dokumentów urzędowych złożonych w sprawie (m.in. warunkowa umowa sprzedaży, wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej, odpis z księgi wieczystej) wynika, że nieruchomość stanowiąca działkę (...) o pow. 339 m.kw. jest nieruchomością niezabudowaną

Nadto zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez uznanie, iż elementy zagospodarowania terenu w postaci muru biegnącego wzdłuż granicy działki stanowią zabudowę w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy ocena tej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych w postaci opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz przeprowadzenia oględzin nieruchomości, a także poprzez brak odniesienia w uzasadnieniu wyroku do zarzutu strony pozwanej, że brak możliwości dalszej zabudowy działki Nr (...) nie wynika z faktu jej zabudowania, a jedynie z uwarunkowań prawnych dotyczących ograniczenia praw wieczystego użytkownika w postaci służebność drogi koniecznej na całej powierzchni działki nr (...), wpisania oraz niewielkiej powierzchni działki, Zgłosił również zarzut nierozpoznania istoty sprawy (386 k.p.c.) poprzez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie nie jest istotne badanie, czy powodowi służy legitymacja do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; Ponadto apelujący zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że elementy zagospodarowania terenu w postaci muru biegnącego

wzdłuż granicy działki oraz schodów stanowią zabudowę w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, a także przyznanie pozwanemu Syndykowi Masy (...) S.A. w S. w upadłości od powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powód w pierwszej kolejności podniósł, iż nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego w przedmiocie istnienia interesu prawnego po stronie powodowej w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c. Apelujący wskazał, iż zgodnie z utrwalonym w piśmiennictwie i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego z reguły nie zachodzi, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Apelujący wskazał również, iż powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione jedynie wtedy, gdy zostanie wykazane spełnienie dwóch przesłanek o charakterze merytorycznym, tj. interesu prawnego oraz wykazania prawdziwości twierdzeń powoda. Pierwsza z nich warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, a wykazanie istnienia drugiej ma znaczenie dla oceny merytorycznej zasadności powództwa. Apelujący wskazał, iż artykuł 189 kpc nie definiuje przy tym pojęcia interesu prawnego, jednakże zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i judykatury przyjmuje się, że interes prawny jest szczególnym rodzajem klauzuli generalnej

W dalszej części uzasadnienia apelujący podniósł, iż nie budzi wątpliwości, że interes prawny jest kategorią obiektywną w tym znaczeniu, iż dla jego istnienia czy nieistnienia nie ma w zasadzie znaczenia to, że powód odczuwa subiektywną potrzebę ochrony swych praw. Wskazał, iż zawsze musi istnieć obiektywna niepewność co do stanu prawnego lub prawa, która wymaga usunięcia. Ponadto wskazał, iż powszechnie się przyjmuje, iż nie istnieje interes prawny powoda wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 kpc, kiedy realnie możliwym jest uzyskanie przez niego ochrony lub usunięcie stanu niepewności w inny sposób. A zatem jeżeli do usunięcia stanu niepewności czy zagrożenia sfery prawnej powoda istnieje możliwość wytoczenia innego powództwa np. o świadczenie - to możliwość wytoczenia takiego powództwa wyłącza istnienie interesu prawnego.

W powyższym kontekście oraz w związku z utrwalonym dorobkiem doktryny i judykatury zdaniem apelującego całkowicie niezrozumiałe było stanowisko Sądu I instancji, jakoby w niniejszej nie jest istotne, czy powodowie posiadają legitymację do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co uzasadnia także zarzut nierozpoznania sprawy.

Apelujący wskazał, iż przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia tej niezgodności. Zdaniem apelującego nie ulega przy tym wątpliwości, iż spór w niniejszej sprawie dotyczy prawa użytkownika wieczystego i prawa własności nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej.

Apelujący podniósł też, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić wyłącznie w ramach powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Apelujący powołał się na stanowisko wyrażone w uzasadnieniach uchwał siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/ 84 i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 OSNC 2010/10/ 31, a także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12, Lex nr 1415129 oraz w postanowieniu z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975. Wskazał, iż w uchwale z dnia 16 grudnia 2009 r. podjętej w składzie 7 Sędziów, Sąd Najwyższy wskazał: „W myśl art. 626⁶ § 2 k.p.c., wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, są uważane za złożone równocześnie. Jeżeli na podstawie złożonych dokumentów sąd wieczystoksięgowy stwierdza zmianę w prawie własności, stosuje

art. 626¹³ k.p.c., czyli z urzędu dokonuje ostrzeżenia. W ten sposób ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądu wieczystoksięgowego; wprowadzając środek prawny w postaci ostrzeżenia wyraził wolę, aby wszelkie ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym eliminowane były w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Wytoczenie tego powództwa jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym.". Apelujący podniósł, iż postępowanie cywilne oparte jest na założeniu, że realizacja praw na drodze sądowej powinna być celowa i możliwie prosta, udzielana bez mnożenia postępowań. Założenie to realizuje wymaganie wykazania interesu prawnego w wypadku żądania ustalenia istnienia (nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa i przyjęcie jako zasady, że możliwość uzyskania skuteczniejszej ochrony w drodze innego powództwa podważa interes prawny w żądaniu ustalenia. Apelujący zaznaczył, iż w wyroku z dnia 7 marca 2013 r., sygn. IV CSK 469/12 Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że żądaniem dalej idącym niż ustalenie nieważności umowy (której następstwem jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej) jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W dalszej części uzasadnienia apelujący podniósł, iż w ramach niniejszego powództwa dążył de facto do przywrócenia stanu prawnego jaki istniał przed wykonaniem prawa pierwokupu przez pozwaną gminę, co wymaga wpisu do księgi wieczystej Stoczni (...) S.A, jako użytkownika wieczystego. Jak bowiem wynikało z twierdzeń pozwu strona powodowa dążyła do zawarcia z Syndykem Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Tymczasem obecnie - zgodnie z treścią księgi wieczystej nr (...) - działka gruntowa nr (...) nie jest obciążana prawem użytkowania wieczystego, które wygasło wskutek konfuzji. Zgodnie zaś z wpisami zawartymi w dziale II księgi wieczystej nr (...) jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina M. S., brak jest wpisów odnośnie użytkowania wieczystego.

Apelujący wskazał, iż uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega jedynie na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. Podstawą takiego powództwa może być twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne

Wobec powyższego apelujący stwierdził, iż brak jest po stronie powodowej interesu prawnego uzasadniającego powództwo z art. 189 k.p.c. albowiem przysługuje jej roszczenie o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości zapewniające - przy założeniu słuszności jej twierdzeń - dalej idącą ochronę.

W kolejnej części uzasadnienia apelujący podniósł, iż nie można zgodzić z twierdzeniem zawartym w uzasadnieniu Sadu Rejonowego, iż pozwanej Gminie M. S. nie przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a to z tego względu, iż zbywane prawo użytkowania wieczystego dotyczyło nieruchomości zabudowanej. Wskazał, iż na działce (...) zlokalizowany jest mur oporowy przebiegający wzdłuż granicy działki o szerokości zaledwie 0,5 metra oraz schody. Powyższe elementy zagospodarowania terenu zdaniem apelującego nie spełniają warunków do uznania działki nr (...) za teren zabudowany w rozumieniu art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wynika zarówno z treści aktu notarialnego, przedłożonej przez stronę powodową karty nieruchomości, wrysu z mapy ewidencyjnej, operatu szacunkowego działki nr (...) jak i danych wynikających z księgi wieczystej. Jak wynika bowiem z powyższych dokumentów działka nr (...) położona przy ulicy (...) oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem BP, tj. jako zurbanizowane tereny niezabudowane. W szczególności mur - jest tylko fragmentem większej budowli i biegnie wzdłuż granicy działki.

Zdaniem apelującego samo stwierdzenie, iż w granicach działki znajduje się fragment elementu zagospodarowania terenu, czy nawet fragment budowli - nie jest wystarczającą przesłanką do uznania, że taka nieruchomość gruntowa jest nieruchomością zabudowaną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Apelujący wskazał, iż podtrzymuje stanowisko, iż w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami - za zabudowaną uznać należy jedynie taką nieruchomość, na której znajduje się budynek w stanie surowym zamkniętym. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera w art. 4 definicji ustawowej zabudowy, nie zawiera również odesłania w tym zakresie do ustawy Prawo budowlane, zaś art. 62 ust. 3 u.g.n. stanowi, że za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Przepis ten winien stanowić normatywną podstawę do ustalenia, czy dana nieruchomość jest zabudowana czy też nie spełnia wymogów zabudowy. Zdaniem Sądu I instancji wyłącznie taka interpretacja zabudowy sprzyja zasadzie pewności obrotu: ponadto taka interpretacja zabudowy funkcjonowała przez kilkadziesiąt lat funkcjonowania instytucji użytkownika wieczystego. Dlatego zdaniem apelującego biorąc pod uwagę także stanowisko Sądu Najwyższego odnośnie definicji nieruchomości zabudowanej w rozumieniu art. 109 u.g.n., zawarte w niektórych nowszych orzeczeniach - nie sposób uznać, iż z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że nieruchomość stanowiąca działkę (...) jest nieruchomością zabudowaną. Apelujący przytoczył pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, LEX nr 369187, w którym stwierdzono, że jeżeli nieruchomość jest zabudowana budowlą w postaci słupa energetycznego, a jej wielkość, przeznaczenie, względy gospodarcze umożliwiają w dalszym ciągu jej zabudowę nawet budynkiem wielofunkcyjnym, to w dalszym ciągu jest nieruchomością niezabudowaną w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Jeżeli natomiast nieruchomość ma 11 m², w połowie jest zabudowana betonowym podjazdem i nie ma żadnego znaczenia gospodarczego z punktu widzenia innej zabudowy, to nie można racjonalnie twierdzić, że w dalszym ciągu może ona pełnić funkcję nieruchomości niezabudowanej.

W niniejszej sprawie zdaniem apelującego Sąd I instancji nie odniósł się w ogóle do zarzutu strony pozwanej, że elementy zagospodarowania terenu w postaci muru biegnącego wzdłuż granicy działki w żaden sposób nie mogą wpływać na możliwość zabudowy działki. Brak możliwości dalszej zabudowy działki (...) nie wynika żadnym razie z jej zagospodarowania, ale z uwarunkowań prawnych uniemożliwiających jej zabudowę w postaci:

- służebności drogi koniecznej ustanowionej na prawie użytkownika wieczystego - na całej powierzchni działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) działka nr (...) - zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie sygn. XI GNs 2/05;

- wpisania ww. nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...) w dniu 25 maja 2005 r. do rejestru zabytków pod numerem A-219 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako zabytek nieruchomy: otoczenie od strony wschodniej willi przy ulicy (...) w S.:

- małej powierzchni i kształtu działki.

Apelujący podniósł również, iż obciążenie powierzchni całej nieruchomości służebnością drogi koniecznej w zasadzie pozbawia użytkownika wieczystego faktycznego władztwa nad rzeczą i uniemożliwia mu wnoszenie na terenie tej nieruchomości jakichkolwiek budynków lub budowli jako kolidujących z treścią służebności. Wpis zaś nieruchomości do rejestru zabytków - zwłaszcza jak w niniejszej sprawie - niewielkiej działki stanowiącej otoczenie zabytkowej willi (ogród od frontu) - w zasadzie uniemożliwia posadowienie na tej działce jakichkolwiek obiektów ze względu na niekorzystny wpływ na ekspozycję zabytkowej willi oraz zaburzenie kompozycji całego założenia. Takie stanowisko zajął Miejski Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 22 lipca 2010 r. w sprawie wytycznych konserwatorskich do projektowania terenu przy ul. (...) w S. (w aktach sprawy).

Apelujący podniósł, iż w niniejszej sprawie Sąd I instancji uznał, że sporna nieruchomość stanowiąca działkę (...) o pow. 339 m² jest nieruchomością zabudowaną w zasadzie na podstawie jednego dokumentu urzędowego - tj. decyzji nr (...) zarządu Miasta S. z dnia 28 czerwca 2002 r., stwierdzającej nabycie przez Stocznię (...). Tymczasem zdaniem apelującego podnieść należy: że przedmiotowa decyzja dotyczyła 2 działek, (w tym działki nr (...) o powierzchni 1 ha 1843 m²); na podstawie ww. decyzji nie można stwierdzić na której z dwóch działek położone są (i jakie) budowle lub części budowli; sam fakt położenia jakichś elementów zagospodarowania terenu w granicach działki, nie przesądza o możliwości jej zabudowy; a schody (co strona powodowa wyraźnie przyznaje) nie są budowlą w rozumieniu przepisów

ustawy Prawo Budowlane. **W ocenie apelującego podnieść należy, iż** z pozostałych dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych w sprawie jednoznacznie wynika, że nieruchomość składająca się działki nr (...) jest nieruchomością niezabudowaną (**akt notarialny, karta nieruchomości, wyrys z mapy ewidencyjnej, operat** szacunkowego, dane wynikające z księgi wieczystej).

Reasumując apelujący wskazał, iż biorąc powyższe pod uwagę a także materiał dowodowy zebrany w sprawie, w żadnym stopniu nie uzasadniał zaliczenia nieruchomości stanowiącej działkę (...) o pow. 339 m² w poczet nieruchomości zabudowanych. Nadto wskazał, że Sąd I instancji oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie oględzin nieruchomości - czego powódka nie oprotestowała.

Zdaniem apelującego biorąc pod uwagę stanowisko zawarte w niektórych orzeczeniach Sądu Najwyższego odnośnie uznania lub nieuznania nieruchomości za zabudowaną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (jak chociażby wyżej przywołany wyżej wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06) oraz którymi to orzeczeniami kierował się Sąd I instancji rozpoznający niniejszą sprawę - w razie istnienia sporu odnośnie istnienia zabudowy na nieruchomości, charakteru urządzeń oraz ich wpływu na możliwość zabudowy nieruchomości - dla wykazania istnienia zabudowy na nieruchomości konieczne jest sięgnięcie do wiadomości specjalnych w postaci opinii biegłego z zakresu budownictwa lub architektury. Tymczasem powódka wniosku o powołanie biegłego nie złożyła, co zgodnie z treścią art. 6.k.c. obciąża stronę powodową.

W odpowiedzi na apelację, pozwana – Gmina M. S. poparła w całości apelację wywiedzioną przez Syndyka Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S. w upadłości, wnosząc jednocześnie o zmianę zaskarżonego powództwa poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma Gmina M. S. wskazała, iż popiera zarzuty wywiedzione w apelacji przez pozwanego - Syndyka Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S. w upadłości. W pierwszej kolejności pozwana gmina wskazała, że błędnie w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji przypisał istnienie interesu prawnego po stronie powodowej do wytoczenia powództwa z art. 189 k.p.c. Wskazała bowiem, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta powinna być jednak obiektywna - tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna tj. według odczucia powoda. Co więcej, Sąd I instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku wskazał wprost, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. W ocenie Gminy M. S. zarówno ona jak i Syndyk Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S. w upadłości wykazały w toku sprawy, że powodowie powinni realizować swoje żądanie w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Przedmiotowa sprawa dotyczy bowiem prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej, co w konsekwencji uzasadnia przyjęcie, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Gmina twierdziła również, że Sąd I instancji błędnie postąpił nie dostrzegając żadnych racjonalnych przesłanek, aby odmówić powodowi prawa do wytoczenia powództwa o ustalenie. Według pozwanej sąd orzekający wykazał się pewną niekonsekwencją, gdyż przeprowadził rozważania na temat rozumienia interesu prawnego zauważając przy tym, że w niniejszej sprawie znalazłoby zastosowanie powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, by w ostateczności przyjąć, że w sporze wykazany został interes prawny powodów. Wskazała, iż Sąd I instancji pominął przy tym ugruntowane orzecznictwo SN w tym zakresie, które jasno stanowi, że jeżeli okoliczności danej sprawy i rzeczywisty interes prawny powoda uzasadniają posłużenie się dalej idącym (intensywniejszym) środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie może być skutecznie poszukiwana jedynie w oparciu o art. 189 k.p.c. (tak SN w wyroku z dnia 07 marca 2013 r., IV CSK 469/12). Gmina także podzieliła argumenty pozwanej ad. 2 w powyższym zakresie, wskazując, że według intencji ustawodawcy, wszelkie, ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinny być eliminowane wyłącznie

w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

W ocenie Gminy rozważania Sądu I instancji odnośnie ustalenia interesu prawnego powodów, w ocenie pozwanej ad. 1 zostały poczynione z pominięciem ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej kwestii i z pominięciem wszechstronnie rozważonego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Gmina M. S., wskazała również za pozwaną ad. 2, że Sąd rejonowy błędnie przyjął, iż elementy zagospodarowania terenu w postaci muru biegnącego wzdłuż granicy oraz schodów stanowią zabudowę nieruchomości. Gmina podzielając stanowisko i argumenty skarżącej, zauważyła, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w żaden sposób nie prowadzi do wniosku, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) stanowi nieruchomość zabudowaną. Lakoniczne stwierdzenie, że w granicach działki posadwione są elementy zagospodarowania terenu nie może przesądzać o uznaniu danej nieruchomości za zabudowaną. Gmina podkreśliła również, że ustawowe prawo pierwokupu jest instrumentem ograniczającym swobodny obrót nieruchomościami i użytkowaniem wieczystym. Należy je zatem interpretować w sposób ścisły. Taka wykładnia w ocenie Gminy nie może jednak prowadzić do przekreślenia funkcji analizowanego unormowania, na co zwrócił uwagę SN w wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r. IV CSK 229/06 wskazując, że jeżeli nieruchomość jest zabudowana wprawdzie budowlą w postaci słupa energetycznego, a jej wielkość, przeznaczenie, względy gospodarcze umożliwiają w dalszym ciągu jej zabudowę nawet budynkiem wielofunkcyjnym, to w dalszym ciągu jest nieruchomością niezabudowaną w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Jeżeli natomiast nieruchomość ma, np. 11 m, w połowie jest zabudowana betonowym podjazdem i nie ma żadnego znaczenia gospodarczego z punktu widzenia innej zabudowy, to nie można racjonalnie twierdzić, aby w dalszym ciągu mogła pełnić funkcję nieruchomości niezabudowanej.

Mając na uwadze powyższe Gmina wskazała, że Sąd I instancji błędnie ustalił - ograniczając się wyłącznie do przepisów prawa budowlanego, że sporna nieruchomość jest nieruchomością zabudowaną. Podniosła ponadto, że odnosząc się do prezentowanego w orzecznictwie SN stanowiska, a także rozważając wszechstronnie zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy powinien był zważyć, że sporna nieruchomość w istocie jest niezabudowana, co aktualizowało skorzystanie przez Gminę z przysługującego jej prawa pierwokupu.

W odpowiedzi na apelację, powodowie – D. O. (1) i R. O. wnieśli od oddalenie w całości apelacji Syndyka Masy Upadłości Stoczni (...) S.A. w S. w upadłości oraz o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma powodowie wskazali, iż argumentacja pozwanego zaprezentowana w apelacji nie zasługuje na uwzględnienie. Podnieśli, iż obejmuje ona zarzuty dotyczące braku interesu prawnego powodów z uwagi na możliwość osiągnięcia przez powodów ochrony swoich praw w trybie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oraz zarzuty dotyczące uznania przez Sąd spornej nieruchomości za nieruchomość zabudowaną - a zatem w zasadniczym kształcie argumentacja ta stanowi podtrzymanie stanowiska pozwanego ad 2 prezentowanego w takcie procesu.

Odnosząc się do powyższego strona powodowa wskazała, że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń w zakresie zarówno istnienia po stronie powodów interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa, jak i statusu nieruchomości przy ul. (...) w S., a zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

W zakresie istnienia interesu prawnego powodów, strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, podzielone co do zasady przez Sąd I instancji, który uznał, iż powodowie posiadają interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. i powodom przysługuje w niniejszej sprawie prawo do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy z dnia 2 sierpnia 2010 r. Odnosząc się do podnoszonych przez pozwanego ad 2 zarzutów, dotyczących istnienia legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie księgi wieczystej na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powodowie wskazali, że postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej definiowane jest jako środek procesowy ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, w granicach zgłoszonego żądania, a nie jako kompleksowa weryfikacja treści księgi wieczystej. Podnieśli, iż w uchwale 7 sędziów

z dnia 15.03.2006 r., III CZP 106/05 Sąd Najwyższy wskazał, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Podnieśli, iż stanowisko to zostało wyrażone właśnie z uwagi na szczególność ukształtowania roszczenia wynikającego z treści art 10 u.k.w.h., w kontekście regulacji wynikającej z treści art. 626² § 5 k.p.c. P., iż tylko osoba mogąca następnie wystąpić skutecznie z wnioskiem o ujawnienie orzeczenia uzyskanego w trybie uzgodnienia, może zrealizować w całości żądanie wynikające z treści powołanego przepisu ustawy. Krąg uprawnionych z art 10 u.k.w.h., w stosunku do kręgu uprawnionych wynikającego z treści 189 kpc, został więc w sposób istotny ograniczony i nie należą do niego wszyscy posiadający interes prawny w takim działaniu. Powołany wyżej przepis (...) § 5 k.p.c. powoduje w ocenie powodów, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Powodowie wskazali, iż nie należą zatem do kręgu podmiotów uprawnionych do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w zakresie ustalenia prawidłowości wpisu w dziale II tej księgi wieczystej. Ich zdaniem stronie apelującej umknęło uwadze, iż warunkowa umowa sprzedaży z dnia 5 lipca 2010 r. zawarta między pozwanym ad 2 a powodami była umową zobowiązującą, którą strony zobowiązały się w razie niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego zawrzeć umowę rozporządzającą. Umowa ta zatem, warunkowa, nie prowadziła wprost do przeniesienia własności. Powodowie wskazali, iż strony takiej umowy muszą - dla realizacji zamierzonego celu gospodarczego - zawrzeć drugą umowę, już bezwarunkową, rodzącą skutki rzeczowe w postaci przeniesienia własności nieruchomości.

W ocenie powodów roszczenie powodów, które źródło ma w warunkowej umowie sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., nie mogłoby doprowadzić do zmian w dziale II księgi wieczystej, a tym samym nie doprowadziłoby powodów, jak twierdzi pozwany, do pełni ochrony swoich praw.

Dokonując oceny w kontekście wykładni omawianych przepisów prawa wskazali, iż Sąd Najwyższy wskazał w wyroku z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 264/11, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie prawa własności konieczny jest udział w charakterze stron postępowania tylko tych osób, które są wpisane jako właściciele w księdze wieczystej oraz tych, które roszczą sobie prawa do wpisania ich tytułu własności (w niniejszej sprawie odpowiednio tytułu użytkownika wieczystego). Powodowie podnosili, iż uczestnikami postępowania w myśl (...) § 5 k.p.c. oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Zdaniem powodów powództwo z art.10 ukwh nie stanowi zatem, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, uniwersalnego instrumentu służącego do weryfikowania wszelkich zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości mających założone księgi wieczyste.

Powodowie wskazali również, iż zmierzając do zniweczenia skutków umowy z dnia 2 sierpnia 2010 r. mogli skorzystać jedynie z drogi procesowej przewidzianej przez przepis art. 1989 kpc., jako że roszczenie o ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego jest szerszym, bardziej ogólnym i mniej skonkretyzowanym środkiem procesowym.

Powodowie zaznaczyli, iż w trybie tym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten, chociaż zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma w zakresie przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa charakter materialnoprawny. Przepis 189 kpc określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, przy czym powód winien wykazać interes prawny do jego wytoczenia. Interes prawny zachodzi wówczas gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Wobec tego należy także dodać,

że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny.

W dalszej części powodowie podtrzymali swe stanowisko, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w S., jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust 2 u.k.w.h. i jako taki może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, albowiem w chwili rozpoznawania wniosku o wpis {wykreślenie dotychczasowego wpisu} rzeczywisty stan prawny nieruchomości będzie zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy) powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h., w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym - w tym celu wystarczy orzeczenie stwierdzające na podstawie art. 189 k.p.c. nieważność umowy sprzedaży nieruchomości (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r. I ACa 1793/13). Sąd wieczystoksięgowy, przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu, nie rozpoznaje - jak trafnie podniósł SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 VII 2006 r., I CSK 151/06, niepubl. - sporu dotyczącego niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, lecz bada - zgodnie z kognicją określoną w art. 626 § 2 i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. - czy z przedłożonego wyroku oraz treści wniosku i księgi wieczystej wynika wspomniana niezgodność oraz czy wpis, którego domaga się wnioskodawca, doprowadzi do jej usunięcia. Rozważania powyższe zdaniem powodów prowadzą do wniosku, że na skutek uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Istotą nieważności czynności prawnej jest bowiem brak skutków prawnych, które strony chciały osiągnąć nie tylko w stosunkach między sobą, ale także wobec innych. Na wyrok stwierdzający nieważność powoływać się może każdy, kto ma w tym interes prawny. Takim wyrokiem sąd wieczystoksięgowy jest związany (wyrok SN I CSK 665/10).

W zakresie statusu nieruchomości przy ul. (...) w S., powodowie podzielili stanowisko Sądu I instancji zawarte w zaskarżonym wyroku, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość zabudowaną, a zatem nie zostały spełnione kryteria przewidziane przepisem art. 109 ust 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwiające pozwanej ad 1 wykonanie ustawowe prawo pierwokupu.

Zaznaczyli, iż z przedstawionej w toku postępowania dokumentacji, w tym również z dokumentacji przedłożonej przez stronę pozwaną ad 2 wprost wynika, że na spornej nieruchomości inwestor w postaci (...) Banku SA. wniósł budowlę w postaci schodów prowadzących do jednostki banku, ponosząc jednocześnie koszty tej inwestycji. Wbrew stanowisku pozwanej, z dokumentacji w postaci decyzji Urzędu Rejonowego w S., zatwierdzającej plan realizacyjny i pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej przebudowę budynku na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. wraz projektem architektoniczno- budowlanym, wynika, że inwestycja objęta wspomnianym projektem budowlanym, zatwierdzonym następnie decyzją w sprawie pozwolenia na budowę, obejmowała również budowę schodów prowadzących do tej nieruchomości, zlokalizowanych na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Tytułem prawnym, którym legitymował się w ówczesnym czasie inwestor, była umowa dzierżawy tej nieruchomości z dnia 23 czerwca 1993, stanowiąca załącznik do pozwolenia na budowę.

Jednocześnie powodowie wskazali, iż z decyzji Zarządu Miasta S. z dnia 28 czerwca 2002 r. nr 49/02 w sprawie nabycia przez Stocznię (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w S. przy ul. (...) w S. oraz własności budowli znajdujących się na tym gruncie, również wprost wynika, iż wraz z prawem użytkowania wieczystego zostało przeniesione na Stocznię (...) prawo własności budowli znajdujących się na przedmiotowej działce w postaci muru oporowego żelbetowego, ściany żelbetowej oraz schodów betonowych.

Zdaniem powodów udowodniona zatem została teza, że przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana innymi niż budynki obiektami budowlanymi, zaś konsekwencją powyższego jest uznanie, iż nieruchomość położona przy ul. (...) w S. nie podlegała prawu pierwokupu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna

Należało uznać, że Sąd I instancji dokonał trafnej i wyważonej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i na tej podstawie prawidłowo ustalił stan faktyczny. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarto szczegółowe wyjaśnienia dotyczące wydanego rozstrzygnięcia, które sformułowane zostały w sposób wyczerpujący i logiczny. Dlatego Sąd odwoławczy podzielił w całej rozciągłości ustalenia sądu pierwszej instancji przyjmując je w całości za podstawę orzeczenia wydanego w postępowaniu apelacyjnym.

Rozpoznając wniesioną apelację Sąd okręgowy uznał wszystkie zawarte w niej wnioski za bezzasadne, co stanowiło podstawę do jej oddalenia. Zdaniem Sądu odwoławczego zaskarżony wyrok wydany został na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, a Sąd I instancji dokonał trafnej oceny prawnej dotyczącej ważności spornej umowy oraz istnienia interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa.

Po pierwsze zaskarżony wyrok wydany został po przeprowadzeniu prawidłowej i wnikliwej wykładni art. 109§1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t.) popartej wszechstronną analizą przesłanek jego zastosowania. Na tej podstawie prawidłowo wyprowadzono wniosek, iż doszło do naruszenia dyspozycji wzmiankowanego przepisu w związku z zawarciem umowy powstałej wskutek złożenia pozwana gminę oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Wykonanie prawa pierwokupu odbyło się bowiem w stosunku do nieruchomości zabudowanej, a więc przy braku przesłanek określonych w ustawie.

Apelujący w toku powołując się na art. 62 ust. 3 ugn. lansował pogląd zgodnie z którym zabudowana nieruchomość musi polegać na postawieniu budynku w stanie surowym zamkniętym, wobec czego status taki nie przynależał działce wskazanej w kwestionowanej umowie. W istocie jednak, co zyskało wprost potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przepis ten dotyczy jedynie sytuacji, w których zabudowa polega na wzniesieniu budynku [tak min. wyrok z dnia 9 września 2004 r., w sprawie II CK 497/03, opubl. LEX nr 182088]. Dla takiego rodzaju zabudowy ustawa wyznacza wyraźne przesłanki uznania zabudowy za zakończoną. Nie można na tej podstawie wyciągać wniosku, iż wzniesienie innych budowli nie stanowi formy zabudowy. Tym bardziej, że zakresem tego przepisu objęte są jedynie budynki i urządzenia wznoszone przez samego użytkownika dla realizacji celu wskazanego w umowie wieczystego użytkowania. Nie dotyczy on natomiast budynków i budowli, której już na gruncie istnieją.

Dalej zaś zauważyć należało, że zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane konstrukcja w postaci muru oporowego z pewnością spełni kryteria budowli jako innego obiektu budowlanego (art. art. 3 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz.U.2016.290 j.t. w zw. z §3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie - Dz.U.2000.63.735). Dlatego Sąd Najwyższy posługując się wykładnią językową wskazywał, że słowo zabudowana należy wiązać z pojęciem każdej budowli (tak w przywołanym uprzednio wyroku z dnia 9 września 2004 r.). Natomiast stosując wykładnię funkcjonalną przyjmował, że brak byłoby racjonalnych powodów do stosowania rozszerzającej interpretacji art. 109 poprzez uznanie, że mimo wzniesienia budowli nieruchomość nadal jest niezabudowana i prawo użytkowania wieczystego podlega prawu pierwokupu przez gminę, szczególnie, jeśli brak podstaw do oczekiwania od wieczystego użytkownika dalszej zabudowy [postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r., w sprawie V CK 121/05, opubl. LEX nr 180903].

Słusznie postąpił również Sąd I instancji rozważając charakterystykę konstrukcji posadowionych na nieruchomości, a także jej funkcję oraz możliwość ewentualnej dalszej zabudowy. Należało bowiem wziąć pod uwagę, że działka objęta umową posiadania niewielkie rozmiary, na całej szerokości zabudowana jest murem oraz schodami, a dalsza zabudowa jest wątpliwa, z uwagi na ograniczenia terenowe oraz obciążenie służebnością całego obszaru działki. Wynikało z tego, że proces zabudowy został już zakończony, a każdym razie jest on na tyle zaawansowany, że wyklucza możliwość rozpatrywania nieruchomości jako niezabudowanej. Przy tym zdaniem sądu okręgowego wbrew zarzutowi apelacji drugorzędne znaczenie miał powód, dla którego dalsza zabudowana jest wykluczona lub utrudniona. Nawet jeśli brak możliwości dalszej zabudowy wynikał częściowo z obiektywnych przeszkód związanych z ukształtowaniem terenu, z obciążenia gruntu służebnością lub z innych prawnych ograniczeń w sposobie jego zagospodarowania to i tak przemawiało to za uznaniem, iż istniejąca już infrastruktura wyczerpuje możliwości zabudowy działki. Skoro bowiem dana nieruchomość może być zabudowana jedynie w ograniczonym zakresie lub tylko w określony sposób, to wyczerpanie tych możliwości zagospodarowania i wniesienie dopuszczonych prawem i faktycznymi uwarunkowaniami budowli, czyni z niej nieruchomość zabudowaną. W innym razie należałoby uznać, że pomimo posadowienia budowli na przedmiotowym gruncie, nie mogłaby on nigdy zostać uznany za nieruchomość zabudowaną.

Nadto konstrukcja urządzeń posadowionych na gruncie, których wzniesienie wymagało sporządzenia projektu budowlanego i uzyskania odpowiednich pozwoleń również przemawiała za uznaniem ich za element zabudowy. Przy tym istotnym kryterium wskazanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest również funkcjonalne powiązanie budowli z innymi elementami zabudowy, w szczególności z budynkami, co w niniejszej sprawie znajdowało wyraz w fakcie, iż schody wraz z murem oporowym były połączone z budynkiem znajdującym się na sąsiedniej działce. Budowa schodów była zaś połączona z przebudową budynku i objęta jednym procesem inwestycyjnym.

Zupełnie nieprzekonujące było, zgłoszone dopiero w apelacji twierdzenie pozwanego syndyka, iż kwalifikacja działki jako zabudowanej wymaga wiedzy specjalnego biegłego z zakresu budownictwa oraz oględzin nieruchomości. W aktach sprawy i w aktach sprawy dołączonej znajduje się bowiem bardzo obszerna dokumentacja techniczna pozwalająca stwierdzić zakres, rodzaj i charakter zabudowy znajdującej na przedmiotowym gruncie. Strony zaś nie pozostawały w ogóle sporze co do rzeczywistej formy i charakteru zagospodarowania gruntu. Przedmiotem polemiki stron była wyłącznie kwestia prawnej interpretacji stanu nieruchomości, nie zaś okoliczności faktyczne dotyczące tego, co się na niej znajduje. Słusznie więc Sąd rejonowy uznał za zbędny dowód z oględzin i oddalił wnioski dowodowe w tym zakresie. Z kolei opinia biegłego z zakresu budownictwa mogłaby być przydatna, gdyby w niniejszej sprawie zachodziła konieczność uzyskania określonych informacji co do technicznych właściwości konstrukcji posadowionych na gruncie. Strony jednak nie zgłaszały żadnych wątpliwości w tym zakresie, a tym bardziej nie formułowały wniosków dowodowych dotyczących pozyskania informacji o charakterze specjalistycznym. Natomiast sama wykładnia przepisów, także ustawy Prawo budowlane oparta o bezsporny stan faktyczny, była zadaniem sądu, który nie może być w tym zakresie zastąpiony przez biegłego.

Zdaniem sądu odwoławczego Sąd pierwszej instancji nie popełnił również błędu dokonując ustaleń faktycznych na podstawie wspomnianej w apelacji decyzji zarządu miasta S.. Apelujący zarzucał, że dotyczył on dwóch działek. Pomiął jednak, że z zawartego w niej opisu infrastruktury wskazującego na istnienie muru oporowego i schodów żelbetowych, wynikało, że wymieniono te elementy zabudowy, które bezspornie znajdują się na działce nr (...). Żadna ze stron nie przedstawiała w toku postępowania w I instancji innej interpretacji tych decyzji, niż to uczynił Sąd rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Apelujący nie wskazuje zresztą żadnych danych mogących świadczyć o tym, że na działce (...) miałyby istnieć takie same urządzenia, jak te, które aktualnie znajdują się na nieruchomości objętej sporną umową. Poza tym z treści decyzji wynika, że wymienione tam elementy zabudowy znajdują się na działce, 11/11, a jedynie częściowo na działce sąsiedniej, co jednoznacznie wskazuje, że działka objęta niniejszym postępowaniem była zabudowana we wskazany w decyzji sposób. Dlatego więc słuszne były ustalenia sądu rejonowego, który przyjął, że tożsame budowle, które obecnie znajdują się na tym gruncie, zostały nabyte przez poprzedniego użytkownika na własność, wraz z prawem wieczystego użytkownika.

Przy tym wbrew niezrozumiałym sugestiom apelującego zakwalifikowanie działki (...) jako nieruchomości zabudowanej z pewnością nie było oparte wyłącznie na treści przedmiotowej decyzji. Ocena ta była bowiem wynikiem obszernej analizy prawnej przedstawionej w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Natomiast ustalenia faktyczne dotyczące tego, co znajduje się aktualnie na działce, było po pierwsze konsekwencją twierdzeń wszystkich stron, po drugie wynikało z zapisów zawartych choćby dokumentach znajdujących się w aktach sprawy o ustanowienie służebności, które stały przedmiotem postępowania w I instancji. W tym miejscu podkreślenia wymagało również, że apelujący zupełnie bezpodstawnie przeciwstawiał tym ustaleniom zapisy zawarte w umowie sprzedaży i wypisie z rejestru gruntów wskazując je jako podstawę do formułowania tezy o niezabudowanym charakterze nieruchomości. Wyraźnie podkreślić należało, że dokonując ustaleń faktycznych a przede wszystkim stosując przepis art. 109 u.g.n. i interpretując w tym celu stan zagospodarowania działki pod kątem uznania jej za nieruchomość zabudową, Sąd I instancji nie był w żaden sposób związany zapisami zawartymi w ewidencji gruntu, a tym bardziej ustaleniami samych stron ujętymi przez nie w akcie notarialnym. Kwalifikacja nieruchomości dokonana na potrzeby niniejszej postępowania, była bowiem niezależna od powyższych zapisów i opierała się na ustaleniach dotyczących aktualnego, rzeczywistego stanu nieruchomości i wykładni przepisów ustawy.

Sąd odwoławczy za bezzasadne uznał również te zarzuty zawarte w apelacji, które dotyczyły braku interesu prawnego w wytoczeniu przez powodów niniejszego powództwa. Po pierwsze bezzasadne jest założenie, że możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zawsze wyłącza interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Apelujący powołując się na obowiązujące w tym zakresie stanowisko judykatury pomijał bowiem zupełnie, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w szczególności tym najnowszym, jest wiele wypowiedzi, w których wskazuje się wyraźnie, że sama możliwość skorzystania z roszczenia z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o kwih (Dz.U.2013.707 j.t.) nie wyłącza możliwości stwierdzenia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego o treść art. 189 kpc [tak np. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r. III CZP 121/13 czy też Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r. III CSK 372/14]. W orzeczeniach tych podkreśla się, że w takich przypadkach ocena istnienia interesu prawnego nie może być dokonywana w sposób schematyczny, lecz zawsze z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy; należy ją zatem indywidualizować. Należało więc zauważyć, że sytuacja zaistniała w związku z zawarciem przez pozwanych umowy warunkowej, a następnie skorzystaniem przez gminę z prawa pierwokupu, rodzi bardzo złożone następstwa prawne, które dotyczą aż trzech różnych podmiotów zaangażowanych w zbycie wieczystego użytkowania. Wytaczając powództwo o ustalenie nieważności umowy powodowie uzyskali możliwość prawomocnego rozstrzygnięcia sporu z udziałem obu stron kwestionowanej umowy, co zapewnia im w następstwie możliwość powoływania się na ten wyrok wobec każdej z nich. Należało zważyć, że ewentualne konsekwencje takiego orzeczenia mogą się wyrażać, nie tylko w przyszłych wpisach w księdze wieczystej, ale również w konieczności dokonania dalszych czynności prawnych z udziałem pozwanych oraz przeprowadzeniu związanych z nimi rozliczeń finansowych.

Przede wszystkim jednak należało zauważyć, że apelujący, który w toku całego procesu lansował tezę, o możliwości uzyskania przez powodów zaspokojenia swojego interesu prawnego w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ani razu przekonująco nie wyjaśnił, z jakim dokładnie żądaniem powodowie powinni wystąpić i jak uwzględnienie takiego żądania zabezpieczałoby ich interes prawny. Z pewnością nieprzydatne byłoby wystąpienie przez powodów z powództwem dotyczącym wpisu roszczenia o nabycie nieruchomości. Wpis taki ma bowiem jedynie charakter zabezpieczający. Jego funkcją jest wyłączenie rękopisem wiary publicznej księgi wieczystej, nie zaś uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Dokonuje się go w dziale III. księgi wieczystej na podstawie dokumentu obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia (art. 32 ust. 2 ustawy o kwih). Odbywa się to w postępowaniu wieczystoksięgowym, w toku którego bada się jedynie treść dokumentu. Zważyć należało więc, że powodowie nie dysponują dokumentem, w którym aktualny właściciel nieruchomości (Gmina M. S.) ustanawiałaby dla powodów określone roszczenie. Po drugie w postępowaniu dotyczącym wpisu sąd nie mógłby badać ważności umowy między pozwanymi. Wydanie postanowienia nie rozwiązałoby zatem sporu dotyczącego istnienia prawa pierwokupu. Nie usunęłoby również niezgodności istniejących w treści księgi wieczystej. Nawet uzyskanie takiego wpisu nie zmieniłoby więc niczego, jeśli chodzi o uzyskanie przez powodów zaspokojenia ich faktycznego interesu prawnego. Ten

bowiem polega na uzyskaniu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. To zaś wymaga dokonania czynności niezbędnych do nabycia prawa, a następnie ujawnienie go w księdze wieczystej.

Podkreślenia wymagało, że powodowie nie mogli także domagać się od razu, aby wpisano ich w dziale II księgi wieczystej jako użytkowników wieczystych gruntu. Przyjmując bowiem, że umowa zawarta przez powodów z pozwanym syndykiem miała z woli stron charakter wyłącznie zobowiązujący, a podkreślenia wymagało, że takiej interpretacji umowy przedstawionej przez stronę powodową, pozwani nigdy nie kwestionowali, należało stwierdzić, że wystąpienie z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej stanie się możliwe dopiero, kiedy powodowie, powołując się na korzystne dla nich orzeczenia ustalające nieważność umowy sprzedaży zwartej przez pozwanych, zrealizują swoje roszczenie wobec apelującego, poprzez zawarcie z nim umowy rozporządzającej przenoszącej na ich rzecz prawo do nieruchomości.

Jeśli zaś chodzi o sugerowaną również przez apelującego możliwość przywrócenia w księdze zapisów sprzed zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, czyli ujawnienie go w roli wieczystego użytkownika działki, w pełni podzłecić należało stanowisko strony powodowej, która wskazywała, iż nie przysługuje jej legitymacja czynna do wystąpienia z takim roszczeniem. Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c.). Przy tym zaś legitymację tę trzeba oceniać w odniesieniu do konkretnego prawa, które podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Sąd odwoławczy uważa zaś, iż powodowie nie mogliby żądać wpisania do księgi wieczystej apelującego, jako wieczystego użytkownika, albowiem nie są oni wpisani do księgi wieczystej, ani też nie zostaliby ujawnieni w treści księgi w przypadku uwzględnienia takiego powództwa. Zwracała na to zresztą wiele razy strona powodowa, jednak pozwani konsekwentnie uchylali się od polemiki w tym zakresie, forsując przy tym pogląd o braku interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy.

Dlatego zdaniem Sądu odwoławczego interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie jawił się w okolicznościach niniejszej sprawy jako oczywisty. Uwzględnienie żądania ustalenia nieważności umowy zapewniało powodowi rozstrzygnięcie sporu co do istnienia prawa pierwokupu i jednocześnie eliminowało z obrotu umowę wykreowaną oświadczeniem pozwanej gminy. To zaś umożliwiało im zawarcie umowy rozporządzającej mającej za przedmiot przeniesienie prawa wieczystego użytkowania na ich rzecz lub ewentualnie wystąpienie w przyszłości z dalszymi roszczeniami wobec stron niniejszego procesu.

Dlatego należało stwierdzić, że zaskarżony wyrok był prawidłowy, a apelacja podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zostało wydane z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez powodów, które wyniosły 600 zł zgodnie z § 6 pkt 4 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

SSO Sławomir Krajewski SSO Robert Bury SSR del. Bartłomiej Romanowski