

Sygn. akt II Ca 1358/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy Al. (...)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 11 września 2012r., sygn. akt I C 35/12

1. **oddala apelację ;**

2. **zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy Al. (...) na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy Al. (...) na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 października 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. wniosła o ustalenie nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności, zawartej pomiędzy Gminą M. S. a (...) Sp. z o.o. w S. z dnia 5 stycznia 2001 roku przed notariuszem J. Z. rep. A 60/2001 w części. Umową tą Gmina M. S. oddała (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), obręb 157 P. obszarze 8.1115,162 m2, położoną w S. przy ulicach: B. Ś. 34,35,36, J. C. 9,10, B. K. 22, Alei (...) na 99 lat i przeniosła na nią własność usytuowanych na tej działce budynków oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej

rzecz kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 maja 2012 roku pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 maja 2012 roku pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem wydanym w dniu 11 września 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 35/12:

I. oddalił powództwo,

II. zasądził od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 2.417 zł (dwóch tysięcy czterystu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądził od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 2.400 zł (dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

Budynek powódki położony przy Al. (...) w S. w swej przeważającej części znajduje się na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), i która została oddana w użytkowanie wieczyste współwłaścicielom lokali powódki. Dwa skrzydła budynku znajdują się na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), i która została oddana w użyczenie powódce na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 1998 roku.

Umową o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności z dnia 5 stycznia 2001 roku zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. Z. rep. A nr 60/2001 Gmina M. S. oddała (...) sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste działkę gruntu nr (...) oraz przeniosła na pozwaną spółkę własność znajdujących się na niej budynków. Przedmiotowa umowa zawarta została po powstaniu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na działce nr (...) znajdują się dwa skrzydła budynku powódki, oznaczone na mapach identyfikatorami 299 i 319 jako odrębne budynki.

Zarząd powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej wskazał, że na etapie wydzielenia działki nr (...), na której znajduje się frontowa część budynku powódki, wystąpił błąd polegający na tym, że działka nie obejmuje całego budynku Wspólnoty, na skutek czego prawe i lewe skrzydło tego budynku znajduje się na działce nr (...) będącej obecnie w użytkowaniu wieczystym (...) sp. z o.o. w S.

Pełnomocnik Zarządu Miasta S. oświadczył w aktach notarialnych, że Gmina jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym oraz, że ten budynek obejmuje lokale, mogące być przedmiotem odrębnej własności, a nadto budynek ten posadowiony jest na części działki nr (...) z obrębu 157-P.. W aktach notarialnych znajduje się także informacja o tym, że z chwilą wydzielenia terenu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku nabywcy zobowiązują się do nabycia udziałów w dodatkowej powierzchni gruntu oraz o tym, że sprzedaży podlega lokal mieszkalny położony w budynku stanowiącym według Prawa Budowlanego jednolitą konstrukcję, wydzieloną trwałymi ścianami, która wykracza poza granicę wydzielonej dla niego działki, na którą została założona księga wieczysta KW nr (...) (tj. księga wieczysta działki nr (...)).

W 2007 roku powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dokonała w Urzędzie Miejskim w S. zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę, polegających na wymianie pokrycia dachowego, w tym od strony podwórza, a więc na częściach budynku znajdujących się na działce nr (...). Wówczas już na etapie wstępnych uzgodnień z osobą przyjmującą zgłoszenie podniesiona została kwestia braku zgody na dysponowanie nieruchomością - tj. działką gruntu nr (...) znajdującą się w użytkowaniu wieczystym (...) sp. z o.o. na cele budowlane.

Powódka prowadziła rozmowy z (...) sp. z o.o. w przedmiocie wydzielenia części działki nr (...) i sprzedaż tej części na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w celu umożliwienia regulacji stanu prawnego nieruchomości wspólnej powódki oraz racjonalnego korzystania z tej nieruchomości poprzez m.in. wygospodarowanie terenu na lokalizację śmietnika. (...) sp. z o.o. domagała się od powódki ustanowienia służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) poprzez istniejący prześwit bramowy budynku w celu umożliwienia pozwanej realizacji inwestycji planowanej m.in. na działce nr (...) poprzez zapewnienie tej działce dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność.

Wspólnota Mieszkaniowa skłonna była wyrazić zgodę na takie rozwiązanie, pod warunkiem, że (...) sp. z o.o. będzie partycypować w kosztach remontu i modernizacji prześwitu bramowego, którego obecny stan techniczny nie pozwala na ustanowienie żądanej przez pozwaną spółkę służebności. Powódka przesłała do (...) sp. z o.o. kosztorys inwestorski na wykonanie remontu przejazdu bramowego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Al. (...) w S., a nadto ofertę na wykonanie montażu napędu do bramy wjazdowej na podwórze oraz orzeczenie techniczne dotyczące uszkodzeń przejazdu w budynku mieszkalnym przy Al. (...) w

S. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i zwróciła się do pozwanej spółki o zajęcie stanowiska co do tego, które z tych kosztów wynikających z wyżej wskazanych dokumentów zostaną zabezpieczone finansowo przez (...) sp. z o.o., zgodnie z jej wcześniejszymi deklaracjami, zaznaczając przy tym, że wskazany zakres prac stanowi prace niezbędne, które powinny zostać wykonane.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podtrzymała swoje stanowisko, że koszt prac remontowych musi zostać w całości poniesiony przez (...) sp. z o.o., a także podtrzymała żądanie aby pozwana spółka zobowiązała się do ponoszenia 80% kosztów utrzymania prześwitu bramowego i urządzeń niezbędnych do jego obsługi (w tym bramy). Powódka nie zgodziła się, aby jedynym wynagrodzeniem za ustanowienie służebności było wyłącznie poniesienie przez (...) sp. z o.o. kosztów remontu prześwitu bramowego.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte o art. 189 k.p.c. za bezzasadne z uwagi na brak interesu prawnego powódki.

Sąd wskazał, iż przesłankami zasadności powództwa o ustalenie są żądania ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa oraz posiadanie interesu prawnego w takim ustaleniu. Stwierdził także, iż rozważając zagadnienie interesu prawnego należy mieć na uwadze to, że pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 roku, II CK 125/03, niepubl.). Nie ma interesu prawnego ten kto może poszukiwać ochrony w prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Sąd podniósł, iż zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest jeżeli ustalona zostanie legitymacja czynna powoda oraz wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest wykonalny w drodze egzekucji sądowej, w przeciwieństwie do wyroków zasądzających. W świetle powyższego przepisu powód nie ma interesu prawnego jeżeli może wystąpić z powództwem o roszczenie dalej idące, zmierzające do zasądzenia świadczenia, nakazania określonego zachowania etc.

Zdaniem Sądu I instancji interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c. istnieje wówczas, gdy ma miejsce niepewność co do prawa lub stosunku prawnego pomiędzy stronami procesu. Sąd wskazał, że niepewności tej nie można traktować bez oderwania od konkretnych okoliczności pozwalających ocenić ją jako stanowiącą realne zagrożenie dla sfery prawnej osoby zainteresowanej, a nie tylko zagrożenie teoretyczne. Wtedy bowiem należałoby przyjąć, że powód zawsze ma interes prawny bez potrzeby wykazywania konkretnie istniejącego zagrożenia. Tymczasem,

interes prawny istnieje, gdy żądanie ustalenia ma znaczenia zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z takim powództwem. Ponadto Sąd wskazał, że interes prawny może mieć także podmiot, na którego prawa lub obowiązki w jakimś - szeroko rozumianym- zakresie może wpłynąć istnienie lub nieistnienie prawa lub stosunku prawnego łączącego inne podmioty. Musi o mieć jednak charakter oczywisty, a nie wyłącznie potencjalny i nie może być rozumiany subiektywnie tj. według odczuć powoda, ale obiektywnie tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Ponadto, nie należy go utożsamiać jedynie z interesem ekonomicznym (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 2002 r., sygn. akt II CKN 1047/00, wyrok SN z dnia 4 października 2001 roku, sygn. akt I CKN 425/00, niepubl. oraz wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 roku sygn. akt III PR 78/79;OSPika 1980, nr 11, poz. 196).

Sąd nie zgodził się z argumentacją powódki, że oddanie w użytkowanie wieczyste działki nr (...) wraz z przeniesieniem własności znajdujących się na tej działce budynków, w tym części budynków przy Al. (...) w S., miało miejsce z naruszeniem prawa i zachodzą uzasadnione podstawy do wystąpienia z żądaniem stwierdzenia nieważności takiej umowy.

Sąd I instancji ocenił, iż w kontekście przytoczonego stanu faktycznego oraz wskazanych przez powódkę argumentów i jej zamierzeń co do dalszych działań po ewentualnym wydaniu wyroku ustalającego nieważność umowy, brak jest interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego na przepisie art. 189 k.p.c.

W tym zakresie Sąd wskazał, że powódka sama przytoczyła podstawę prawną, w oparciu o którą istnieje możliwość ochrony prawnej członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej tj. art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co już wskazuje, że wytoczone w niniejszej sprawie powództwo jest bezzasadne. Podkreślił również, iż udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy sytuacji prawnej, m.in. poprzez uzyskanie stanu klarowności oraz stabilności tej sytuacji. Natomiast wydanie wyroku korzystnego dla powódki zgodnie z treścią pozwu nie poprawiłoby jej sytuacji prawnej, skoro wyrok ustalający nie podlegałby egzekucji. Odnosząc się do stwierdzenia powódki, że po wydaniu w niniejszej sprawie wyroku ustalającego, złożyłaby ona zasadniczy pozew w oparciu o art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd I instancji zajął stanowisko, że takie działanie byłoby nieracjonalne i wypaczałoby istotę powództwa opartego na art. 189 k.p.c., którego rację bytu stanowi brak innej podstawy prawnej. Nie ma przy tym znaczenia, iż w myśl art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami z powództwem można wystąpić jedynie przeciwko jednostce samorządu terytorialnego, co wynika stąd, że w ramach tego postępowania strona powodowa podniesie zarzut nieważności umowy przywołanej w petitum pozwu.

Zdaniem Sądu I instancji, niezależnie od powyższego, interes prawny powódki można zakwestionować także na tej podstawie, iż z treści ar. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że roszczenie przysługuje wszystkim właścicielom lokali łącznie. W razie braku zgody wszystkich właścicieli stosuje się odpowiednio art. 199 k.c., co oznacza iż należałoby zwrócić o zgodę na wytoczenie powództwa do Sądu. Podniósł, że w tym kontekście niezrozumiałym jest jaki interes prawny ma Wspólnota Mieszkaniowa będąca podmiotem prawa odrębnym od właścicieli lokalu, w tym aby wytoczyć powództwo o ustalenie, skoro nie będzie mogła wytoczyć powództwa opartego na podstawie 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nawet przyjmując, że istnieje możliwość uprzedniego wystąpienia z powództwem o ustalenie nieważności umowy określonej w petitum pozwu, by następnie dochodzić roszczenia w oparciu o art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, to takie powództwo o ustalenie nie przysługuje powodowej Wspólnocie, lecz wszystkim właścicielom lokalu. Analizując dalej, Sąd wskazał, że przy takim ujęciu powodowa Wspólnota nie ma legitymacji czynnej do wytoczenia takiego powództwa, nawet gdyby przyjąć, że niejako działa na rzecz swoich członków, tj. właścicieli lokal. Wiąże się to tym, że z treści uchwały nr 8/2011 z dnia 6 czerwca 2011n roku wynika, iż uchwałę w sprawie wytoczenia powództwa o ustalenie nie wypowiedzieli się wszyscy właściciele. W oparciu o taki stan faktyczny, Sąd I instancji ustalił, że strona powodowa nie tylko nie miała interesu prawnego, ale i legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w sprawie.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku sądu złożyła powódka i zaskarżając go w całości wniosła o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje;
2. ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej i faktycznej wyroku, w tym powodów dla których Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił argumentów powódki odnośnie interesu prawnego w niniejszym postępowaniu oraz na skutek niezbadania istnienia przesłanek nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności zawartej między Gminą M. S. a (...) Sp. z o.o. w S. w dniu 5 stycznia 2001 roku przed notariuszem J. Z., rep. A 60/2001 w części, w której Gmina M. S. oddała (...) Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), obręb 157 P. obszarze 8.1115,162 m2, położną w S. przy ulicach: B. Ś. 34,35,36, J. C. 9,10, B. K. 22, Alei (...) na 99 lat;
2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art.189 k.p.c. w związku z art. 32a i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 209a ust 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że powódce nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o unieważnienie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności zawartej między Gminą M. S. a (...) Sp. z o.o. w S. w dniu 5 stycznia 2001 roku przed notariuszem J. Z., rep. A 60/2001 w części, w której Gmina M. S. oddała (...) Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), obręb 157 P. obszarze 8.1115,162 m2, położną w S. przy ulicach: B. Ś. 34,35,36, J. C. 9,10, B. K. 22, Alei (...) na 99 lat i przeniosła na nią własność usytuowanych na tej działce budynków podczas, gdy powódka taki interes prawny posiada, co zostało wykazane;
3. naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 58 § 1 k.c., mimo, iż w przedmiotowej sytuacji umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności zawartej między Gminą M. S. a (...) Sp. z o.o. w S. w dniu 5 stycznia 2001 roku przed notariuszem J. Z., rep. A 60/2001 w części, w której Gmina M. S. oddała (...) Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), obręb 157 P. obszarze 8.1115,162 m2, położną w S. przy ulicach: B. Ś. 34,35,36, J. C. 9,10, B. K. 22, Alei (...) na 99 lat i przeniosła na nią własność usytuowanych na tej działce budynków była nieważna, gdyż Gmina M. S. oddała w użytkowanie wieczyste działkę gruntu nr (...), zabudowaną m.in. budynkiem, który znajduje się na sąsiedniej działce nr (...).

W odpowiedzi na apelację pozwana (...) Sp. z o.o. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Również pozwana Gmina M. S. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła doprowadzić do zmiany orzeczenia.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia ani prawa materialnego, ani też prawa procesowego. Sąd Okręgowy w pełni podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i rozważania prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i za trafne uznaje argumenty przytoczone w uzasadnieniu wyroku.

Pozwana bezzasadnie zarzuca naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie przez Sąd I instancji podstawy prawnej i faktycznej wyroku. W ocenie Sądu Okręgowego w uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy dokładnie przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny wskazując dowody, na których się oparł, a także przytoczył i poddał

szczegółowej analizie przepisy prawa stanowiące podstawę wydanego orzeczenia. Wbrew twierdzeniom powódki znaczną część uzasadnienia wyroku stanowi analiza przepisu art. 189 k.p.c. oraz art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w oparciu, o którą Sąd Rejonowy wykazał brak interesu prawnego powódki do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, co stanowiło podstawę jego oddalenia.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez błędna wykładnię art. 189 k.p.c. w związku z art. 32a i art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali w związku z art. 209 a ust.1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd Okręgowy jest zdania, że nie zasługuje on na uwzględnienie.

Powódka na podstawie art. 189 k.p.c. domagała się ustalenia nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności zawartej pomiędzy Gminą M. S. a (...) Sp. z o.o. w S. w części, w której Gmina M. S. oddała spółce (...) sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), obręb 157 P. obszarze 8.1115,162 m2, położoną w S. przy ulicach: B. Ś. 34,35,36, J. C. 9,10, B. K. 22, Alei (...) na 99 lat i przeniosła na nią własność usytuowanych na tej działce budynków. Powódka podnosiła, iż Gmina M. S. nie mogła skutecznie przenieść na (...) sp. z o.o. własności wszystkich budynków znajdujących się na działce (...), gdyż dwa ze znajdujących się na niej budynków, oznaczonych identyfikatorami 299 i 319 stanowią własność Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Al. (...) w S.. Uzasadniała swój interes prawny wskazując, że taki stan rzeczy powoduje problemy w racjonalnym gospodarowaniu budynkiem powódki a orzeczenie nieważności umowy zawartej między pozwanymi we wskazanej przez powódkę części, umożliwi jej wystąpienie z roszczeniem opartym na przepisie art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym miejscu Sąd Okręgowy podnosi, iż Sąd I instancji dokonując wykładni przepisu art. 189 k.p.c. słusznie wskazał, iż z roszczeniem o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, powódka mogłaby wystąpić jedynie, gdyby miała w tym interes prawny oraz legitymację czynną. Nie ma natomiast mowy o interesie prawnym w rozumieniu przywołanego przepisu, jeżeli możliwe jest wystąpienie przeciwko pozwanemu z powództwem o roszczenie dalej idące. Powódka w pozwie sama wskazała, że w razie uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności umowy zamierza wystąpić przeciwko Gminie M. S. z powództwem opartym o przepis art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Sąd Rejonowy słusznie podkreślił, że takie działanie prowadziłoby do wypaczenia istoty powództwa opartego na art. 189 k.p.c., którego rację bytu stanowi brak innej podstawy prawnej. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż roszczenie to przysługuje wszystkim właścicielom, łącznie, zaś w przypadku braku takiej zgody stosuje się przepis art. 199 k.c., co również stanowi podstawę do zakwestionowania jej interesu prawnego. Posiłkując się w tym zakresie celną argumentacją Sądu I instancji wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć założenie, że możliwym jest uprzednie wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności umowy by następnie dochodzić roszczenia w oparciu o art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, to i tak roszczenie to przysługuje wszystkim właścicielom lokali nie zaś powodowej Wspólnocie. Sąd Okręgowy zauważa, że w apelacji powódka, odmiennie od wcześniej wyrażanego stanowiska, uzasadniania swój interes prawny, wskazując iż to właśnie z uwagi na brak legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogła wystąpić jedynie z roszczeniem opartym na art. 189 k.p.c.

W kontekście powyższego zaznaczyć należy, iż istnienia interesu prawnego powódki nie można także wywodzić z treści art. 32 a ustawy o własności lokali, który w sytuacji gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, nakłada na Zarząd lub zarządcę budynku obowiązek podjęcia działań w celu nabycia przyległych nieruchomości na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Przepis ten przewiduje jedynie pewną procedurę podejmowania czynności w zakresie umożliwiającym nabycie udziałów w nieruchomości sąsiedniej przez poszczególnych właścicieli, nie wynika z niego natomiast uprawnienie do nabycia takiej nieruchomości przez wspólnotę. W doktrynie podkreśla się bowiem, że (...) wyrażenie zgody na nabycie przyległych nieruchomości nie jest równoznaczne z umożliwieniem zarządowi (lub zarządcy) nabycia ich na rzecz wspólnoty mieszkaniowej ze skutkiem

dla wszystkich właścicieli lokali. Punkt drugi art. 32a u.w.l. mówi bowiem wyraźnie, że w tym przypadku zarząd lub zarządca może otrzymać pełnomocnictwo jedynie do wykonania czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości, a nie do nabycia przyległych nieruchomości. Pełnomocnictwo takie nie będzie też wynikało z uchwały podjętej przez wszystkich właścicieli lokali (jak to czasem zaleca się w literaturze niezgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.), a możliwość nabycia nieruchomości sąsiednich przez zarząd lub zarządcę ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali nie została uwzględniona w art. 21 ust. 3 u.w.l., gdzie podano sprawy, w których jest to możliwe. Zatem, jeśli chodzi o nabycie nieruchomości sąsiednich, to zarząd (lub zarządca) może na podstawie stosownych uchwał właścicieli lokali wykonać czynności przygotowawcze, ale samego nabycia gruntu muszą dokonać wszyscy właściciele lokali (wszyscy właściciele lokali muszą też zgodnie wnioskować o nabycie nieruchomości sąsiedniej, a właściwie każdy z nich musi wnioskować o nabycie odpowiedniego udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania tej nieruchomości). Roszczenie to nie przysługuje bowiem wspólnocie mieszkaniowej (jako całości ani też jako osobie ustawowej), ale przysługuje właścicielom lokali. (Bończak-Kucharczyk E., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz), (por. też postanowienie SN z dnia 19 lutego 2010 r., IV CSK 437/09, LEX nr 585880).

Sąd Okręgowy wskazuje, że tym samym bezzasadny jest zarzut powódki dotyczący naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. W świetle uprzednio już przytoczonej argumentacji Sądu I instancji roszczenie z art. 189 k.p.c. przysługuje bowiem wszystkim właścicielom lokali składających się na wspólnotę. Natomiast w niniejszej sprawie, za uchwałą nr 8/2011 z dnia 10 października 2011 roku w sprawie wytoczenia powództwa o ustalenie powództwa nie wypowiedzieli się wszyscy właściciele, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 58 k.c., analizując i uzasadniając jak powyżej, Sąd Okręgowy doszedł od przekonania, że Sąd Rejonowy słusznie skoncentrował się na ustaleniu czy powódka posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności zawartej między pozwanymi. Ustalenie, że w niniejszej sprawie powódka takiego interesu nie posiada, uczyniło bezcelowym rozważanie przez Sąd I instancji zastosowanie przepisu art. 58 k.c. Z powyższą argumentacją koresponduje także stanowisko judykatury, wyrażone m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 maja 2010 r., sygn. akt. I ACa 281/10, (LEX nr 628191): „Uznanie powództwa za niedopuszczalne w świetle art. 189 k.p.c. winno powodować jego oddalenie już na pierwszej rozprawie. Przesądzenie interesu prawnego powinno wyprzedzać badanie materialnoprawnych przesłanek żądania, a więc samej nieważności i bezskuteczności oświadczenia woli. Jeśli w ocenie Sądu pierwszej instancji interes prawny nie został wykazany, to prowadzenie postępowania dowodowego jest zbędne.”

W tej sytuacji nie znajdując podstaw do uchylenia czy zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy w punkcie 1 oddalił apelację, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty postępowania odwoławczego obejmują wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Gminy M. S. oraz pozwanej (...) Towarzystwa Budownictwa (...) s. z o.o, ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.), na kwoty po 1200 złotych, zasądzone w punkcie 2 i 3 wyroku.