

Sygn. akt I ACa 632/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Pasikowski (spr.)

Sędziowie: SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

SO del. Jarosław Pawlak

Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2018 r. w Łodzi na rozprawie

połączonych spraw z powództwa **D. S. i S. S.**

przeciwko **M. K. i Central (...)** spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

i z powództwa **D. S. i S. S.**

przeciwko **E. L. (1) i Central (...)** spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

o ustalenie nieważności umów

na skutek apelacji Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. i E. L. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 marca 2017 r. sygn. akt II C 995/16

1. oddala apelacje;

2. zasądza na rzecz D. S. i S. S. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego:

a) **kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.;**

b) **kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych solidarnie od E. L. (1) i Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. .**

Sygn. akt I ACa 632/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 marca 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawach z powództwa D. S. i S. S., przeciwko M. K. i Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. oraz z powództwa D. S. i S. S., przeciwko E. L. (1) i Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o ustalenie nieważności umów: ustalił, że umowa zawarta w dniu 18 maja 2015 roku przed notariuszem M. W., rep A nr 4416/2015, między M. K. a Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., przeniesienia wynoszącego 2/16 części udziału w prawie użytkowanie wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum)

jest nieważna (pkt.1), zasądził solidarnie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. solidarnie na rzecz D. S. i S. S. kwotę 5.083 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.2) oraz ustalił, że umowa zawarta w dniu 24 marca 2015 roku, przed notariuszem M. W., rep. A nr 2644/2015, między E. L. (1) a Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., przeniesienia wynoszącego 2/16 części udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum) jest nieważna (pkt.3), a nadto zasądził solidarnie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. solidarnie na rzecz D. S. i S. S. kwotę 5.038 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.4).

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach, z których w szczególności wynika, że D. S. i S. S. oraz pozwana - Central (...) od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Udział w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przysługiwał również pozwanym: M. K. i E. L. (1) (po 2/16 części).

W dniu 1 czerwca 2007 roku Central (...) sp. z o.o. w Ł. zawarła umowę notarialną z M. K., na podstawie której M. K. przeniósł na rzecz tejże Spółki przypadający mu udział w wysokości 2/16 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w zamian za co spółka zwolniła M. K. z zapłaty długu w wysokości 90.000,00 zł wynikającego z udzielonej mu 8 maja 2007 roku pożyczki, wypowiedzianej przez pożyczkodawcę w dniu 23 maja 2007 roku. Dnia 6 lipca 2007 roku Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarła analogiczną umowę notarialną z pozwaną E. L. (1), na podstawie której przeniesiono na rzecz spółki przypadający jej udział w wysokości 2/16 w prawie użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, w zamian za co spółka zwolniła ją z zapłaty długu w wysokości 90.000,00 zł wynikającego z udzielonej jej 4 czerwca 2007 roku pożyczki, wypowiedzianej przez pożyczkodawcę w dniu 18 czerwca 2007 roku.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 1799/12 stwierdził, iż umowy przeniesienia udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, zawarte między Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., a E. L. (1) z dnia 6 lipca 2007 roku oraz między Central (...) of I. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., a M. K. z dnia 1 czerwca 2007 roku są nieważne. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że obie umowy pożyczki były pozorne i „zawarte tylko w celu obejścia ustawy”.

W dniu 24 marca 2015 roku, doszło do zawarcia pomiędzy E. L. (1), a Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum). W umowie stwierdzono, iż w związku z treścią wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt II C 1799/12, stwierdzającego nieważność zawartej w dniu 6 lipca 2007 roku umowy pożyczki, E. L. (1) jest dłużnikiem pozwanej spółki w zakresie kwoty w łącznej wysokości 100.757 zł, z tytułu:

- a) zwrotu kwoty 90.000 zł wypłaconej pozwanemu przez Spółkę, na podstawie umowy przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, zawartej w dniu 1 czerwca 2007 roku – wobec braku istnienia podstawy prawnej do zapłaty - w konsekwencji treści wyroku z dnia 22 maja 2014 stwierdzającego nieważność tej umowy;
- b) zwrotu kwoty 4.968,80 złotych z tytułu połowy kosztów procesu zasądzonych prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Łodzi, z dnia 22 maja 2014 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 1799/12 solidarnie od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. od M. K. na rzecz Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. w łącznej wysokości 9.937,60 zł, a w całości zapłaconych przez Central (...) of I. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.;
- c) zwrotu kwoty 5.780,60 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w części obciążającej M. K., w związku z poniesieniem przez Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kosztów procesowych oraz

obsługi prawnej związanych z dochodzeniem przez użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w stosunku do D. i S. S. roszczeń z tytułu posiadania i korzystania przez nich z przedmiotowej nieruchomości z naruszeniem treści art. 206 i 207 k.c., dochodzonych przed Sądem Okręgowym w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt II C 1729/14.

W celu zwolnienia się z zapłaty w/w długu, pozwana E. L. (1), przeniosła na Central (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. udział wynoszący 2/16 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wraz ze wszystkimi powstałymi do dnia zawarcia tejże umowy prawami i roszczeniami związanymi ze zbywanymi udziałami w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych tejże nieruchomości, z tytułu posiadania i korzystania z nieruchomości przez pozostałych współużytkowników wieczystych, w szczególności z naruszeniem treści art. 206 i 207 k.c. w tym o zwrot bezprawnie pobranych pożytków, pożytków niepobranych na skutek złej gospodarki rzeczą wspólną, wynagrodzenia za używanie nieruchomości, odszkodowania za bezpodstawne wzbogacenie.

Analogiczną umowę, z Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., zawarł w dniu 18 maja 2015 roku M. K.. W umowie stwierdzono, iż w związku z treścią wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 r., wydanego w sprawie o sygnaturze akt II C 1799/12, stwierdzającego nieważność zawartej w dniu 1 czerwca 2007 roku umowy pożyczki, M. K. jest dłużnikiem pozwanej spółki w zakresie kwoty w łącznej wysokości 100.749,40 zł, z tytułu:

a) zwrotu kwoty 90.000 zł wypłacanej pozwanemu przez Spółkę, na podstawie umowy przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, zawartej w dniu 1 czerwca 2007 roku, wobec braku istnienia podstawy prawnej do zapłaty - w konsekwencji treści wyroku z dnia 22 maja 2014 stwierdzającego nieważność tej umowy;

b) zwrotu kwoty 4.968,80 złotych z tytułu połowy kosztów procesu zasądzonych prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Łodzi, z dnia 22 maja 2014 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 1799/12 solidarnie od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. od M. K. na rzecz Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. w łącznej wysokości 9.937,60 zł, a w całości zapłaconych przez Central (...) of I. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.;

c) zwrotu kwoty 5.780,60 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w części obciążającej M. K., w związku z poniesieniem przez Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kosztów procesowych oraz obsługi prawnej związanych z dochodzeniem przez użytkowników wieczystych nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w stosunku do D. i S. S. roszczeń z tytułu posiadania i korzystania przez nich z przedmiotowej nieruchomości z naruszeniem treści art. 206 i 207 k.c., dochodzonych przed Sądem Okręgowym w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt II C 1729/14.

W celu zwolnienia się z zapłaty w/w długu, pozwany M. K., przeniósł na Central (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. udział wynoszący 2/16 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wraz ze wszystkimi powstałymi do dnia zawarcia tejże umowy prawami i roszczeniami związanymi ze zbywanymi udziałami w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych tejże nieruchomości, z tytułu posiadania i korzystania z nieruchomości przez pozostałych współużytkowników wieczystych, w szczególności z naruszeniem treści art. 206 i 207 k.c. w tym o zwrot bezprawnie pobranych pożytków, pożytków niepobranych na skutek złej gospodarki rzeczą wspólną, wynagrodzenia za używanie nieruchomości, odszkodowania za bezpodstawne wzbogacenie.

W dniu 21 lipca 2010 roku, pozwana Spółka jako zarządca tymczasowy nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), wystąpiła do Sądu Okręgowego w Łodzi z pozwem przeciwko S. S. i D. S. o zapłatę kwoty 1.125.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, tytułem rozliczenia osiągniętych przez pozwanych pożytków z

też nieruchomości, w okresie od dnia 14 kwietnia 2008 roku do dnia wytoczenia powództwa. Niniejsze postępowanie zostało zarejestrowane pod numerem II C 988/10. Spółka, jako zarządca nieruchomości korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych, w zakresie opłaty od pozwu. W ramach postępowania, Spółka poniosła koszty sądowe, w kwocie 24 złotych, z tytułu opłaty od wniosku o nadanie klauzuli wykonalności postanowieniu w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia.

Także w dniu 21 lipca 2010 roku Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., działając jako współużytkownik wieczysty nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), wniosła przeciwko S. S. i D. S. odrębny pozew o zapłatę kwoty 191.250 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że w okresie od 22 lutego 2007 roku do dnia 14 kwietnia 2008 roku pozwani uzyskali pożytki z nieruchomości w wysokości 191.250 złotych i kwot z tego tytułu dotyczy roszczenie pozwu. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt II C 989/10.

Postanowieniem z dnia 30 września 2010 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 989/10, Sąd Okręgowy w Łodzi, na podstawie art. 219 k.p.c. postanowił połączyć do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę II C 989/10 ze sprawą o sygnaturze akt II C 988/10 Sądu Okręgowego w Łodzi i obie prowadzić pod sygnaturą akt II C 988/10.

Z kolei postanowieniem z dnia 19 września 2011 roku, wydanym w sprawie II C 988/10 Sąd Okręgowy w Łodzi, na podstawie art. 219 k.p.c., wyłączył do odrębnego rozpoznania sprawę z powództwa Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., działającej jako zarządca tymczasowy nieruchomości przeciwko S. S. i D. S. o zapłatę. Wyłączona sprawa została zarejestrowana pod numerem II C 1399/11.

Postanowieniem z dnia 2 stycznia 2012 roku, wydanym w sprawie II C 1399/11, Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., oraz podjął postępowanie z udziałem M. N., ustanowionego zarządcą przymusowym nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...). Postępowanie z udziałem M. N. zostało zarejestrowane pod sygnaturą akt II C 41/12. W toku postępowania, M. N., występujący w roli powoda jako zarządca przymusowy w/w nieruchomości ponosił koszty sądowe, w postaci zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych sądowych.

Wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa M. N. - zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w Ł., przeciwko S. S. i D. S. o zapłatę (sygn. akt. II C 41/12) zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 769.501 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 października 2010 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo pozostałej części (pkt 2), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 19.090 tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt 3), nakazał pobrać od pozwanych w częściach równych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 38.475 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa (pkt 4) oraz nie obciążył powoda kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa (pkt 5).

Na skutek zaskarżenia powyższego orzeczenia przez pozwanych S. S. i D. S. Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 26 września 2014 roku w sprawie o sygnaturze akt I ACa 423/14 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 października 2013 roku, sygn. akt II C 41/12, zniósł postępowanie w sprawie w zakresie rozprawy z dnia 15 października 2013 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Po uchyleniu powyższego wyroku, sprawa toczyła się przed Sądem Okręgowym w Łodzi, pod sygnaturą akt II C 1729/14. Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2015 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od M. N. - zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w Ł., solidarnie na rzecz S. S. i D. S. kwotę 19.846,75 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi od M. N. - zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...) w Ł., kwotę 38.476 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej. Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżył powód, która następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 20 stycznia 2016 roku została oddalona. Sąd Apelacyjny jednocześnie zasądził od M. N. - zarządcy sądowego nieruchomości przy ul. (...)

w Ł., solidarnie na rzecz S. S. i D. S. kwotę 5.400 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2016 roku Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej M. N. oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sprawa z powództwa Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., jako współużytkownika wieczystego nieruchomości przy ulicy (...), przeciwko S. S. i D. S. o zapłatę (sygn. akt. II C 988/10), jest w toku. Wyrokiem z 21 czerwca 2016 roku, Sąd Okręgowy zasądził solidarnie od D. S. i S. S. na rzecz Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 112.132,28 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi za okres od dnia 2 września 2010 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, zaś od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a nadto oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził solidarnie od D. S. i S. S. na rzecz Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 15 454,58 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Orzeczenie jest nieprawomocne.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez żadną ze stron. Oddaleniu podlegał wniosek dowodowy pozwanej Spółki o dopuszczenie dowodu z opinii prawnej dr hab. P. K., gdyż przedmiotowa opinia winna być traktowana jedynie jako uzasadnienie stanowiska procesowego strony. Sąd I instancji podkreślił, że nie przeprowadza się dowodów z opinii co do obowiązującego prawa, z wyjątkiem prawa zagranicznego i praktyki jego wykładni lub stosowania. Nadto oddaleniu w oparciu o art. 227 k.p.c. podlegał również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka A. S. oraz o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, albowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Spór miał bowiem charakter prawny, a zatem ewentualne rozbieżności co do pobocznych wątków stanu faktycznego nie były istotne dla rozstrzygnięcia, a nadto wynikały one z dokumentów.

W konsekwencji tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, iż powództwa zasługiwały na uwzględnienie w całości, a uzasadniając takie rozstrzygnięcie rozważył dopuszczalność ich wywiedzenia. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, podstawę prawną zgłoszonych przez powodów żądań stanowił art. 189 k.p.c., mający charakter przepisu materialnoprawnego. Zgodnie z jego brzmieniem, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione tylko wtedy, gdy są spełnione łącznie dwie przesłanki. Pierwsza to przesłanka skuteczności powództwa w postaci interesu prawnego w ustaleniu. Przesłanka ta warunkuje określony skutek powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Po drugie, wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, iż dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Wykazanie powyższej przesłanki decyduje o kwestii zasadności powództwa.

W ocenie Sądu I instancji powodowie posiadali interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Bezspornym było bowiem, że strony były współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), będącej własnością Gminy M. Ł.. Powodowie, jako użytkownicy wieczysti, mieli zatem interes prawny w ustaleniu kto jest, obok nich, współużytkownikiem wieczystym, z tej przyczyny, że wpływa to na ich sytuację prawną. Żądanie ustalenia nieważności umów przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego, w zamian za zwolnienie z długu, niewątpliwie zmierzało do usunięcia po ich stronie niepewności co do osoby współuprawnionej, gdyż miało to znaczenie dla stosunków panujących pomiędzy współużytkownikami wieczystymi nieruchomości.

Powodowie wystąpili z powództwami o unieważnienie dwóch, zawartych w formie aktu notarialnego, umów przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum), motywując swoje stanowisko tym, że zostały one zawarte, ponownie, w celu obejścia przepisów prawa, a mianowicie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774), przewidującego dla Gminy prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, po niespełna roku od stwierdzenia nieważności umów z dnia 6 lipca 2007 roku oraz z dnia 1 czerwca 2007 r., na mocy których występujące w roli pozwanych osoby fizyczne przekazały pozwanej spółce swoje udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) – w celu zwolnienia się z długu wynikającego z udzielonej im przez spółkę pożyczki – doszło do zawarcia między tymi samymi podmiotami kolejnych umów, którymi ponownie przekazano pozwanej spółce powyższe udziały. Tym razem jednak podnoszono odmienną podstawę prawną czynności. O ile w 2007 roku był to zwrot udzielonej uprzednio pożyczki, o tyle czynności z czerwca 2016 roku służyć miały umorzeniu zobowiązań z tytułu nienależnego (bo spełnionego w wykonaniu nieważnych czynności) E. L. (1) i M. K. świadczenia, w postaci przekazania w ramach umów pożyczki (de facto ceny nabycia udziałów) środków finansowych, oraz należności z tytułu poniesionych przez pozwaną Spółkę kosztów sądowych oraz kosztów obsługi prawnej w sprawach o sygnaturach akt II C 1799/14 i II C 1729/14.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że zastosowana w nowych umowach konstrukcja prawna była niczym innym, jak kolejną próbą obejścia przez pozwanych przepisów statuujących prawo Gminy do nabycia udziałów w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości, a zatem przewidzianego w treści art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. prawa pierwokupu, gdyż faktycznym rezultatem dokonanych czynności, było nabycie przez pozwaną Spółkę udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), w zamian za ekwiwalent pieniężny. Jak wskazał Sąd Okręgowy zamiarem stron umowy o zwolnienie z długu nie był, jak podnoszono, zwrot nienależnego świadczenia, a wytworzenie przekonania u osób trzecich, że dokonana czynność miała charakter nieodpłatnego przysporzenia. Konstatacja ta wynikała z całokształtu okoliczności sprawy, a w szczególności tego, że pomiędzy pozwaną Spółką, a E. L. (2) i M. K. doszło już wcześniej do zawiązania pozornego stosunku prawnego, dla ukrycia rzeczywistego zamiaru stron. Zarówno wtedy, jak i teraz, czynność obejmowała przekazanie udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w Ł., jako tzw. datio in solutum - świadczenie w miejsce wykonania. Różnica polegała jedynie na tym, że w umowach z 2007 roku podstawą świadczenia było zobowiązanie z tytułu zwrotu pożyczki, natomiast źródła stosunku prawnego, będącego przedmiotem niniejszego postępowania, pozwany upatrywał w zobowiązaniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Zdaniem Sądu I instancji, oceniając przedmiotowe umowy tylko literalnie, faktycznie w grę wchodziły inne rodzajowo wierzytelności, niż uprzednio. Co więcej, wierzytelności te mogły i być może istniały, skoro w wykonaniu wcześniejszych umów zbywcy otrzymać mieli i zapewne otrzymali ekwiwalenty pieniężne za zbywane udziały. Nie zachodziła jednak konieczność badania kwestii istnienia wskazywanych w aktach notarialnych, a umarzanych poprzez datio in solutum, wierzytelności tak z tytułu nienależnego świadczenia, jak i z tytułu kosztów powstałych w innych, toczących się z udziałem stron, procesach, czy bezpodstawnego wzbogacenia, gdyż nawet jeśli one istniały, to nie wpływało to na ocenę zasadności powództw. Problem nie leżał bowiem w poprawności zastosowanych w zaskarżonych umowach figurach prawnych, a w tym, czy posłużenie się poprawnymi i dozwolonymi konstrukcjami nie stanowi, w konkretnych okolicznościach, próby obejścia prawa, a więc i nadużycia prawa. Temu wszak służy wprowadzenie przez ustawodawcę do systemu prawa cywilnego przepisu art. 58 § 1 i 2 k.c., aby w konkretnym układzie okoliczności faktycznych, czynność formalnie poprawną i co do zasady dozwoloną w obrocie, można było uznać za nieważną - jako służącą obejściu prawa lub sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i ją eliminować. Zdaniem Sądu I instancji zaskarżone w niniejszej sprawie czynności mające za przedmiot datio in solutum faktycznie ponownie obejmowały, świadczenia raz już uznane za ukrytą pod pożyczką cenę nieważnych umów przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości z naruszeniem ustawowego prawa właściciela. Nie ulegało zatem wątpliwości, iż strona pozwana dążyła, w oczywisty sposób, do tego samego skutku co poprzednio.

Oceny tej nie zmieniał fakt, że zaskarżone obecnie datio in solutum za przedmiot mają, obok wierzytelności z tytułu świadczenia, zwrotu pozornych pożyczek ukrywających cenę sprzedaży, a także inne jeszcze wierzytelności pieniężne, które stanowiły raptem kilka procent wartości przenoszonych udziałów. Zgodnie bowiem z art. 58 § 3 k.c. jeżeli nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałej części, chyba, że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W związku z tym unormowaniem powstało pytanie, czy strony zbyłyby w ramach instytucji datio in solutum, przysługujące im udziały w zamian za umorzenie wierzytelności, w wysokości kilku procent wartości tych udziałów. Odpowiedź nie

mogła być pozytywna, albowiem świadczenia nie tylko nie byłyby wówczas ekwiwalentne, ale wręcz rażąco różne co do wartości. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie analizował, czy istotnie pozwanej Spółce przysługiwały wobec zbywców kilkutyśne wierzytelności z tytułu kosztów procesu i bezpodstawnego wzbogacenia, o których mowa w zaskarżonych umowach. Przyjmując nawet, że wierzytelności te faktycznie istniały, zawarcie zaskarżonych umów stanowiło ponowną już próbę obejścia prawa. Zauważyć bowiem należało, że nawet jeśli zbywcy mają długi w stosunku do pozwanej Spółki, to istnieją inne jeszcze, niż *datio in solutum* sposoby ich spłaty. W szczególności dłużnicy mogli z zachowaniem prawa pierwokupu, sprzedać swoje udziały i rozliczyć się z wierzycielem.

Powyższe okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego przemawiały za uznaniem za zasadne powództw D. S. i S. S. oraz dokonaniem rozstrzygnięcia o kosztach obu procesów na podstawie art. 98 k.p.c., a koszty te były identyczne w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli: pozwana Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zaskarżając wyrok w całości oraz pozwana E. L. (1) zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie punktu 3 i 4. Apelujący zarzucili:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, zebranego w sprawie, z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na zupełnym pominięciu *causy* dokonanych czynności prawnych i nie wzięciu pod uwagę, że pierwsza (unieważniona) czynność prawna była dokonana w wyniku *causy solvendi*, a zaskarżone czynności mają charakter *condictio sine causa*.

b) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, zebranego w sprawie, z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na apriorycznym przyjęciu, że zawarta umowa jest powtórzeniem uprzedniej umowy, a przez to zmierza do obejścia norm prawnych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy sąd w uzasadnieniu stwierdza, że w ogóle nie analizował okoliczności zawarcia umowy, wymagalności wierzytelności, etc.

c) dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, zebranego w sprawie, z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na wyrywkowej i pobieżnej analizie stanu faktycznego skutkującego tym, że wydano rozstrzygnięcie co do części umowy (przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego) pomijając postanowienia umowne dotyczące cesji, w sytuacji gdy treść pozwu dotyczyła całej umowy, tj. postanowień w zakresie przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego oraz cesji wierzytelności,

2. naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez niewydanie całościowego rozstrzygnięcia w zakresie objętym treścią pozwu, polegające na pominięciu przez Sąd orzekający stwierdzenia prawidłowości lub nieprawidłowości postanowień w zakresie cesji wierzytelności,

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe uzasadnienie wyroku i pominięcie w nim rozważań dotyczących pierwszeństwa prawa pierwokupu nad innymi relacjami prawnymi stron dokonanej czynności prawnych, tj. niewyjaśnienie dlaczego strony nie mogą korzystać z prawnie dopuszczalnej konstrukcji *datio in solutum*.

4. naruszenie art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu przez Sąd, że umowa zawarte w dniach 18 maja 2015 r. oraz 24 marca 2015 roku zmierzały do obejścia w prawa tj. prawa pierwokupu gminy, w sytuacji, gdy strony skorzystały z obowiązującej w Kodeksie cywilnym instytucji prawa prywatnego opisanej w art. 453 k.c., a tym samym przyjęcie, że prawo pierwokupu jest „ważniejsze” niż relacje obligacyjne oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pomiędzy stronami.

5. naruszenie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że prawo pierwokupu Gminy ma pierwszeństwo zastosowania we wszystkich możliwych stanach faktycznych związanych z przeniesieniem udziału w prawie użytkowania wieczystego a przez to jest „nadrzędne” wobec innych instytucji prawnych.

6. nierozpoznanie istoty sprawy i aprioryczne przyjęcie, że w czynnościach dokonanych w dniach 18 maja 2015 roku oraz 24 marca 2015 roku doszło do obejścia przepisów prawa, co skutkowało przyjęciem ich nieważności bez analizowania przyczyn oraz okoliczności dokonanych czynności prawnych, w tym w szczególności *causy* dokonanych czynności prawnych.

W konkluzji apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Treść wniesionych przez Spółkę Central (...) i E. L. (1) apelacji jest identyczna, choć każda z nich zaskarża wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 marca 2017 roku w różnym zakresie.

Przede wszystkim należy odnieść się do wywiedzonego przez apelujących zarzutu naruszenia prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c., gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Podkreślić należy, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 1033/12, Lex nr 1246686). Zasady wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. są naruszone jedynie wówczas, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 lutego 2013 r., sygn. akt V ACa 721/12, Lex nr 1280278). Nieskuteczny jest zatem zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego, polegający jedynie na odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, bez jednoczesnego wykazania przy pomocy argumentacji jurystycznej, że ocena dowodów przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów. Pamiętać bowiem należy, że na sądzie ciąży obowiązek wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest jednak sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Co więcej, ocena taka pozostaje pod ochroną przepisu statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby na podstawie tego materiału dowodowego można by było budować wnioski odmienne. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Zdaniem Sądu Apelacyjnego w realiach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że dokonana w niniejszej sprawie ocena materiału dowodowego była sprzeczna z zasadami logiki, wskazaniami wiedzy i doświadczenia życiowego, a poczynione ustalenia faktyczne nie znajdowały logicznego uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, iż Sąd Okręgowy w sposób wnikliwy i rzetelny zgromadził materiał dowodowy niezbędny dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy, dokonał jego trafnej i szczegółowej oceny oraz poczynił na jego podstawie właściwe ustalenia faktyczne. Tym samym ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom art. 233 k.p.c.

Przed przystąpieniem do analizy konkretnych zarzutów dotyczących prawa procesowego Sąd Apelacyjny musi wskazać, że w istocie apelujący nie kwestionują ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji, który generalnie został oparty na dokumentach, ale ocenę prawną jaką ostatecznie Sąd Okręgowy wywiódł. W procedurze cywilnej obowiązuje zasada równorzędności środków dowodowych. Oznacza to, że twierdzenia o faktach mogą być dowodzone każdym środkiem dowodowym i to zarówno z katalogu środków ustawowych, jak i środków nienazwanych. Dany fakt może zatem zostać wykazany przy użyciu każdego środka dowodowego, przy czym zastosowanie określonego dowodu powinno doprowadzić do tych samych wniosków w zakresie weryfikacji danego twierdzenia, co zastosowanie każdego innego środka dowodowego. Odmienną kwestią pozostaje jednak sądowa ocena wiarygodności i mocy dowodowej każdego przeprowadzanego dowodu, z uwzględnieniem okoliczności konkretnej, rozpoznawanej sprawy. Przyjęte przez ustawodawcę pewne rozwiązania szczegółowe pozwalają na uznanie, że od zasady równorzędności środków dowodowych istnieją odstępstwa na rzecz zasady hierarchii dowodów. Przejawiają się one w przyznaniu w określonych wypadkach pierwszeństwa pewnym dowodom nad innymi dowodami, czy wręcz wykluczenia możliwości dowodzenia określonych faktów przy pomocy innych środków dowodowych poza wyraźnie wskazanymi w ustawie. W szczególności wprowadzony przez ustawodawcę w art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c. podział dokumentów na urzędowe i prywatne opiera się na kryteriach wystawcy dokumentu, przedmiotowego zakresu spraw, w jakich zostały wydane i ich mocy dowodowej.

W tym stanie rzeczy nie może dziwić, że Sąd Okręgowy dokonał zestawienia umów notarialnych zawartych pomiędzy pozwanymi w każdej z połączonych spraw, z umowami które między tymi samymi stronami zostały zawarte w dniu z dnia 1 czerwca 2007 roku i z dnia 6 lipca 2007 roku, które to na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 roku wydanego wprawie o sygnaturze akt II C 1799/12 uznane zostały za pozorne i zawarte w celu obejścia ustawy.

Stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2291) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Dokument urzędowy, który zawiera oświadczenia uczestników udokumentowanej czynności prawnej (notarialnej), stanowi jednak jedynie dowód faktu złożenia przez te osoby, w danym miejscu, czasie i formie, oświadczeń określonej treści. Tylko w takim zakresie organ, przed którym czynność prawna została dokonana, urzędowo zaświadcza ten fakt. Dokument taki nie jest już jednak dowodem zgodności złożonych oświadczeń z prawdą bowiem oświadczenia woli nie poddają się weryfikacji pod kątem ich prawdziwości. Czynność prawna może być jedynie wadliwa lub niewadliwa, w tym także w zakresie jej treści. Innymi słowy art. 244 § 1 k.p.c. reguluje jedynie formalną moc dowodową dokumentów urzędowych i nakazuje traktować, jako udowodnioną treść dokumentu, nie rozstrzyga natomiast o znaczeniu dokumentu dla wyniku procesu, co jest przedmiotem oceny sądu według zasad określonych w art. 233 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, L.).

Zestawienie umów notarialnych umów pozwanym unieważnionych na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 roku w sprawie II C 1799/12, z umowami które zostały zwarte między tymi stronami po roku od powyższego orzeczenia musi prowadzić do podstawowego pytania, a mianowicie dlaczego znając treść wyroku w sprawie II C 1799/12 Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nie zawarła z M. K. i E. L. (1) notarialnych umów zbycia przez te osoby fizyczne udziałów w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) ? Odpowiedź na tak postawione pytanie może być tylko jedna. Wówczas bowiem wprost znajduje zastosowanie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774), przewidujący dla Gminy prawo pierwokupu. Okoliczność, że w tym wypadku w pierwszej kolejności powinno nastąpić zawarcie umowy zobowiązującej do sprzedaży pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu, a dopiero po upływie terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu pierwokupu – umowy rozporządzającej ma charakter drugorzędny. Trudno także racjonalnie wytłumaczyć fakt, iż mimo uznawania długów wobec Spółki Central (...) przez M. K. i E. L. (1), czemu dali wyraz w notarialnych umowach z roku 2007 i z roku 2015 tenże wierzyciel nie występuje na drogę sądową w postępowaniu nakazowym, by po uzyskaniu stosownego orzeczenia i opatrzeniu go klauzulą wykonalności prowadzić egzekucję z majątków dłużników. Wierzyciel jednak nie jest zainteresowany majątkami dłużników, a jedynie ich udziałami prawa wieczystego

użytkowania niezabudowanej nieruchomości. W wypadku bowiem skierowania egzekucji do tychże udziałów w prawie użytkowania wieczystego, nie będzie miał żadnej gwarancji, że nabędzie te udziały.

W istocie zatem pozwani, po prawomocnym stwierdzeniu nieważności umów z dnia z dnia 1 czerwca 2007 roku i z dnia 6 lipca 2007 roku w 2015 roku podjęli kolejną próbę, choć pod innym tytułem prawnym, przeniesienia udziałów w użytkowaniu wieczystym niezabudowanej nieruchomości, tak by i w tej konstrukcji zostało wyeliminowane prawo pierwokupu Gminy. Okoliczność ta, w świetle przedstawionej przez Sąd I instancji argumentacji, nie może budzić żadnych wątpliwości.

Apelujący w ogóle nie dostrzegają, że w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, prawo pierwokupu istnieje niezależnie od formy i tytułu nabycia tego prawa przez zbywcę. Jedyne wyjątki od tej zasady zostały wyczerpująco wskazane w art. 109 ust 3 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przedstawiony tam katalog ma charakter zamknięty. Przepisy regulujące prawo pierwokupu mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących i nie mogą być modyfikowane przez strony. W orzecznictwie wskazuje się, że mają one – jako regulujące prawo pierwokupu w sposób ogólny – zastosowanie do wszystkich przypadków pierwokupu, bez względu na ich normatywne usytuowanie, w tym także do ustawowego prawa pierwokupu uregulowanego w art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 198/10, Lex nr 737258 i II CSK 197/10, Lex nr 737257; Krzysztof Pietrzykowski, Kodeks cywilny, komentarz, Warszawa 2015, teza III.1 do art. 596). W tym kontekście nie istniała potrzeba badania podstawy prawnej przeniesienia na Central (...) od (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) i szczegółowe analizowanie podstawy przysporzenia po stronie nabywcy udziałów w prawie wieczystego użytkowania, o ile podstawa ta nie pozwala na skorzystanie uprawnionemu z prawa pierwokupu. Niezależnie bowiem, czy podstawą świadczeń M. K. i E. L. (1) było zwolnienie z długu, świadczenie w miejsce wykonania (art. 453 k.c.), czy regulacja zawarta w art. 410 § 2 k.c., brak zapewnienia podmiotowi uprawnionemu możliwości skorzystania z prawa pierwokupu czyni takie czynności nieważnymi, gdyż zostają one podjęte celem obejścia bezwzględnie obowiązującego art. 109 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wbrew twierdzeniom skarżących jest normą "nadrzędną" wobec w odniesieniu do przenoszenia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości w tym znaczeniu, że normy określające ustawowe prawo pierwokupu są regulacjami bezwzględnie obowiązującymi i nie mogą być modyfikowane przez strony w umowie. Taka konstrukcja umowy sprzedaży podyktowana jest koniecznością uhonorowania prawa przyznanego uprawnionemu z tytułu pierwokupu i zagwarantowania mu realnej możliwości skorzystania z tego prawa. Tym samym nie dochowanie wymogów w tym zakresie skutkuje sankcją wynikającą z art. 58 § 1 k.c. Nie sposób przyjąć argumentację apelujących, iż jeżeli Gmina chciałaby przejąć sporną nieruchomość mogłaby to zrobić poprzez procedurę wywłaszczenia na cel publiczny i wtedy mogłaby uzyskać stosowny tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości (k. 178). Taki wywód prowadzi do kwestionowania instytucji ustawowego prawa pierwokupu, co jest zabiegiem niedopuszczalnym. Tym samym strony mogą przenieść udział w prawie użytkowania wieczystego na podstawie *datio in solutum* o ile w umowie zobowiązujące do przeniesienia tego udziału będzie oznaczony dla uprawnionego termin na wykonanie prawa pierwokupu. Powyższa konstatacja wynika z wywodów Sądu I instancji, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd I instancji jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Uzasadnienie wyroku winno zwierać prawidłową rekonstrukcję stanu faktycznego pod kątem jego dalszego przyrównania do miarodajnej normy prawa materialnego i ustalenia na tej podstawie ostatecznego wyniku sprawy. Nie sposób jednak przyjąć by uzasadnienie orzeczenia miało zawierać jednoznaczne odniesienie do każdej z możliwych interpretacji stanu faktycznego przedstawianej przez strony. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c., albowiem zawiera wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia to jest ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wbrew twierdzeniom skarżącego powyższe uzasadnienie umożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Apelujący formułują także zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. i próbują wywodzić, że umowy będące przedmiotem niniejszego postępowania w części pozostały skuteczne. Cytowany przepis przewiduje jedną z zasad wyrokowania, zgodnie z którą przedmiot orzekania nie może być różny od przedmiotu procesu. Oznacza to, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (ne eat iudex ultra petita partium). Dotyczy to zarówno żądania głównego, jak i żądań ubocznych, w tym kosztów postępowania. Konieczność zachowania zgodności przedmiotu wyrokowania z przedmiotem procesu dotyczy także podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Nie jest zatem dopuszczalne uwzględnienie powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., II CSK 524/07, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04, OSNC 2006, Nr 2, poz. 38). W pozwach wniesionych w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach powodowie wnosili o stwierdzenie nieważności w całości umów pozwanym z dnia 18 maja 2015 roku i z dnia 24 marca 2015 roku o przeniesienie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum) i w takim kształcie powyższe powództwa zostały uwzględnione w wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 marca 2013 roku. Nie sposób zatem mówić o naruszeniu przez Ś. I instancji art. 321 k.p.c. W tym miejscu należy nadto dodać, choć nie było to przedmiotem zarzutów apelujących, że treść notarialnych oświadczeń M. K. i E. L. (1) obok oświadczeń o przeniesieniu 2/16 udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) zawierała także przeniesienie roszczeń ubocznych związanych z przedmiotowymi udziałami wobec współużytkowników wieczystych na dzień zawarcia umowy. Jak wynika z treści notarialnych umów przeniesienie udziału w prawie użytkowania wieczystego następowało "wraz ze wszelkimi powstałymi do daty zawarcia niniejszej umowy i przysługującymi (...) prawami i roszczeniami związanymi ze zbywanymi udziałami w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych", a tym samym warunkiem przeniesienia tychże roszczeń dodatkowych było skuteczne przeniesienie udziału w prawie użytkowania wieczystego, a to jednak nie nastąpiło.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., która zaskarżyła wyrok w całości, jak i apelację E. L. (1), która zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie punktu 3 i 4, uznając jej za bezzasadne.

W każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania spraw, rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego nastąpiło na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tych względów na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm. - w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 roku), obciążono apelujących kosztami zastępstwa procesowego pełnomocnika powodów w kwotach po 4.050 złotych stosownie do części w jakiej został przez nich zaskarżony wyrok.