

Sygn. akt IC 30/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący SSO Elżbieta Jęczmień**

**Protokolant Magdalena Paruch**

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 roku w Świdnicy

**sprawy z powództwa Agencji (...) we W.**

**przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K., Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu (...)  
Spółce z o.o. z siedzibą w W.**

**o stwierdzenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości**

I. powództwo oddala;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych: (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. kwotę 6.000 zł i na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 6.183,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 30/15

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa Agencja (...)** wniosła o stwierdzenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie L., zapisanej w ewidencji gruntów tego obrębu jako działki nr (...) o powierzchni 6,4979 ha położonej w W. przy ulicy (...), wpisanej do KW nr (...) i działki nr (...) o powierzchni 5,0679 ha położonej w W. przy ulicy (...), wpisanej do KW nr (...) – prowadzonej przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu – obie działki powstałe w wyniku podziału działki nr (...) o powierzchni 11,5658 ha, zawartej w dniu 29 grudnia 2000 roku aktem notarialnym rep. A nr (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem A. S. (1) pomiędzy Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) spółka z o.o. w W., a (...) spółka z o.o. w W., o stwierdzenie nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie L., zapisanej w ewidencji gruntów tego obrębu pod nr (...) o powierzchni 11,5658 ha, zawartej w dniu 14 marca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem K. Ł. pomiędzy Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) spółka z o.o. w W., a (...) spółka z o.o. w W., zmienionej aktem notarialnym z dnia 11 października 2000 roku Repertorium nr (...) tej samej Kancelarii – w części dotyczącej ustanowienia hipoteki kaucyjnej na kwotę 4.500.000 zł, oraz zobowiązania do ustanowienia hipoteki kaucyjnej na łączną kwotę 3.300.000 zł, stwierdzenie nieważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej w kwocie 5.050.000 zł na rzecz (...) spółka z o.o. w K. na nieruchomości położonej w obrębie L. zapisanej w ewidencji gruntów tego obrębu pod numerem (...) o powierzchni 11,5658 ha, złożonego w dniu 31 lipca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem J. M. przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) spółka z o.o. w W., zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż umową z dnia 16 marca 2000 roku powódka sprzedała stronie pozwanej Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) spółka z o.o. w W. nieruchomość niezbudowaną położoną w obrębie L., zapisaną w ewidencji gruntów jako działka nr (...)o powierzchni 11,5658 ha, wpisaną do KW nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu. Sprzedaż nastąpiła bez przetargu, ponieważ stronie pozwanej przysługiwało jako dzierżawcy prawo pierwszeństwa nabycia. 22 stycznia 2001 roku strona powodowa uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie sprzedaży co do przeniesienia własności tej nieruchomości, bowiem dokonując sprzedaży nieruchomości działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej objętej aktem notarialnym. Powódka nie złożyłaby oświadczenia woli o sprzedaży tej nieruchomości gdyby wiedziała, że Rada Miejska W. zamierza przeznaczyć przedmiotową nieruchomość na cele usługowo – handlowo – turystyczne. Strona powodowa była przekonana, iż działka również po sprzedaży będzie miała przeznaczenie rolnicze i pod usługi turystyczne. Wobec tego działka została sprzedana za kwotę 351.700 zł. Strona pozwana Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) spółka z o.o. w W. natomiast przed datą sprzedaży wiedziała, że nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów na usługowo – turystyczno – handlowe z możliwością usytuowania na działce centrów handlowych. Wobec tego jeszcze przed nabyciem nieruchomości od strony powodowej strona pozwana zawarła z (...) spółka z o.o. w W. umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości za cenę 10.250.000 zł. Ponadto nieruchomość została obciążona hipoteką, aby strona powodowa nie mogła wykonać przysługującego jej prawa pierwokupu.

**Strona pozwana (...) spółka z o.o. w W.** wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 24.000 zł.

Strona pozwana podniosła, iż nie może zrozumieć w jakim momencie spółka (...) przestała być właścicielem nieruchomości, a stała się nią Agencja (...). Strona pozwana nabyła swoje prawa w dobrej wierze działając zgodnie z prawem i zasadami obrotu gospodarczego. Jeżeli nie zostały rozstrzygnięte kwestie nieważności aktu sprzedaży (...) spółce (...), to brak jest wszelkich podstaw do żądania nieważności innych dalszych umów, których ważność zależy między innymi od ważności umowy sprzedaży. Pozwana zarzuciła wobec tego stronie powodowej brak czynnej legitymacji procesowej.

**Strona pozwana Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) spółka z o.o. w W.** wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 24.000 zł.

Strona pozwana zarzuciła brak czynnej legitymacji procesowej po stronie powoda. Strona powodowa Agencja (...) wystąpiła o stwierdzenie nieważności umów zawartych pomiędzy osobami trzecimi bez podstawy prawnej. Strona pozwana podniosła, iż zdaniem strony powodowej akt sprzedaży nieruchomości, skutkujący przeniesieniem własności nieruchomości jest w tej sprawie mało istotną czynnością, skoro można uchylić się od niego pismem Dyrektora Oddziału działającego bez umocowania i bez podstawy prawnej.

**Strona powodowa Agencja (...)** w piśmie procesowym z 6 lipca 2001 roku podniosła, iż nie zachodzi brak czynnej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie, bowiem sprawa pozostaje w bezpośrednim związku ze sprawą sygn. akt I C 232/01 toczącą się przed tutejszym sądem z powództwa strony powodowej Agencji (...) przeciwko (...) Spółka z o.o. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z 16 marca 2000 roku Repertorium A nr 41119/2000 i o wydanie nieruchomości objętej tą umową. Uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożone 22 stycznia 2001 roku spowodowało bezwzględną nieważność umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2000 roku, gdyż ma charakter prawno – kształtujący i działa wstecz. Czynność ta wywołuje skutek nieważności czynności wymienionych w punkcie 1 – 3 żądania pozwu, ponieważ nie mogło dojść do skutecznego rozporządzenia nieruchomością i jej obciążenia. Ponadto strona powodowa podniosła, iż dyrektor Oddziału strony powodowej dysponuje pełnomocnictwem ogólnym do wszelkich czynności związanych z przejmowaniem mienia do Zasobu Własności (...), gospodarowania tymże mieniem, skoro taka czynność nie została zastrzeżona do odrębnego pełnomocnictwa, co mieści się w granicach tego pełnomocnictwa. Strona złożyła wniosek o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc, gdyż przed Sądem toczy się postępowanie w sprawie sygn. akt I C 232/01 przeciwko (...) spółka z o.o. o ustalenie nieważności

umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2000 roku Repertorium A numer (...)i o wydanie nieruchomości, a wynik tej sprawy będzie miał bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z 10 lipca 2001 roku zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177§1 pkt kpc.

Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z 7 stycznia 2015 roku podjął zawieszono postępowanie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

26 stycznia 2001 roku do Sądu Okręgowego w Świdnicy wpłynął pozew Agencji (...)przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) spółka z o.o.z siedzibą w W.o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie L., zapisanej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), o powierzchni 11,5658 ha, wpisana do księgi wieczystej Kw nr (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu, a obecnie po dokonanych podziale geodezyjnym są to nieruchomości niezabudowane stanowiące działkę nr (...)o powierzchni 6,4979 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr (...)oraz działkę nr (...)o powierzchni 5,0679 ha, dla której urządzona jest KW nr (...), obie księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu, zawarta w dniu 16 marca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...)sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ś.przed notariuszem K. P.pomiędzy Agencją (...)i Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) sp. z o.o.w W., jest nieważna, oraz o nakazanie stronie pozwanej (...) sp. z o.o.w W.wydania tej nieruchomości, zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z 13 listopada 2014 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 1982/14, z powództwa Agencji (...) w W., Oddziału Terenowego we W.przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) Sp. z o.o.w W.o ustalenie nieważności umowy sprzedaży i wydanie nieruchomości, powództwo oddalił, zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 12.015 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

**Dowód:** pozew w sprawie sygn. akt I C 232/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu,

wyrok z 13 listopada 2014 roku sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu.

24 stycznia 2001 roku strona powodowa Agencja (...)wniosła o zabezpieczenie powództwa o stwierdzenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 grudnia 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A nr 12600/2000, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W.przed notariuszem A. S. (1)pomiędzy Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) spółka z o.o.w W., a (...) spółka z o.o.w W., o stwierdzenie nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 14 marca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W.przed notariuszem K. Ł.pomiędzy Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) spółka z o.o.w W., a (...) spółka z o.o.w W., zmienionej aktem notarialnym z dnia 11 października 2000 roku Repertorium nr (...)tej samej Kancelarii – w części dotyczącej ustanowienia hipoteki kaucyjnej, o stwierdzenie nieważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej w kwocie 5.050.000 zł na rzecz (...) spółka z o.o.w K.na nieruchomości położonej w obrębie L.zapisanej w ewidencji gruntów tego obrębu pod numerem 105 o powierzchni 11,5658 ha, poprzez wydanie zarządzenia tymczasowego o zakazie zbycia przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) Spółka z o.o.w W.– właściciela nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 5,0679 ha położonej w W.przy ulicy (...), wpisanej do KW nr (...), oraz nieruchomości rolnej nie zabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 6.4979 ha położonej w W.przy ulicy (...), wpisanej do Kw nr (...)- obie księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu.

Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z 29 stycznia 2001 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Co 38/01, oddalił powyższy wniosek, uznając iż roszczenie nie jest wiarygodne, bowiem nie można przyjąć, że przekonanie

wnioskodawcy o ustaleniu niewłaściwej ceny sprzedaży nieruchomości jest tożsame ze złożeniem oświadczenia woli pod wpływem błędu.

**Dowód:** wniosek w sprawie sygn. akt I Co 38/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta I Co 38/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu,

postanowienie Sądu Okręgowego w Świdnicy z 29 stycznia 2001 roku Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta I Co 38/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu.

24 stycznia 2001 roku strona powodowa Agencja (...)wniosła o zabezpieczenie powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 marca 2000 roku, Repertorium A numer (...)sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem K. P. pomiędzy Agencją (...)i Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...)w W., poprzez wydanie zarządzenia tymczasowego o zakazie zbycia przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) Spółka z o.o.z siedzibą w W.właściciela nieruchomości niezabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...)o powierzchni 5,0679 ha, dla której urządzona jest KW nr (...), obie księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzych, oraz nieruchomości rolnej nie zabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...), o powierzchni 6.(...)położonej w W.przy ulicy (...), obręb L., wpisanej do Kw nr (...)- obie prowadzone przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu.

Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z 29 stycznia 2001 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Co 39/01, oddalił wniosek. Sąd podniósł, iż roszczenie nie jest wiarygodne, bowiem nie mamy do czynienia z błędem w rozumieniu art. 84 kc, ponadto w razie skutecznego uchylecia się od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu czynność prawna staje się nieważna bezwzględnie od początku.

**Dowód:** wniosek w sprawie sygn. akt I Co 39/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta I Co 39/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu,

postanowienie Sądu Okręgowego w Świdnicy z 29 stycznia 2001 roku Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta I Co 39/01 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu.

Właścicielem działek nr (...), położonych w W. przy ulicy (...) jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

**Dowód:** wydruk zupełny treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu k. 654 – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu,

wydruk zupełny treści księgi wieczystej (...)prowadzonej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu k. 660 – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu.

Przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia II Wydziałem Karnym toczyło się postępowanie karne wobec A. S. (2), W. S., M. D., S. W.. Postępowanie karne dotyczyło nieprawidłowości związanych ze sprzedażą w dniu 16 marca 2000 roku działki nr (...)obrab 52 L.przez Agencję (...)Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) sp. z o.o.za kwotę 352.188 zł przez co Agencja (...) poniosła znaczną szkodę tj. szkodę w kwocie 372.412 zł, sprzedaży tej nieruchomości bez przetargu. Wyrokiem z 16 października 2013 roku, wydanym w sprawie II K 1505/07, postępowanie wobec A. S. (2), M. D., zostało umorzone wobec przedawnienia karalności zarzucanych im czynów, wobec W. S.i S. W.orzeczone kary pozbawiania wolności zostały warunkowo zawieszzone na okres próby. Z tym, że Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z 3 lipca 2014 roku wydanym w sprawie sygn. akt IV Ka 226/14 zmienił wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia odnośnie W. S.w ten sposób, że W. S.uniewinnił od zarzucanego mu czynu.

**Dowód:** wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieście z 16 października 2013 roku wydany w sprawie sygn. akt II K 1505/07 – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu,

wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 3 lipca 2014 roku wydany w sprawie sygn. akt IV Ka 226/14 – akta sygn. akt I C 1982/14 Sądu Okręgowego w Świdnicy – akta w załączeniu.

### **Sąd zważył:**

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie koniecznym jest rozważenie kwestii legitymacji procesowej strony powodowej. Sąd z urzędu bada, czy strona ma legitymację procesową. Posiadanie przez określony podmiot zdolności sądowej i zdolności procesowej daje uprawnienie, aby być stroną w postępowaniu sądowym i dokonywania w tym postępowaniu czynności procesowych. Obie zdolności pozwalają stwierdzić, że z udziałem określonych podmiotów może być prowadzone postępowanie sądowe. Nie wyjaśniają one natomiast, czy obie strony pozostają do przedmiotu sporu w określonym przez prawo materialne stosunku. Tylko ze stosunku określonego przez prawo materialne wynika uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. To uprawnienie konkretnego podmiotu nazywane jest legitymacją procesową. Jeżeli zostanie wykazane, że strony są związane prawnie materialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe, to zostanie wykazana legitymacja procesowa powoda (czynna) i pozwanego (bierna). W przeciwnym razie brak będzie legitymacji procesowej powoda, czy też pozwanego.

Należy zgodzić się z zarzutem, podnoszonym zresztą przez obie strony pozwane, że skoro nie zostały rozstrzygnięte kwestie nieważności aktu sprzedaży (...) spółce (...), to brak jest wszelkich podstaw do żądania nieważności innych dalszych umów, których ważność zależy między innymi od ważności umowy sprzedaży pomiędzy Agencją (...) i Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) sp. z o.o.w W., nieruchomości położonej w obrębie L., zapisanej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), o powierzchni 11.5658 ha, a obecnie po dokonanych podziale geodezyjnym są to nieruchomości niezabudowane stanowiące działkę nr (...) o powierzchni 6,4979 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr (...), oraz działki nr (...) o powierzchni 5,0679 ha, dla której urządzona jest KW nr (...), obie księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu, zawarta w dniu 16 marca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem K. P.. Zauważa to również strona powodowa podnosząc, iż nie zachodzi brak czynnej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie, bowiem sprawa pozostaje w bezpośrednim związku ze sprawą sygn. akt I C 232/01 toczącą się przed tutejszym sądem z powództwa strony powodowej Agencji (...) przeciwko (...) Spółka z o.o.o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z 16 marca 2000 roku Repertorium A nr 41119/2000. Istotnie kwestia nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży była rozpoznawana przez Sąd Okręgowy w Świdnicy w sprawie sygn. akt I C 232/01, obecnie sygn. akt I C 1982/14. Wyrokiem z 13 listopada 2014 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 1982/14, Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił powództwo Agencji (...) we W. przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) Sp. z o.o.w W. o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie L., zapisanej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), o powierzchni 11.5658 ha, wpisana do księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu, a obecnie po dokonanych podziale geodezyjnym są to nieruchomości niezabudowane stanowiące działkę nr (...) o powierzchni 6,4979 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta KW nr (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 5,0679 ha, dla której urządzona jest KW nr (...), obie księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Wałbrzychu, zawarta w dniu 16 marca 2000 roku aktem notarialnym Repertorium A numer (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem K. P. pomiędzy Agencją (...) i Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym (...) sp. z o.o.w W., jest nieważna, oraz o nakazanie stronie pozwanej (...) sp. z o.o.w W. wydania tej nieruchomości.

Wobec tego strona powodowa Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie jest właścicielem działek nr (...) o powierzchni 6,4979 ha położonej w W. przy ulicy (...), wpisanych do księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu, oraz działki nr (...) o powierzchni 5,0679 ha położonej w W. przy ulicy (...), wpisanej do księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu. Tym samym strona powodowa, z uwagi że nie jest właścicielem, nie może domagać się stwierdzenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie L., zapisanych w ewidencji gruntów tego obrębu jako działki nr (...), stwierdzenia nieważności przedwstępnej umowy

sprzedaży nieruchomości składającej się z tych działek, oraz stwierdzenia nieważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej na tych działkach.

Istnienia roszczenia po stronie powoda, względnie kierowania roszczenia przeciwko określonemu pozwanemu reguluje prawo materialne, w świetle którego może się okazać, że osoba prawna, działająca przez organy uprawnione do działania w jej imieniu (art. 67 k.p.c.), nie pozostaje jednakże stroną przeciwną w takich stosunkach, z których wynika możliwość domagania się przez tę osobę określonego zachowania ze strony partnera określonego stosunku prawnego lub kierowania przez nią żądania przeciwko wskazywanej osobie przeciwnika. W takim przypadku, z powodu braku legitymacji procesowej czynnej lub biernej powództwo podlega oddaleniu (wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 587/03, opubl. LEX nr 589996).

Wobec tego, że strona powodowa Agencja (...) we W. w niniejszej sprawie nie posiadała legitymacji czynnej, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) stosuje się do spraw, które zawisły (stały się sprawami w toku) w danej instancji po dniu 5 października 2002 roku. Datą przesądzającą jest dzień złożenia wniosku inicjującego postępowanie lub wpływu sprawy do instancji odwoławczej (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 kwietnia 2003 roku, II AKz 122/03, opubl. KZS 2003/5/56). Wobec tego że powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione 26 stycznia 2001 roku znajdują zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 1997 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 1997 roku, Nr 154, poz. 1013 ze zm.). Wartość przedmiotu sporu wynosiła 14.000.000 zł. Zgodnie z §7 pkt 7 cytowanego rozporządzenia stawka minimalna wynosi przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 200.000 zł - 6.000 zł. Wobec tego Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych: (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. kwotę 6.000 zł i na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 6.183,86 zł, doliczając kwotę 183,86 zł kosztów dojazdu pełnomocnika powódki na rozprawę, tytułem zwrotu kosztów procesu.