

Sygnatura akt I 1Ca 92/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 16-04-2014 r.

Sąd Okręgowy w Koninie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Mroczek

Sędzia: SSO Iwona Przyłębska-Grzybowska-spr Sędzia: SSO Iwona Złoty

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Szulc

po rozpoznaniu w dniu 11-04-2014 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. G.

przeciwko J. B.

przy udziale interwenienta ubocznego H. S. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Koninie, VII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w S.

z dnia 10 października 2013 r sygn. akt VIIC 460/13

Uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Koninie, VII Zamiejscowemu Wydziałowi Cywilnemu z siedzibą w S. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Iwona Złoty Jolanta Mroczek Iwona Przyłębska-Grzybowska

Sygn. akt I 1 Ca 92/14

UZASADNIENIE

Powód D. G. wystąpił przeciwko J. B. z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby przeniesienie 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości rolnych, stanowiących działkę gruntu zabudowaną oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1.39 ha oraz działkę gruntu niezabudowaną o nr. geod.(...)ha, dla których Sąd Rejonowy w Koninie Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi KW nr (...) oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem była 1/2 udziału w prawie własności ww. nieruchomości, a obecnie strona pozwana odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 10 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Koninie VII Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w S. zobowiązał pozwanego J. B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Ja J. B. syn Z. i J. przenoszę udział w wysokości 1/2 w współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości P. gmina P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami (...), o łącznej powierzchni (...)ha dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz D. G. syna R. i G.”, na co powód wyraża zgodę i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 1,56 ha, położone w miejscowości P., gm. P., dla których Sąd Rejonowy w Koninie Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi KW o nr (...), stanowiły własność M. K. – brata pozwanego. W wyniku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku w sprawie o sygn. I Ns 664/13 po M. K. (zmarłym 18 kwietnia 2007 roku) spadek nabyło z mocy ustawy rodzeństwo H. S. (1), G. K., pozwany J. B. - każdy po 1/3 części. W wyniku śmierci jednego ze spadkobierców, tj. G. K. spadek po nim nabyli z mocy ustawy H. S. (1) oraz pozwany J. B. w 1/2 części każdy z nich. Powód D. G. oraz pozwany J. B. zawarli w dniu 23 stycznia 2012 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. C. w S. (Rep. A (...)) warunkową przedwstępną umowę sprzedaży (...) udziału w prawie własności nieruchomości należącego do pozwanego na rzecz kupującego - powoda D. G.. Zgodnie z § 5 umowy pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi swój udział w terminie do dnia 5 stycznia 2013 roku za cenę 20.000 zł. Cena została przez powoda w całości zapłacona sprzedającemu – pozwanemu. Przedmiotem umowy była 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości rolnych stanowiących działki o numerach (...) (nieruchomość rolna zabudowana) oraz o (...) (nieruchomość rolna niezabudowana) o łącznej pow. 1,56 ha. Nieruchomości te były przedmiotem umowy dzierżawy na rzecz A. K. do dnia 16 grudnia 2012 roku. Pozwany do dnia dzisiejszego nie zawarł z powodem przyrzeczonej umowy sprzedaży 1/2 udziału w prawie własności przedmiotowych nieruchomości, tym samym nie dotrzymał terminu określonego w § 5 umowy przedwstępnej. Współspadkobierca H. S. (1), będąca w posiadaniu 1/2 udziału spadkowego po zmarłym M. K. i G. K., nie wyraziła zgody na sprzedaż 1/2 udziału spadkowego przypadającemu współspadkobiercy - pozwanemu J. B..

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz akt księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż ocena dowodów jest prawem Sądu. Ocena ta dotyczy jednak jedynie dowodów zgłoszonych przez strony procesu. W szczególności nie jest obowiązkiem Sądu poszukiwanie dowodów z urzędu. Działanie sądu z urzędu może bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (wyrok SN z 12 grudnia 2000 roku, sygn. V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116 z glosą aprobowaną Broniewicza OSP 2001/7-8/116, uchwała składu 7 sędziów SN z 19 maja 2000 roku, sygn. III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195).

Sąd ten dokonał także oceny czynności procesowych stron w związku z obciążającymi ich obowiązkami, przede wszystkim wynikającymi z art. 207 k.p.c. W niniejszym postępowaniu Sąd Rejonowy zarządził wniesienie odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni w związku z czym w takich sprawach zastosowanie znajdują sankcje procesowe, o których mowa w art. 207 § 6 i 7 k.p.c. Strona pozwana nie zachowała 14-dniowego terminu na wniesienie odpowiedzi na pozew, w związku z czym Sąd I instancji postanowił o jego zwrocie. Sąd orzekający podkreślił, iż w każdej sprawie - niezależnie od jej charakteru i od udziału profesjonalnego pełnomocnika - przewodniczący może zarządzić wniesienie odpowiedzi na pozew. Odpowiedź na pozew złożona z naruszeniem terminu podlega zwrotowi (art. 207 § 7 k.p.c. in fine). Zdaniem Sądu Rejonowego, realizacja konstytucyjnego nakazu rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki uwarunkowana jest efektywnością środków koncentracji materiału procesowego. Dostępnym instrumentem procesowym, służącym do realizacji ww. celu jest między innymi art. 207 § 2 i 3 k.p.c., który powinien mieć charakter mobilizujący i zmierzać do odpowiedniego dyscyplinowania stron (uczestników postępowania). Sąd ten podkreślił, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08 października 2008 roku (V CSK 125/08, L.), wskazał, że „pozostawienie dyskrecjonalnej władzy sędziego uprawnienia przewidzianego w art. 207 § 3 k.p.c. umożliwia mu podjęcie decyzji, w jakim zakresie z tego uprawnienia w konkretnej sprawie skorzysta. Dokonany wybór jest jednak wiążący dla strony. Oznacza to, że

zobowiązanie do zgłoszenia wszelkich wniosków dowodowych wymusza pełną aktywność dowodową w wyznaczonym terminie i nie uprawnia do zgłaszania tego rodzaju wniosków w terminie późniejszym, poza wypadkami, gdy strona wykaże, iż nie mogła danego wniosku zgłosić wcześniej. Niemożność ta musi jednak mieć charakter obiektywny, nie dotyczy zatem wypadków przeoczenia określonej koncepcji obrony, możliwej do podjęcia w terminie wyznaczonym na składanie wniosków dowodowych”. Sąd Rejonowy przedstawił wyżej stanowisko Sądu Najwyższego w pełni podzielił. Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji uznał, że argumentacja wniosku strony pozwanej o przywrócenie terminu do wniesienia odpowiedzi na pozew nie zasługiwała na uwzględnienie, tym bardziej iż z pism procesowych strony pozwanej nie wynikały żadne wiarygodne wnioski i twierdzenia, które ewentualnie wychodziłyby na przeciw roszczeniu powoda. Pismo procesowe pozwanego z dnia 9 października 2013 roku powołuje argumenty i twierdzenia, które nie mają związku z głównym nurtem przedmiotowego postępowania bądź są sprzeczne z treścią ustalonych już w akcie notarialnym okoliczności, których prawdziwości i jednoznaczności nie sposób zaprzeczyć.

Przystępując do oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy przede wszystkim uznał za bezzasadne twierdzenia strony pozwanej, iż pozwany będący stroną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nie był świadomy znaczenia konsekwencji prawnych wynikających z tej umowy. Dla oceny skutków prawnych jakiegokolwiek umowy sprzedaży, w tym nieruchomości nie należy posiadać wyższego niż przeciętne rozeznanie i logicznego rozumowania. Umowa sprzedaży jest najpowszechniejszą i najbardziej popularną umową jaka może występować w obrocie cywilnoprawnym. Przedmiotem świadczenia sprzedaży jest bowiem przeniesienie własności i wydanie rzeczy kupującemu, zaś przedmiotem świadczenia kupującego jest zapłata uzgodnionej ceny. Sąd ten uznał, iż nawet osoba o przeciętnym stopniu rozwoju zdaje sobie sprawę, że celem umowy sprzedaży, w dużym uproszczeniu, jest wydanie „rzeczy” w zamian za zapłatę ceny. Zdaniem tego Sądu, pozwany jako osoba dorosła, dojrzała, stojąca przed notariuszem (osobą zaufania publicznego) w sposób wyraźny i jednoznaczny wyrażała swoją wolę zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Ma więc wystarczający zasób wiedzy oraz doświadczenia by należycie ocenić jak powinien postąpić przy wykonaniu zobowiązania. Powyższe wyklucza w sposób oczywisty, że pozwany działał bez świadomości i bez rozeznania, tym bardziej, że ze względu na przedmiot umowy koniecznym było uczestnictwo w transakcji osoby trzeciej tj. notariusza – osoby zaufania publicznego. Twierdzenia strony pozwanej na temat nieporadności życiowej pozwanego nie należy uznać za zasadne tym bardziej, że pozwany przystępował do zawarcia umowy przed notariuszem, a więc został pouczone o treści i konsekwencjach prawnych swojego oświadczenia woli. Z treści aktu notarialnego jednoznacznie wynika, iż pozwany zobowiązał się do sprzedaży swojego udziału w prawie własności nieruchomości szczegółowo wskazanych w tym akcie. Trudno również – zdaniem Sądu Rejonowego - zgodzić się z twierdzeniem strony pozwanej, iż działała pod wpływem błędu, tym bardziej, że nie wskazała „substratu błędu”, a więc ewentualnej okoliczności faktycznej, o której istnieniu pozwany nie wiedział, a która wpłynęła na jego decyzję co do zawarcia przedmiotowej umowy. Twierdzenie pozwanego, że w jego przekonaniu przedmiotem umowy była tylko niewielka część nieruchomości jest oczywiście bezzasadne. Przede wszystkim § 5 umowy wyraźnie określił jej przedmiot wskazując na 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości rolnych. Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego nie jest logicznym z jednej strony powoływanie się przez stronę pozwaną na brak doświadczenia życiowego, brak świadomości znaczenia konsekwencji prawnych wynikających z umowy sprzedaży, a z drugiej strony próba wykazania, iż pozwanemu chodziło tylko o sprzedaż „niewielkiej części nieruchomości”, bliżej nie określonej. Zdaniem Sądu orzekającego, sprzedaż tej niewielkiej części nieruchomości, wymagałaby raczej większego doświadczenia i świadomości prawnej u pozwanego, który przecież zdaniem strony pozwanej nie jest w stanie rozpoznać znaczenia podstawowych konstrukcji prawnych. Twierdzenie to jest oczywiście absurdalne. Ponadto sugerowana przez pozwanego wartość rynkowa przedmiotu umowy nie znajduje żadnego poparcia w materiale dowodowym. Twierdzenia pozwanego, że otrzymał od powoda tylko i wyłącznie kwotę 2.000 zł przeczy w sposób oczywisty treści aktu notarialnego. W ocenie Sądu Rejonowego logicznym jest, iż gdyby kwota 20.000 zł nie została uiszczona przed podpisaniem aktu notarialnego, to wówczas strony wnioskowałyby o odnotowanie tegoż faktu w treści aktu notarialnego. Tymczasem § 6 umowy stanowi, że kwota 20.000 zł w całości została zapłacona, co przeczy twierdzeniom pozwanego. W ocenie Sądu Rejonowego twierdzenia pozwanego są nielogiczne i zostały przygotowane wyłącznie na użytek procesu.

Ponadto Sąd I instancji zaznaczył, iż strona pozwana nie przytoczyła żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń i wniosków. Nie jest w takiej sytuacji obowiązkiem sądu dopuszczanie dowodów z urzędu, aby zastąpić bierność strony. Postępowanie cywilne jest bowiem postępowaniem kontradyktoryjnym, gdzie aktywność dowodowa obciąża stronę procesu. Wszelkie działania sądu z urzędu mogłyby być poczytane jako naruszające zasadę równych praw stron gdyż w istocie rzeczy prowadziłyby do faworyzowania jednej ze stron procesu na niekorzyść drugiej. W tej kwestii Sąd Rejonowy wskazał, na art. 3 k.p.c. czy art. 232 k.p.c. Możliwość podejmowania inicjatywny dowodowej przez sąd może mieć jedynie charakter wyjątkowy w sytuacji rażącej nierównowagi procesowej stron, gdy dany dowód jest niezbędny do rozstrzygnięcia, a strona sama z przyczyn wewnętrznych nie jest w stanie przejawiać inicjatywy dowodowej. Z taką sytuacją, zdaniem Sądu Rejonowego, nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Każda ze stron jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, który ma świadomość praw i obowiązków oraz konsekwencji swych działań czy zaniechań. Sąd ten podkreślił, iż obowiązek wynikający z art. 6 k.c. w procesie jest realizowany poprzez zgłaszanie stosownych wniosków dowodowych celem udowodnienia okoliczności, na które powołuje się strona procesu. Stosownie do art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku (wyrok SN z 15 lipca 1999 roku, sygn. I CKN 415/99 LEX 83805). Sąd orzekający podkreślił, iż samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok SN z 22 listopada 2001 roku, sygn. I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Na podkreślenie, zdaniem Sądu Rejonowego, zasługuje również fakt, iż ustawodawca pozwala czynić ustalenia w sprawie w oparciu o tzw. domniemania faktyczne. Zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemania faktyczne). Tym samym sąd jest uprawniony z poczynionych ustaleń wywieść inne fakty uznając, że w konsekwencji za ustalone. Jedynym warunkiem jest, to aby fakty wywiezione zgodnie z art. 231 k.p.c. w sposób logiczny wynikały z innych ustalonych faktów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że roszczenie powoda jest słuszne co do zasady i jako takie zasługuje na uwzględnienie w całości. Podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowi art. 390 § 2 k.c. Zgodnie z § 1 powołanego artykułu jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Jednakże, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2). Urzeczywistnienie ww. normy prawnej realizuje art. 64 k.c., który zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on bowiem, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej.

W przedmiotowym postępowaniu źródłem obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli była zawarta między stronami warunkowa, przedwstępna umowa sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości. Treść tej umowy wyraźnie i jednoznacznie kreowała obowiązek strony pozwanej do sprzedaży na rzecz powoda części udziału w prawie własności nieruchomości rolnych bliżej w umowie wymienionych, a strony powodowej do zapłaty umówionej ceny. W związku z czym przedmiotowa umowa ze względu na wystąpienie w niej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (tzw. essentialia negotii) oraz z uwagi na fakt, iż postanowienia te nie były dotknięte nieważnością np. sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, stanowiła podstawę roszczenia strony powodowej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto strony dochowały wymaganej przez prawo (art. 158 k.c.) formy czynności prawnej bowiem zawarły umowę w akcie notarialnym. Mając powyższe na uwadze umowa przedwstępna, ze względu zachowanie odpowiedniej treści i formy czynności prawnej wywołuje skutek w postaci roszczenia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zdaniem Sądu Rejonowego strona pozwana zobowiązała się do sprzedaży swojego udziału w prawie własności nieruchomości, a powód zapłacił umówioną cenę. Mając na uwadze, iż upłynął termin na zawarcie umowy

przrzeczonej określony w § 5 umowy, roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie. Do wywołania skutków „rzeczowych” umowy przrzeczonej niezbędne jest złożenie oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości czego wyrazem jest treść sentencji wyroku zastępującego to oświadczenie.

Zarzuty strony pozwanej, wskazujące na wady złożonego oświadczenia woli, a w konsekwencji mające na celu unieważnienie dokonanej czynności prawnej, ze względów wskazanych w części faktycznej uzasadnienia nie zasługiwały – zdaniem Sądu I instancji - na uwzględnienie. Na wstępie Sąd ten podkreślił, iż w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, iż akt notarialny jako dokument urzędowy sporządzony w przepisanej formie przez powołane do tego organy w zakresie ich działania, stanowi dowód tego co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Akt notarialny stanowi więc dowód tego, iż wskazane w akcie osoby stawily się w określonym czasie u notariusza oraz że złożyły oświadczenie woli, które zostało dokładnie bez żadnych zniekształceń ujęte w treści aktu. Należy więc przyjąć, że akt notarialny obejmujący czynność prawną oddaje wiernie ostateczną wolę stron. Sąd Najwyższy w wyroku z 19 listopada 2002 roku, sygn. IV CKN 1464/00, LEX nr 78356 stwierdził, iż „oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym, co do tego że przedmiotem zbycia była cała działka (opisana w akcie), a nie jej część, jak i oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia, jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa (art. 158 k.c.) uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c.” podkreślił ponadto odwołując się do wyroku SN z 7 sierpnia 1997 roku, sygn. I CKN 214/97 (niepubl.), że do konstrukcyjnych elementów umowy sprzedaży należy określenie stron, ich roli w stosunku prawnym (sprzedawca, kupujący) oraz ich wzajemnych świadczeń. Przedmiotem świadczenia sprzedaży jest przeniesienie własności i wydanie rzeczy kupującemu, zaś przedmiotem świadczenia kupującego jest zapłata uzgodnionej ceny. Obowiązki te należą więc do przedmiotowo istotnych elementów omawianej umowy.

Również lakoniczne twierdzenia strony pozwanej co do rzeczywistej wartości udziału spadkowego tj. działek stanowiących nieruchomości rolne mają charakter dowolny gdyż nie są poparte żadnymi dowodami. Sąd orzekający podkreślił, iż cena jest kwestią indywidualną zależną od szeregu czynników. W oparciu więc o okoliczności dowolnie wywiedzione przez pozwanego nie można podważać treści materiału dowodowego. Tym bardziej, iż zakaz czynienia ustaleń co do ceny gruntu rolnego ustalonej przez strony wynika z art. 247 k.p.c.

Zupełnie na marginesie Sąd ten odniósł się również do oceny skuteczności prawnej dokonanego przez pozwanego (współspadkobiercy) rozporządzenia swoim udziałem spadkowym bez zgody innego współspadkobiercy. Rozporządzenie udziałem w spadku nie podlega ograniczeniom i dochodzi do skutku w drodze umowy zbycia spadku lub jego części (art. 1051 i n. k.c.). Priorytet zatem ma zasada, że współwłaściciel może zbywać swój udział bez ograniczeń. Wykraczająca ramy niniejszego postępowania pozostaje ewentualna kwestia powoływania się przez współspadkobierców na treść art. 1036 k.c. Należy podkreślić, że sama czynność rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku pozostaje ważna i wywołuje skutki prawne pomiędzy stronami czynności prawnej oraz osobami trzecimi. Konsekwencją braku zgody jest bezskuteczność rozporządzenia w stosunku do współspadkobierców, którzy zgody nie wyrazili. Stąd też sąd spadku może przeprowadzić dział tak jakby rozporządzenia nie było. Jednakże nie jest to przedmiotem rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Dalej idące rozważania prawne na gruncie art. 1036 k.c. nie mają wpływu dla oceny skuteczności prawnej zawartej umowy przedwstępnej w stosunku do nabywcy – powoda, dlatego też sąd odstąpił od dalszych wywodów w tym przedmiocie.

Sąd I instancji wskazał, że podkreślenia wymaga ocena prawna dokonanego rozporządzenia w świetle ewentualnego uprawnienia współwłaściciela – H. S. (1)(wynikającego z „teoretycznego” prawa pierwokupu), bowiem umowa zawarta z naruszeniem art. 166 k.c. skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej, narusza więc przepisy o charakterze *ius cogens*. Sąd ten stwierdził, że według kodeksu cywilnego zasadą jest, że współwłaściciel może swobodnie, bez zgody pozostałych współwłaścicieli, rozporządzać swoim udziałem we współwłasności nieruchomości. Od tej zasady wyjątek zachodzi w odniesieniu do nieruchomości rolnej, gdyż stosownie do art. 166 § 1 k.c., w razie sprzedaży przez współwłaściciela takiej nieruchomości udziału we współwłasności lub części tego udziału osobie nie będącej współwłaścicielem - pozostałym współwłaścicielem, ale tylko prowadzącym gospodarstwo rolne

na wspólnym gruncie, przysługuje prawo pierwokupu. W określeniu „prowadzi gospodarstwo rolne na wspólnym gruncie” należy rozumieć takie stany faktyczne jak chociażby prowadzenie gospodarstwa na całym gruncie, będącym przedmiotem współwłasności, wspólnie z innymi współwłaścicielami, prowadzenie na tym gruncie gospodarstwa przez jednego współwłaściciela, który w wyniku uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami zarządza całym wspólnym gruntem, czy wreszcie prowadzenie odrębnego gospodarstwa na części tego gruntu fizycznie wydzielonej czy to w ramach podziału do użytkowania przez czas trwania współwłasności czy też w wyniku nieformalnego zniesienia współwłasności (vide orzeczenie SN z dnia 30 czerwca 1992 roku, sygn. III CZP 75/92). W związku z takim stanem rzeczy - uwzględniając jednocześnie okoliczności sprawy, wątpliwym jest uznanie współspadkobiercy – H. S. (1) za osobę, która prowadzi gospodarstwo rolne na przedmiotowym gruncie. Z samego lakonicznego twierdzenia strony pozwanej, że współwłaścicielka H. S. nie wyraża zgody na rozporządzenie udziałem przez pozwanego nie sposób zbudować dowodu na okoliczności uzasadniające wystąpienie przesłanek z art. 166 k.c. Sąd I instancji dodał, że w przedstawionym wypadku przeciwko wyłączeniu prawa pierwokupu nie przemawia także interes pozostałych współwłaścicieli, gdyż tak, jak przed zbyciem udziału we współwłasności nieruchomości przez jednego z nich, tak również i po tym zbyciu, każdy z nich może zawsze wystąpić o zniesienie współwłasności. Podkreślił również, broniąc argumentu przemawiającego za niezastosowaniem w przedmiotowej sprawie prawa pierwokupu, że uprawnienie to, zgodnie z art. 166 § 1 k.c. nie ma zastosowania w wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący zarazem gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem. W związku z wprowadzoną przez nowelę kodeksu cywilnego z 28 lipca 1990 roku liberalizacją obrotu nieruchomościami rolnymi, nie zachodzą jakiegokolwiek społeczno-gospodarcze powody, aby rozważane obecnie sformułowanie kodeksu cywilnego interpretować ewentualnie w sposób restryktywny. Wprost przeciwnie, zważywszy, że art. 166 § 1 k.c. stanowi wyłom w ogólnej zasadzie swobody rozporządzania przez współwłaściciela swoim udziałem nie powinno go się interpretować rozszerzająco. Priorytet zatem ma zasada, że współwłaściciel może zbywać swój udział bez ograniczeń. W konsekwencji uzasadnione jest stanowisko, że jeżeli współwłaściciel w ramach swego udziału na wydzielonej faktycznie ze wspólnej nieruchomości działce gruntu prowadzi odrębne gospodarstwo rolne, przy czym gospodarstwo to nie obejmuje innej nieruchomości, to wówczas w razie sprzedaży przezeń tego udziału, pozostałym współwłaścicielom prowadzącym także gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym nie przysługuje prawo pierwokupu. W przedmiotowym postępowaniu taka sytuacja zachodzi bowiem współwłaściciel nieruchomości rolnej, zbywając udział w tej nieruchomości, zbywa również swoje gospodarstwo rolne. Pozwany nie ma bowiem innej nieruchomości rolnej, na której ewentualnie mógłby prowadzić gospodarstwo rolne. Tym samym zbycie udziału w nieruchomości rolnej jest tożsame ze zbyciem gospodarstwa rolnego (vide orzecznictwo SN do art. 166 k.c.). Przed wszystkim Sąd Rejonowy podkreślił, iż strona pozwana okoliczności tych (przesłanek prawa pierwokupu) nie wykazała. Sam bowiem fakt zamieszczenia odpowiedniej wzmianki w KW w tym zakresie nie jest wystarczający.

Sąd I instancji podkreślił, iż ostatnie zagadnienie prawne będzie przedmiotem oceny notariusza w przypadku stawiennictwa się powoda z prawomocnym wyrokiem celem „jego realizacji”. Wówczas konieczna będzie ocena czy takie prawo pierwokupu rzeczywiście istnieje. Ewentualne finalizowanie umowy na podstawie wyroku z pominięciem prawa pierwokupu będzie implikowało dalsze czynności prawne. Na chwilę orzekania kwestia ta ma znaczenie drugorzędne gdyż w ocenie Sądu Rejonowego ewentualne prawo współwłaściciela do skorzystania z prawa pierwokupu jest irrelevantną okolicznością dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nie może w szczególności prowadzić do oddalenia powództwa a priori.

Mając na uwadze powyższe sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 roku, nr 163 poz. 1349 ze zm.) zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 414 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany J. B. oraz - zgłaszając jednocześnie swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego – H. S. (1).

Skarżący J. B. zaskarżył wyrok w całości, zarzucając:

1) rażąco obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 599 § 2 k.c., art. 597 § 1 k.c., art. 6 k.c. i art. 3 ust. 1 oraz 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda własności udziału w nieruchomości, działki nr (...), położonej w P., zapisanej pod oznaczeniem KW nr (...) w sposób bezwarunkowy z ominięciem ustawowego prawa pierwokupu ujawnionego w księdze wieczystej na rzecz drugiego współwłaściciela, pomimo że z treści przywołanych powyżej przepisów wynika, że nieruchomość, której dotyczy prawo pierwokupu może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona, a sprzedaż dokonana bezwarunkowo, w przypadku gdy prawo pierwokupu przysługuje współwłaścicielowi, jest nieważna, tym samym Sąd Rejonowy wydając tej treści orzeczenie zobowiązał pozwanego do złożenia nieważnego (bezwartunkowego) oświadczenia woli.

Drugi ze współwłaścicieli prowadzi na przedmiotowej nieruchomości gospodarstwo rolne, co nie było przez żadną ze stron w toku niniejszego postępowania kwestionowane, a z uwagi na ujawnienie na podstawie art. 166 kc w księdze wieczystej ustawowego prawa pierwokupu na jego rzecz, podlegało domniemaniu prawnemu;

2) obrazę przepisów art. 390 § 2 k.c. i 387 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. poprzez zobowiązanie pozwanego wyrokiem do złożenia oświadczenia o bezwarunkowej sprzedaży udziału w nieruchomości, a więc oświadczenia z istoty swej obciążonego nieważnością, który to wyrok ma zastępować umowę (por. uchw. SN z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66 OSNC 1968/12/199; wyr. SN z dnia 19 września 2002 r. II CKN 930/00), pomimo że zgodnie z treścią art. 387 kc umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna

3) naruszenie treści art. 390 § 2 k.c., 597 § 1 k.c., 599 § 2 k.c., 64 k.c. i (...) k.p.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że kwestia prawa Pierwokupu ma w niniejszej sprawie „znaczenie drugorzędne...” i jest okolicznością irrelevantną dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem będzie „przedmiotem oceny notariusza w Wypadku stawiennictwa powoda z prawomocnym wyrokiem celem jego realizacji”, pomimo że zgodnie z prawidłową wykładnią przywołanych przepisów i powszechnie przyjętą linią orzecniczą prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej zastępuje umowę definitywną i stanowi bezpośrednią podstawę uzyskania wpisu prawa własności w księdze wieczystej (tak uchw. SN z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66 OSNC 1968/12/199; wyr. SN z dnia 19 Września 2002 r. II CKN 930/00).

Pogląd wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wprowadza strony procesu w błąd i Zwraca uwagę od istoty sprawy oraz rażąco wadliwej treści sentencji, niezasadnie sugerując, że kwestia prawa pierwokupu będzie rozstrzygana w przyszłym akcie notarialnym.

4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawdziwym, całkowicie dowolnym przyjęciu, że pozwany prowadził na zbywanej nieruchomości gospodarstwo rolne (s. 10-11 uzasadnienia), pomimo, że pozwany nigdy nie prowadził gospodarstwa rolnego na przedmiotowej nieruchomości. Udział w tej nieruchomości odziedziczył po zmarłym bracie. O jej istnieniu dowiedział się niedawno w związku ze sprawą spadkową. Należy wyraźnie podkreślić, że pozwany nigdy nie prowadził tam gospodarstwa rolnego, nigdy też (nawet w dzieciństwie) nie mieszkał na tej nieruchomości (mieszka i mieszkał w innej miejscowości). Gospodarstwo rolne jest prowadzone przez drugiego ze współwłaścicieli H. S. (1), która prowadziła je jeszcze w dzieciństwie wraz z rodzicami.

Co znamienne, ustalenie sądu, że pozwany prowadził tam gospodarstwo rolne nie wynika z żadnego materiału dowodowego ani też chociażby z twierdzeń strony powodowej.

5) art. 58 § 2 k.c., art. 353¹ k.c. i art. 388 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie tych przepisów i pominięcie faktu, że umowa przedwstępna jako rażąco naruszająca interesy pozwanego, zasady współzycia społecznego i zawarta w warunkach wyzysku obarczona jest wadą nieważności

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści: „Ja J. B., syn Z. i J. sprzedaje udział w wysokości 1A we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami 6, 12 o łącznej powierzchni 1.56 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Koninie, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) na rzecz D. G. syna R. i G. Z. cenę 20.000 zł, która to kwota została pozwanemu zapłacona, pod warunkiem, że H. S. (1), córka Z. i T. nie wykona przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu” oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

H. S. (1) zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

1) naruszenie swoich bezwzględnych praw a mianowicie ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości rolnej położonej w P. składającej się z działek (...), opisanych w księdze wieczystej (...), na której skarżąca prowadzi gospodarstwo rolne i którego jest współwłaścicielem. Przysługujące jej ustawowe prawo pierwokupu zostało wpisane do księgi wieczystej jeszcze przed rozpoczęciem niniejszej sprawy a pomimo to Sąd nakazał pozwanemu J. B. sprzedać udział w nieruchomości bezwarunkowo, bez uwzględnienia ustawowego prawa pierwokupu.

2) naruszenie przepisów art. 599 § 2 k.c., art. 597 § 1 k.c., art. 166 k.c. i art. 3 ust. 1 oraz 16 ust. pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez zobowiązanie J. B. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz D. G. własności w/w nieruchomości w sposób bezwarunkowy z pominięciem przysługującego skarżącej ustawowego prawa pierwokupu zapisanego w księdze wieczystej, pomimo że nieruchomość, której dotyczy ustawowe prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona, a sprzedaż dokonana bezwarunkowo, w przypadku gdy prawo pierwokupu przysługuje współwłaścicielowi, jest nieważna, tym samym Sąd Rejonowy wydając tej treści orzeczenie zobowiązał J. B. do złożenia nieważnego (bezwartunkowego) oświadczenia woli i do zawarcia nieważnej umowy.

Skarżąca jest współwłaścicielem tej nieruchomości rolnej, co wynika z treści księgi wieczystej. Prowadzi na niej gospodarstwo rolne, co nie było przez żadną ze stron w toku niniejszego postępowania kwestionowane. J. B. nigdy nie prowadził na tej nieruchomości gospodarstwa rolnego, co zresztą nie było podnoszone przez żadną ze stron w toku postępowania. Ustawowe prawo pierwokupu zostało wpisane do księgi wieczystej i podlegało domniemaniu prawnemu, które Sąd Rejonowy zlekceważył.

3) Sąd Rejonowy z naruszeniem treści art. 390 § 2 k.c., 597 § 1 k.c., 599 § 2 k.c., 64 k.c. i 1047 k.c. błędnie przyjął, że kwestia ustawowego prawa pierwokupu ma w niniejszej sprawie „znaczenie drugorzędne...” i jest okolicznością irrelevantną dla rozstrzygnięcia sprawy albowiem będzie „przedmiotem oceny notariusza w przypadku stawiennictwa powoda z prawomocnym wyrokiem celem jego realizacji”, pomimo że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek J. B. do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej zastępuje umowę definitywną i stanowi bezpośrednią podstawę uzyskania wpisu prawa własności w księdze wieczystej (tak uchw. SN z dnia 7 stycznia 1967 roku, III CZP 32/66 OSNC1968/12/199; wyr. SN dnia 19 września 2002 roku, II CKN 930/00), co pozbawi skarżącą możliwości skorzystania przy tej transakcji sprzedaży z ustawowego prawa pierwokupu. Pogląd Sądu jest niezasadny i wprowadza w błąd, a przede wszystkim odwraca uwagę od istoty sprawy oraz rażąco narusza prawa skarżącej.

4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawdziwym, całkowicie dowolnym przyjęciu, że J. B. prowadził na zbywanej nieruchomości gospodarstwo rolne (s. 10-11 uzasadnienia), pomimo że pozwany nigdy nie prowadził gospodarstwa rolnego na przedmiotowej nieruchomości. Zresztą pozwany nigdy nie twierdził, że prowadził tam gospodarstwo rolne. Udział w tej nieruchomości odziedziczył po zmarłym bracie. O jej istnieniu dowiedział się

niedawno w związku ze sprawą spadkową. Pozwany nigdy nie prowadził tam gospodarstwa rolnego, nigdy też (nawet w dzieciństwie) nie mieszkał na tej nieruchomości (mieszka i mieszkał w innej miejscowości). Co znamienne, ustalenie sądu, że pozwany prowadził tam gospodarstwo rolne nie wynika z żadnego materiału dowodowego, ani też chociażby z twierdzeń strony powodowej.

5) pominięcie istoty art. 166 k.c. i istoty prawa pierwokupu określonego tym przepisem. Skarżąca urodziła się na tym gospodarstwie rolnym, uprawiała ziemię na tym gospodarstwie i czyni to również obecnie. Jest współwłaścicielem tej nieruchomości, poniosła szereg prac i wydatków na to gospodarstwo w związku z uprawami (aktualnie pole też jest zasiane, co wynika z załączonych zdjęć). W takim przypadku powinna mieć pierwokup w nabyciu udziału w tej nieruchomości sprzedawanego przez mojego brata J. B., co również on sam przyznaje i przyznawał w pismach kierowanych do powoda, a które są załączone do akt sprawy. Gospodarstwo rolne jako całość powinno w tym przypadku podlegać ochronie.

Skarżąca podkreśliła, że powód D. G., wiedząc o moim ustawowym prawie pierwokupu, wpisanym do księgi wieczystej nigdy w postępowaniu nie zaprzeczył mojemu prawu, nigdy też nie przedstawił dowodu, który potwierdzałby stan przeciwny.

6) naruszenie praw skarżącej poprzez nie wzięcie pod uwagę jej osoby w postępowaniu, nie wezwaniu mnie do udziału w sprawie i pominięcie całkowicie jej stanowiska, pomimo że wyrok bezpośrednio dotyczy jej sytuacji prawnej i jest dla niej krzywdzący.

W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu przy sformułowaniu zobowiązania J. B. do złożenia oświadczeni woli o sprzedaży udziału w nieruchomości (jak w sentencji) na rzecz D. G. poprzez dodanie, że sprzedaż następuje pod warunkiem, że H. S. (1), córka Z. i T. nie skorzysta z tego prawa albo o oddalenie powództwa w całości z uwagi na bezwarunkowe sformułowanie żądania pozwu z pominięciem ustawowego prawa pierwokupu, co pozwoli stronom na zawarcie umowy warunkowej z uwzględnieniem prawa pierwokupu oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Powód D. G. w odpowiedzi na apelacje pozwanego i interwenienta ubocznego, zgłosił opozycję wobec wstąpienia interwenienta ubocznego i wniósł o odrzucenie jego apelacji oraz – w razie nieuwzględnienia opozycji - o oddalenie obu apelacji i zasądzenie od skarżących kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Koninie oddalił opozycję powoda i wezwał do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego H. S. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje pozwanego i interwenienta ubocznego okazały się zasadne i doprowadziły do wydania orzeczenia o charakterze kasatoryjnym.

Przede wszystkim za trafny należy uznać zarzut naruszenia art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c.. Zgodnie z ww. przepisami, w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym (art. 166 § 1 k.c.). Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona (art. 597 § 1 k.c.). Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

Z treści wymienionych przepisów wynika więc, że umowa sprzedaży nieruchomości rolnej, co do której osobie uprawnionej (np. współwłaścicielowi) przysługuje prawo pierwokupu, musi uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące, jakimi są art. 166 k.c. i art. 597 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c.. Nieruchomość rolna objęta prawem

pierwokupu może zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo – pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu, gdyż w przeciwnym razie umowa taka jest nieważna.

Niewątpliwie także wskazane przepisy musi uwzględniać zastępujące tę umowę orzeczenie wydane na skutek powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c.. W tym miejscu należy zauważyć, że orzeczenie sądu uwzględniające takie powództwo w razie potrzeby musi zostać uzupełnione przez sąd orzekający postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów (wyrok SN z dnia 9 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 414/07, Lex nr 445161).

Wobec powyższych rozważań niewątpliwie kluczowym dla prawidłowego rozstrzygnięcia jest ustalenie, czy komukolwiek służy prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem, gdyż umowa sprzedaży nieruchomości rolnej (oświadczenie zastępujące umowę) zawarta z pominięciem warunku w postaci możliwości skorzystania z prawa pierwokupu jest nieważna. Wspomniana okoliczność jest w sprawie sporna, gdyż na etapie postępowania apelacyjnego swój udział w sprawie zgłosił interwenient uboczny, podnosząc, że przysługuje mu prawo pierwokupu.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę uznał, iż H. S. (1) nie przysługuje prawo pierwokupu, gdyż wątpliwym jest czy prowadzi ona gospodarstwo rolne w myśl art. 166 § 1 k.c. Dodatkowo Sąd ten wskazał, że w niniejszej sprawie prawo pierwokupu nie ma zastosowania, gdyż zbywcą jest współwłaściciel prowadzący zarazem gospodarstwo rolne. Tymczasem okoliczności te nie znajdują oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Należy zauważyć, iż w istocie Sąd I instancji nie prowadził postępowania dowodowego w tym kierunku, tj. ustalenia czy jakiejś osobie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem oraz czy pozwany jako zbywca spornej nieruchomości prowadzi zbywane gospodarstwo rolne. Dodatkowo w treści apelacji skarżący wskazali, że to H. S. (1) prowadzi przedmiotowe gospodarstwo rolne, a nie prowadzi go i nigdy nie prowadził pozwany.

Wprawdzie rację ma Sąd orzekający, że inicjatywa dowodowa w postępowaniu sądowym zasadniczo należy do stron, a żadna z nich na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie podniosła okoliczności związanych z prawem pierwokupu. Jednakże Sąd Rejonowy, rozpoznając sprawę, dysponował odpisem księgi wieczystej, gdzie w dziale III widnieje ustawowe prawo pierwokupu spornej nieruchomości na rzecz H. S. (1). Należy też wskazać, że zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to obowiązuje tak długo, aż zostanie obalone przez przeciwstawienie dowodu przeciwnego. Sąd Rejonowy respektując zapisy wskazane w księdze wieczystej, musiał więc przy rozstrzygnięciu sprawy wziąć pod uwagę fakt ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej, a konsekwentnie także treść art. 166 § 1 k.c. i art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c.. Stąd niezrozumiałym jest twierdzenie Sądu I instancji, że fakt zamieszczenia „wzmianki” w księdze wieczystej o istnieniu prawa pierwokupu nie jest wystarczające dla stwierdzenia istnienia tego prawa, a sama kwestia dotycząca istnienia lub nie prawa pierwokupu jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia.

Nie ma także racji Sąd I instancji, że kwestia przysługiwania osobie uprawnionej prawa pierwokupu będzie przedmiotem oceny notariusza. Przede wszystkim w sytuacji, gdy sąd uwzględnia żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej oraz uwzględnia powództwo o zawarcie umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda, to składanie oświadczenia przez powoda jest zbędne, gdyż treść zawartej umowy wynika wprost z sentencji orzeczenia, a powód wolę swą wyraża w żądaniu pozwu. Stąd powód z wydanym w niniejszej sprawie orzeczeniem nie będzie musiał udawać się do notariusza celem zawarcia stosownej umowy. Ponadto Sąd Rejonowy nie zauważył, że prawo pierwokupu jest ujawnione w księdze wieczystej i istnieje domniemanie jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, stąd żadna osoba, w tym notariusz, nie będzie mogła okoliczności tej – poza postępowaniem sądowym - pominąć (kwestionować) przy jakiegokolwiek czynności dotyczącej spornej nieruchomości. Skoro zaś, jak wynika z treści obu apelacji prawo pierwokupu jest kwestią sporną, stąd też koniecznym jest rozstrzygnięcie jej właśnie w niniejszym postępowaniu.

Z tych względów zaskarżony wyrok jest wadliwy i wymaga uchylenia, albowiem w ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji nie rozstrzygnął istoty sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy obowiązany jest więc przede wszystkim do rozstrzygnięcia kluczowej kwestii spornej: czy komukolwiek przysługuje skuteczne prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem lub czy ewentualnie prawo to – z uwagi na treść art. 166 § 1 zd. 2 k.c. – będzie mogło zostać pominięte. W tym celu Sąd ten będzie musiał przeprowadzić postępowanie dowodowe, mając zwłaszcza na uwadze pretensje zgłaszane przez interwenienta ubocznego H. S. (1) w treści apelacji oraz argumenty podane przez pozwanego w środku odwoławczym odnośnie prowadzenia przez niego i interwenienta ubocznego gospodarstwa rolnego. Dodatkowo należy wskazać, że Sąd Rejonowy będzie musiał również rozważyć, czy fakt, iż umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości została zawarta w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z A. K. (który w świetle art. 166 k.c. miał także zastrzeżone prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości), ma znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z uwagi na treść rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego odniesienie się do pozostałych zarzutów obu apelacji na obecnym etapie postępowania jest zbędne.

W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Koninie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Iwona Przyłębska-Grzybowska Jolanta Mroczek Iwona Złoty