

Sygn. akt I 1 Ca 390/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2022 r.

Sąd Okręgowy we Włocławku Sekcja Odwoławcza I Wydziału Cywilnego

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Nazdrowicz

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2022 r. we Włocławku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. K. i A. K.

przeciwko D. O.

o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim

z dnia 26 sierpnia 2021 r., sygn. akt I C 553/20

1. oddała apelację;
2. zasądza od powodów S. K. i A. K. solidarnie na rzecz pozwanej D. O. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Mariusz Nazdrowicz

Sygn. akt I 1 Ca 390/21

Włocławek, dnia 29 sierpnia 2022 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić;
2. odpisy wyroku doręczyć pełnomocnikom stron – poprzez PI – bez pouczeń dot. zaskarżalności;
3. przedłożyć z wnioskiem o uzasadnienie lub po upływie terminu do jego wniesienia i dołączeniu e.p.o. akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu w Aleksandrowie Kujawskim.

SSO Mariusz Nazdrowicz

Sygn. akt I 1 Ca 390/21

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim oddalił powództwo S. K. i A. K. przeciwko D. O. o „stwierdzenie nieważności” oświadczenia woli pozwanej o wykonaniu prawa pierwokupu udziałów w 4 nieruchomościach rolnych (pkt 1 wyroku) oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz D. O. kwotę 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd ten przyjął, że kwestionowane oświadczenie woli (złożone w formie aktu notarialnego (...)) było skuteczne i wywołało przepisany prawem skutek. Zachowany został stosowny termin do dokonania tej czynności, a treść oświadczenia pozwanej była jasna i wbrew sugestiom powodów nie miało ono na celu wykreowanie umowy o innej treści niż umowa warunkowa (nabycia udziałów za niższą cenę niż wskazana w tej umowie). Ponadto powodowie nie wykazali interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc - który to przepis był prawną podstawą roszczenia - gdyż gdyby oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu było nieważne to mogliby wystąpić z dalej idącym roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez obrazę przepisów art. 58 § 1 kc w zw. z art. 600 i 601 kc wskutek ich niewłaściwego zastosowania, co doprowadziło w rezultacie do bezpodstawnego oddalenia powództwa. W uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego zakwestionowali również stanowisko Sąd I instancji o nieistnieniu interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Wskazali, że aby „ mogli skutecznie wytoczyć roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji, gdy zaszły zmiany podmiotowe co do właściciela przedmiotowej nieruchomości oraz zmiany podmiotowe po stronie zobowiązanego z warunkowej umowy sprzedaży na skutek śmierci Pana A. W. niezbędne jest wcześniejsze rozstrzygnięcie ważności i skuteczności oświadczenia pozwanej o skorzystaniu z prawa pierwokupu z uwagi na to, że dopiero rozstrzygnięcie tej niepewności prawnej wynikającej z takiej a nie innej treści oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu stworzy możliwość dochodzenia ochrony swoich praw wynikających z zawarcia warunkowej umowy sprzedaży udziału we współwłasności przedmiotowych nieruchomości”. Powołując się na powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wobec braku jakichkolwiek uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim dokonał prawidłowych i w pełni przydatnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, które nie zostały zanegowane w apelacji. W tej sytuacji ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął jako własne czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności należało rozważyć zarzut naruszenia przepisu art. 189 kpc (wprawdzie z niewiadomych przyczyn nie został on wyodrębniony redakcyjnie i nie przybrał należytej postaci, ale w świetle uzasadnienia apelacji niezastosowanie tego przepisu niewątpliwie zostało wyartykułowane), gdyż kwestia ta ma pierwszoplanowe znaczenie dla oceny zasadności powództwa.

Aczkolwiek art. 189 kpc jest zamieszczony w ustawie procesowej to nie ulega najmniejszej wątpliwości, że w istocie daje materialną podstawę żądania i jako taki traktowany jest jako przepis prawa materialnego. I chociaż powodowie – reprezentowani przez fachowego pełnomocnika – domagali się „stwierdzenia nieważności” oświadczenia pozwanej o wykonaniu prawa pierwokupu to jednak w rzeczywistości (mimo błędnego sformułowania żądania) wnieśli o ustalenie nieważności wspomnianego oświadczenia woli. Prawidłowo zatem Sąd I instancji uznał, że to właśnie ten przepis był prawną podstawą dochodzonego roszczenia. W konsekwencji naruszenie art. 189 kpc podlega badaniu w każdym stanie sprawy i to z urzędu (w tym niezależnie od podniesionych zarzutów apelacyjnych, gdyż Sąd odwoławczy związany jest w granicach apelacji jedynie zarzutami obrazu prawa procesowego i ma obowiązek zastosowania właściwych przepisów prawnomaterialnych). Podstawową przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powoda. Interes ten w rozumieniu przywołanego przepisu istnieje tylko

wtedy, gdy powód potrzebie ochrony swojej sfery prawnej może uczynić zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Oznacza to, że brak interesu prawnego ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty

w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, w tym zwłaszcza o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) lub

w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego odrębnej sprawy

o świadczenie (z bogatego orzecznictwa Sądu Najwyższego przykładowo wyroki:

z 8.05.2018r. VCSK 111/18 nie publ., LEX nr 2499862, z 17.05.2018r. VCSK 322/17 nie publ., LEX nr 2552678, z 9.01.2019r. ICSK 711/17 nie publ., LEX nr 2618479

i z 16.04.2010r. IV CSK 453/09 nie publ., LEX nr 578163); ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego następuje wtedy przesłankowo. Dla przyjęcia, że powód posiada interes prawny istotny jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o przepis art. 189 kpc gwarantowało mu skuteczną ochronę jego interesów. Praktycznie rzecz biorąc interes ten występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka.

Rozstrzygnięcie w rozpatrywanej sprawie odnosi się do sfery własności powodów

i ewentualnych praw bądź ich braku do spornych nieruchomości i płynących stąd konsekwencji. Niezbędna jest więc odpowiedź na pytanie, czy hipotetyczny wyrok uwzględniający powództwo wywoła przedstawione wyżej skutki w sytuacji, gdy od

3 kwietnia 2014 r. właścicielem wszystkich nieruchomości (w oparciu o umowę darowizny zawartą tego dnia w formie aktu notarialnego pomiędzy pozwaną a jej synem A. W.) jest już obdarowany.

W orzecznictwie dominuje zapatrywanie – które podziela Sąd Okręgowy

we Włocławku w składzie rozpoznającym apelację – że usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić również

w postępowaniu wieczystoksięgowym poprzez przedłożenie stosownych dokumentów, zgodnie z art. 31 ust. 2 ukwł. W szczególności będzie to wyrok ustalający, ale odnoszący się do zdarzenia, które stanowiło materialnoprawną podstawę wpisu i tylko wtedy, jeżeli

w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy (postanowienia Sądu Najwyższego: z 25 sierpnia 2011r. II CSK 665/10 nie publ., LEX nr 898696, z 21 czerwca 2012 r. II CSK 552/11 nie publ., LEX nr 1293730 oraz wyroki Sądów Apelacyjnych : w Szczecinie z 31 października 2018 r. I ACa 553/18 nie publ., LEX nr 2668082, w Warszawie z 21 kwietnia 2017 r. I A Ca 289/16 nie publ., LEX nr 2284804i w Katowicach z 14 lipca 2015 r. I A Ca 114/15 nie publ., LEX nr 1781915).

Zważywszy na ograniczoną kognicję Sądu wieczystoksięgowego (art. 626 ⁶ § 1 i 2 kpc) zastosowanie art. 31 ust. 2 ukwł jest uzależnione od możliwości ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie wskazanego przez wnioskodawcę orzeczenia Sądu. Gdy ustalenie to będzie wymagało uwzględnienia innych, prawnie doniosłych okoliczności wykraczających poza te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w wyroku (szczególnie ocena możliwości zastosowania przepisów o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 6 ukwł) konieczne będzie wykazanie wadliwości wpisu przez przedstawienie wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art.10 ukwł. Inaczej mówiąc wyrok ustalający nieważność umowy czy też – jak w tym przypadku – oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu mógłby być podstawą wpisu powodów tylko wówczas, gdyby nie doszło do zbycia przez pozwaną nieruchomości na rzecz syna. Ta czynność prawna sprawiła, że nie jest on wystarczający do uregulowania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i niezbędne jest w tym celu wystąpienie z roszczeniem

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko aktualnemu właścicielowi, z czego paradoksalnie skarżący – o czym świadczy końcowy fragment uzasadnienia apelacji – dobrze zdają sobie

sprawę. Oznacza to, że ewentualny wyrok ustalający nieważność oświadczenia pozwanej bynajmniej nie zakończyłyby definitywnie sporu i nie zapewniłyby im ochrony prawnych interesów. Przesądza to automatycznie o braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc i w konsekwencji bezzasadności powództwa jak i apelacji. Warto w tym miejscu zauważyć, że w świetle powyższych rozważań zbędne było przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, gdyż nie był on w żaden sposób przydatny dla rozstrzygnięcia.

W zaistniałej sytuacji jedynie zupełnie na marginesie można nadmienić, że drugi z zarzutów apelacyjnych również pozbawiony był słuszności. Sąd odwoławczy w pełni podziela w tym zakresie rozważanie prawne zaprezentowane przez Sąd meriti

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i nie ma potrzeby ich powtarzania. Dodać tylko można, że konsekwencją tego, iż prawo pierwokupu – zgodnie z art. 597 § 2 kc – wykonuje się poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia woli o charakterze prawnokształtującym jest to, że z woli ustawodawcy (art. 600 kc) dochodzi do zawarcia między zobowiązanym

i uprawnionym umowy sprzedaży o treści określonej w w/w przepisie. Innymi słowy wykonanie prawa pierwokupu powoduje bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści – oczywiście z pominięciem warunku – co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Przy takiej konstrukcji treść oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu powinna zawierać jedynie wskazanie źródła tego prawa, powołanie się na umowę sprzedaży zawartą pomiędzy zobowiązanym

a osobą trzecią oraz jednoznaczne stwierdzenie, iż uprawniony korzysta z przysługującego mu prawa (Jacek Górecki: „Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu Cywilnego” [w:] „Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 kc i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu”, LEX, teza 60 do art. 597 kc). Wszystkie te essentialia negotii w oświadczeniu D. O. z 27 kwietnia 2009 r. zostały zawarte. Nawet więc, gdyby przyjąć

za apelującymi – choć brak ku temu jakichkolwiek podstaw – że w oświadczeniu tym mowa jest o kupnie udziałów w nieruchomościach za cenę 52 000 zł (zamiast 122 000 zł) to taka wzmianka jest prawnie irrelevantna, gdyż z mocy prawa uprawniona z pierwokupu była zobowiązana do zapłaty ceny określonej w umowie warunkowej. W żaden sposób wzmianka ta nie spowodowała więc nieważności tego oświadczenia. Teoretycznie można by się zastanawiać, czy w tej sytuacji – wobec hipotetycznego braku konsensusu – doszło w ogóle do złożenia oświadczenia. Pomijając już niebagatelną w takim przypadku kwestię związania żądaniem pozwu (art. 321 § 1 kpc – nie można przecież żądać – co oczywiste – ustalenia nieważności czynności prawnej, która nie zaistniała) to przy prawie pierwokupu nie można stosować przepisów ogólnych kodeksu cywilnego o zawarciu umowy przez złożenie

i przyjęcie oferty. Siłą rzeczy nie mogło zatem dojść do zmiany oferty, czyli złożenia przez pozwaną kontroferty i o żadnym braku konsensusu nie może być mowy. Podkreślenia jednak wymaga, że powyższe rozważania mają wyłącznie teoretyczny charakter z uwagi na to, że jak słusznie wskazał Sąd a quo przy interpretacji przedmiotowego oświadczenia nie można ograniczać się do zdania pierwszego § 7, ale trzeba też uwzględnić końcową część tego paragrafu. Trafnie w rezultacie przyjął, że był to wyraz wątpliwości pozwanej odnośnie rzetelności ceny ustalonej w umowie warunkowej i przedstawienie sfery motywacyjnej

w kontekście podjętych działań prawnych. Przy wszystkich nurtujących ją wątpliwościach w końcowym rozrachunku zaakceptowała ona przecież cenę określoną w umowie z 3 kwietnia 2009r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy we Włocławku na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o przepisy art. 98 § 1 kpc. Pozwanej jako wygrywającej w całości sprawę w drugiej instancji przysługiwał zwrot wszelkich poniesionych kosztów, sprowadzających się do wynagrodzenia reprezentującego ją adwokata (2 700 zł - § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie – Dz. U. 2015.1800 ze zm.).

SSO Mariusz Nazdrowicz