

Sygn. akt I ACa 999/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.) SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko A. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt I C 116/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. **oddala powództwo,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,**

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 9.600 (dziewięć tysięcy sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.

Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. I A Ca 999/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 września 2013 roku, sygn. akt I C 116/12, Sąd Okręgowy w Koszalinie nakazał pozwanemu A. S., aby złożył oświadczenie woli następującej treści: pozwany A. S. zobowiązuje się sprzedać powodowi W. K. udział do 1/2 części w nieruchomości rolnej zabudowanej o powierzchni 16,0295 ha położonej w G., obręb ewidencyjny (...), w skład której wchodzi działki o nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...) za cenę 100 000 zł, która została zapłacona, pod warunkiem iż Agencja Nieruchomości Rolnej (prawidłowo Rolnych) nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu tejże nieruchomości (punkt 1. sentencji wyroku) ; oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 2. sentencji wyroku); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.617 (osiem tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu (punkt 3. sentencji wyroku).

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 29 stycznia 2004 roku strony niniejszego procesu zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której pozwany A. S. zobowiązał się sprzedać w terminie do 31 grudnia 2011 roku powodowi W. K., udział w 1/2 części nieruchomości zabudowanej, położonej w G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 15,8164 ha, za cenę 100.000 złotych. W umowie tej zostało wskazane, że tytułem zadatku w dniu zawierania umowy została zapłacona suma 100.000 złotych, a jej odbiór został przez pozwanego potwierdzony. W paragrafie „4” strony zawarły wyjaśnienie skutków dokonanej zapłaty, odnosząc je do znaczenia zadatku. W następstwie zmian geodezyjnych, ww. nieruchomość została oznaczona z uwzględnieniem podziału na mniejsze jednostki, działkami o numerach (...) o łącznej powierzchni 16,0295 ha. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy G., uchwalonym w dniu 9 marca 2012 roku, działki gruntu położone w obrębie ewidencyjnym G. Miasto zostały oznaczone jako „P” – tereny produkcji, baz, składów, magazynów, obiektów, obsługi rolnictwa i środków produkcji rolnej i hodowlanej, usług związanych z prowadzoną działalnością, obiekty infrastruktury technicznej. Natomiast działki położone w obrębie ewidencyjnym J. oznaczone zostały jako „Ro” – tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki. Powód i pozwany współpracowali w zakresie produkcji rolniczej w okresie 1999-2000, mając jednocześnie własne gospodarstwa rolne, stopniowo powiększane. Działki objęte sporną umową były określane jako obiekt w L., na którym znajdowały się budynki, w których wcześniej była prowadzona hodowla świń przez firmę (...) z K., a później po nabyciu nieruchomości przez J. P., w części budynków prowadzony był tartak. W wyniku podjęcia przez strony procesu rozmów z J. P. zawarta została umowa kupna tych nieruchomości na nazwisko pozwanego, przy wsparciu finansowym powoda. Było to w początkowym okresie współpracy stron. W rozliczeniu z J. P. dokonano spłaty długu obciążającego go wobec Agencji Nieruchomości Rolnych i z tego tytułu zapłacono 100 000zł; tenże otrzymał również tzw. „odstępne”, którego celem było uniknięcie zwrotu nieruchomości Agencji i ewentualnego nabycia tejże, ale z wykorzystaniem trybu przetargowego. Odstępne wynosiło około 60.000 złotych. Stopniowo podjęto czynności remontowe, naprawcze. Dla uzupełnienia środków pieniężnych były zaciągane kredyty na nazwisko pozwanego, bowiem to on był właścicielem nieruchomości. Od roku 2005 pozwany rozpoczął sprzedaż swoich gruntów z przeznaczeniem na działki budowlane i dotychczas zbył około 3 ha. Prowadzona dotychczas wspólnie przez strony, na bazie obiektów w L., hodowla świń nie przynosiła spodziewanych dochodów. Zaczęto poszukiwać rozwiązania, które zmienią ten stan rzeczy. W połowie 2003 roku strony, za pośrednictwem K. G., nawiązały kontakt z dużą duńską spółką prowadzącą działalność gospodarczą w tuczu świń (...). Strony oferowały do tej współpracy obiekty w L. oraz sąsiadujące z nimi grunty, natomiast duńska spółka była gotowa przeprowadzić remont i modernizację obiektów pod wielkotowarowy tucze świń. Obiekty miały zostać oddane spółce w dzierżawę za stosowną opłatą, natomiast powód i pozwany mieli doprowadzić do utylizacji gnojowicy powstałej w toku hodowli. Ten ostatni warunek nie był możliwy do wykonania przez strony, bowiem wywóz tej substancji na pola, z uwagi na ich ograniczony obszar oraz położenie w pobliżu siedzib ludzkich nie był możliwy, zaś przewóz na pola należące do powoda prowadziłby do zbyt wysokich kosztów. To sprawiło, że współpraca z duńską firmą nie została nawiązana. Strony kontynuowały współpracę w zakresie hodowli świń. Wspólnie dokonywano zakupu sprzętu do produkcji rolnej, którego naprawy były dokonywane w warsztacie mieszczącym się w jednym z budynków w L.. Wpisy do stosownego rejestru z nadaniem numeru stada świń, dokonywane były raz na powoda, raz na pozwanego. Zboże pochodzące z nieruchomości w L. było przeznaczone na paszę dla świń. Byli tam zatrudniani robotnicy. Sprzedaż świń była dokonywana raz na nazwisko powoda, raz na pozwanego. Powód kierował

również do pracy osoby przywożone z miejscowości, w której zamieszkiwał. Pieniądze z przeznaczeniem na koszty produkcji strony pożyczaly również od osób bliskich. Zaciągano kredyty również w Banku (...) w B. Oddział w D.. Uzyskiwane były również na warunkach preferencyjnych z tzw. „linii młodego rolnika” na nazwisko pozwanego już w roku 2002. Pieniądze ze sprzedaży świń były przekazywane na konta bankowe obydwu stron. W okresie od marca 2003 roku do połowy roku 2008, również powód dokonywał płatności za pasze przeznaczane do hodowli świń w L.. Przelewał środki pieniężne także na rachunek bankowy pozwanego.

Współpraca stron w zakresie hodowli świń trwała do połowy 2008 roku. Wtedy to zaniechano podejmowania wspólnych decyzji, konsultowania się w zakresie prowadzonej hodowli i inwestycji. Pozwany rozpoczął prace związane z budową na terenie obiektu w L. domu mieszkalnego, zaczął remontować jeden z budynków tuczarni, suszarnię, magazyn. Powód przychodził tam jeszcze w latach 2009-2010, sprawdzał stan maszyn. Zaciągane dla celów hodowli kredyty były spłacane z dochodów z niej uzyskiwanych. Powód dysponował pieniędzmi zarobionymi w Niemczech, gdzie pracował od 1992 roku. Nadto od 1998 roku prowadził własne gospodarstwo rolne. Współpraca stron już z początkiem 2000 roku doprowadziła do wspólnego nabycia w dniu 30 czerwca 2002 roku, od (...) Spółdzielni (...) w G., nieruchomości zabudowanej magazynem z trzema wiatami. Impulsem do poszukiwania nowych rozwiązań w zakresie hodowli trzody chlewnej była niska jej opłacalność. Dochody ze sprzedaży trzody były przeznaczane na spłatę kredytów. Korzyści były dzielone między stronami. Zawarcie umowy przedwstępnej służyło zabezpieczeniu powoda w zakresie jego uczestnictwa we wspólnie prowadzonej w L. hodowli (obecnie nieruchomość ta znajduje się w granicach miejscowości G.). Relacje między stronami zaczęły się pogarszać wobec braku współpracy z firmą duńską oraz w związku z uzyskiwaniem przez pozwanego własnych dochodów ze sprzedaży działek budowlanych. Z uwagi na to, że właścicielem nieruchomości w L. był pozwany, również umowa z (...) miała być zawarta na jego nazwisko. To od powoda wyszła propozycja nawiązania współpracy z tą firmą. Pozwany nabył własność nieruchomości w L. o obszarze 16,0295 ha, wspólnie z małżonką, 20 grudnia 2001 roku. W następstwie rozwodu i zawartej między małżonkami umowy o podział majątku wspólnego, właścicielem tej nieruchomości, z dniem 21 stycznia 2003 roku stał się wyłącznie pozwany. W dniu 3 października 2011 roku pozwany dokonał darowizny na rzecz syna K. S. udziału w 1/4 części własności nieruchomości stanowiącej, według stosowanego dotychczas nazewnictwa obiekt w L., nadto darował 3 nieruchomości o powierzchni odpowiednio 5,1037 ha, 9,0286 ha i 1,7734 ha, również położone w L. gmina G.. Nieruchomości te mają charakter rolny. Pozwany i jego syn K. prowadzą gospodarstwo rolne na wspólnym gruncie. W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie doprecyzowane w piśmie procesowym z 17 kwietnia 2013 roku zasługiwało na uwzględnienie. Powołując art. 193 k.p.c. Sąd wskazał, iż nie nastąpiła zmiana powództwa poprzez wystąpienie z nowym roszczeniem bowiem w piśmie inicjującym proces tj. w pozwie, w jego części określonej jako petitum, strona powodowa przedstawiła istotę roszczenia, wyjaśniając podstawy żądania w uzasadnieniu. Dokonana przez tę stronę wypowiedź uzupełniająca, w następstwie zgłoszonych przez stronę pozwaną wątpliwości, zmierza -w ocenie Sądu- jedynie do uzupełnienia istotnych elementów mającego zapaść orzeczenia. Nie stanowi to wystąpienia z nowym roszczeniem, do którego mógłby znaleźć zastosowanie podnoszony przez pozwanego zarzut wywiedziony z rocznego, prekluzyjnego terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej, wynikający z art. 390 § 3 k.c.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej ukierunkowanego na nieważność zobowiązania mogącego wynikać z umowy przedwstępnej sprzedaży z powołaniem się na wadliwość oświadczenia woli złożonego przy jej zawieraniu w postaci pozorności, Sąd podkreślił, iż według przepisu art. 83 k.c. oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozoru, przy czym jeśli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność miała wynikać, zdaniem pozwanego z tego, że istotą zawarcia umowy, jej celem nie miało być przeniesienie udziału we własności nieruchomości, ale zabezpieczenie ewentualnych roszczeń jakie miałby powód wobec pozwanego, gdyby doszło do współpracy z firmą duńską w zakresie prowadzenia przemysłowego tuczu świń. W owym przyszłym kontrakcie strona pozwana dopatrywała się ewentualnych praw powoda do rozliczeń finansowych; sporną umowę według tej strony należało w istocie traktować jako przewłaszczenie na zabezpieczenie. Gdyby uznać za słuszne przedstawione argumenty, to zakwestionowaną umowę należałoby rozpatrywać nie w aspekcie całkowitej nieważności, ale poddać ocenie w zakresie skutków mogących wynikać z czynności ukrytej. Jednak w ocenie Sądu, nie było takiej potrzeby, bowiem okoliczności zawarcia spornej umowy, jej treść, wcześniejsze i późniejsze zachowania stron nie pozwalają na ocenę, że umowa

została zawarta dla pozor. Sąd Okręgowy uznał, że przyczyną zawarcia umowy przedwstępnej była dotychczasowa współpraca w zakresie działalności rolniczej, jej kontynuowanie, z pozytywną perspektywą na przyszłe lata. Owa współpraca, jak wskazywały na to strony, a nadto fakty w zakresie rozporządzeń rzeczowych zaistniałych wcześniej, doprowadziły do wzajemnego zaufania i pozytywnych rokowań na przyszłość. Rozszerzenie przez pozwanego na powoda praw rzeczowych, posiadanych dotychczas w zakresie nieruchomości w L., miało zmierzać do zacieśnienia tej współpracy i w tych kategoriach Sąd ocenił przyczynę zawarcia umowy. Fakt rozluźnienia współpracy, a następnie jej zerwania, nie stanowił o innej przyczynie. Dowody z dokumentów bankowych wskazywały, że następował przelew środków pieniężnych wzajemnie, z przeznaczeniem na zakup środków do produkcji, na dzielenie się dochodami. Stada świń były sprzedawane raz na nazwisko pozwanego, innym razem na powoda. Wspólnie podejmowano czynności remontowe, używano maszyn, wymieniano się doświadczeniem i kontaktami mającymi sprzyjać współpracy. Za wiarygodne Sąd uznał argumenty powoda, że dość odległy termin zawarcia umowy przyrzeczonej, na koniec 2011 roku, był wynikiem zarówno spodziewanej długotrwałej współpracy jak i różnego rodzaju uwarunkowaniami natury kredytowej, a także korzyści mogących wynikać z młodego wieku pozwanego jako rolnika w zakresie korzystania z programów pomocowych dla takich osób.

Dokonując oceny stosunku prawnego zawianego między stronami Sąd podkreślił wyrażenie w umowie w sposób jednoznaczny oświadczeń, nadanie umowie właściwej formy, stwierdzenie o faktach na umowę taką zwykle składających się. Oznaczona została cena udziału będącego przedmiotem umowy oraz stanowisko co do jej uiszczenia. To porozumienie o charakterze dodatkowym, odnoszące się do zadatku, może w ocenie Sądu prowadzić do wątpliwości wynikających z istoty tego zastrzeżenia, kiedy to zadatek stanowiący zwykle ułamkową część ceny, w tym przypadku odpowiada jej całości. Jednakże strony nie wywodziły skutków prawnych, mogących wpływać na ocenę spornej umowy, z ewentualnej wadliwości tego zastrzeżenia. W ocenie Sądu, nawet gdyby zostały podniesione, to i tak nie miałyby one wpływu na ocenę składników o charakterze esencjonalnym dla bytu umowy. Sąd wskazał, iż umowa zawiera w sobie istotne świadczenia, przy czym z uwagi na jej niewzajemny charakter, świadczenie strony pozwanej sprowadza się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Został w niej oznaczony, w sposób precyzyjny, przedmiot umowy mającej być zawartą i termin, do którego powinno to nastąpić. W oparciu o przedstawione argumenty Sąd stwierdził skuteczność i ważność umowy, poddanej kontroli również w aspekcie ewentualnych wad oświadczenia woli, gdyż takie nie zostały wykazane. Odnosząc się do drugiego zarzutu strony pozwanej o nieważności tej czynności prawnej z uwagi na pominięcie w niej zastrzeżeń na rzecz osoby trzeciej przysługujących jej praw, konkretnie prawa pierwokupu mającego podstawę w treści art. 166 k.c. jako istotnego warunku prawnego Sąd wskazał, iż nie był kwestionowany przez stronę powodową fakt przeniesienia przez pozwanego na rzecz swego syna K. udziału w nieruchomości objętej sporną umową oraz nieruchomości innych, o charakterze rolnym. Nie udało się również obalenie faktu prowadzenia przez ojca i syna gospodarstwa rolnego na wspólnym gruncie. Przeprowadzone w sprawie z inicjatywy pozwanego dowody ze świadków, tak osób związanych węzłem pokrewieństwa czy powinowactwa, jak i nie wywodzących się z tego kręgu, wskazały na istniejące i utrwalone prowadzenie przez te osoby gospodarstwa na wspólnym gruncie. Nie było również kwestionowane to, że przeniesienie praw nastąpiło pod tytułem darmym, nie zaś w formie sprzedaży, co ma dla oceny tej przesłanki prawa pierwokupu znaczenie uboczne, gdy zważy się na istotę ochrony trwałości gospodarowania i jej rozwoju w sferze rolniczej. Powód dążył do konieczności oceny tego zdarzenia prawnego i faktycznego w aspekcie zamiaru pozwanego ukierunkowanego na nieważność uzyskania przez powoda ochrony praw wynikających z umowy; wiązał to w szczególności z datą owej darowizny, blisko końcowego terminu wykonania obowiązku z umowy przedwstępnej (3.10.2011r. – darowizna, 31.12.2011r. – końcowy termin zawarcia umowy). Strona pozwana wskazywała na powinność obrania, w takim przypadku, przez uprawnionego – powoda drogi roszczenia mogącego znaleźć podstawę w normie art. 59 k.c. W ocenie Sądu, zważywszy chociażby na terminy dla mogącego istnieć roszczenia o ubezskutekzczenie umowy, ale przede wszystkim na argumenty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, upoważniały do pominięcia rozważań dotyczących warunku prawnego z umowy przedwstępnej. W zakresie warunku prawnego na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w nabyciu udziału objętego umową przedwstępną, Sąd dostrzegł ewolucję w poglądach powoda i wskazał, iż było to zapewne wynikiem tego, że prawo pierwokupu dla tej Agencji, określone w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, w jej art. 3, w brzmieniu z daty zawarcia umowy przedwstępnej i w brzmieniu późniejszym, w okolicznościach tej sprawy nie jest jednoznaczne.

Powód dokonał oceny, że prawo takie Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje, stąd precyzując roszczenie (treść mającego być złożonym oświadczenia woli) prawo takie wobec Agencji zostało określone. Zdaniem Sądu nie było podstaw ku temu, aby żądanie powoda w tym zakresie korygować, bez narażenia się na zarzut orzekania sprzecznie z żądaniem pozwu, skoro w ocenie powoda, jego uprawnienie w zakresie mającej być zawartą umowy zobowiązującej do przeniesienia własności udziału w nieruchomości w L., jest ograniczone prawem tej osoby trzeciej. Odnosząc się do znaczenia umowy darowizny uczynionej przez pozwanego na rzecz swego syna K. i stanowiska procesowego pozwanego, który dla oceny znaczenia tejże umowy jako warunku prawnego, koniecznego dla bytu umowy przedwstępnej, Sąd pierwszej instancji powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 roku, I CSK 239/2009, w którym istotnym elementem rozstrzygnięcia były właśnie rozważania na temat takiego warunku w umowach przedwstępnych. W tezie tego orzeczenia zostało stwierdzone, że warunek prawny, jako element przedmiotowo istotny, zgodnie z wymaganiem dotyczącym treści umowy przedwstępnej według art. 389 k.c., musi w tej umowie znaleźć się pod rygorem jej bezwzględnej nieważności (publ. Lex Polonica nr 2438705, Przegląd Sądowy 2011/6 str. 126). W orzeczeniu tym, dokonując analizy warunku prawnego zrównane zostały w istocie w skutkach i znaczeniu dwie różne umowy, jedna to umowa przedwstępna, druga to warunkowa umowa przeniesienia własności (tzw. umowa zobowiązująca, w odróżnieniu od umowy o skutku rzeczowym). Sąd wskazał, iż pogląd przedstawiony w tym orzeczeniu został poddany ocenie w literaturze przedmiotu. Glosator wskazał, że w postępowaniu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli o treści ustalonej w umowie przedwstępnej, powinno badać się zarówno treść tej umowy przy uwzględnieniu m.in. art. 56 i 65 k.c. w celu ustalenia treści zobowiązania wynikającego z tej umowy, jak i faktyczną, konkretną możliwość wykonania tego zobowiązania w danej sytuacji, istniejącej w czasie postępowania sądowego, czyli faktyczną i konkretną możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w czasie wyrokowania o żądaniu orzeczenia mającego zastąpić oświadczenie. Stan z chwili zawarcia takiej umowy byłby wyłącznie miarodajny, gdyby bez względu na rozwój sytuacji po zawarciu umowy przedwstępnej, przyrzeczona umowa nie mogłaby być zawarta, chyba że strony miałyby na uwadze zapowiadane zmiany stanu prawnego. To sprawia, że umowę przedwstępną, w kontekście tego, czy jest ona umową o skutku silniejszym czy słabszym, należy oceniać także w odniesieniu do chwili dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Dalej zostało stwierdzone, że brak wzmianki w umowie przedwstępnej o istnieniu ustawowego prawa pierwokupu wcale nie musi oznaczać jej nieważności, jeżeli tylko faktycznie jest to możliwe, a strona sprzedająca zapewniłaby, że do takiego stanu doprowadzi (Z. Truskiewicz, glosa do ww. wyroku, Przegląd Sądowy 2011/6 str. 126 i nast.). Autor tej wypowiedzi rozróżnia znaczenie umowy przedwstępnej, ze swej istoty mogącej zawierać warunki i zastrzegać termin, i umów o skutkach silniejszych, odsyłając ocenę takiej umowy i wynikającego z niej roszczenia do konkretnych okoliczności; nie przywiązuje skutku podstawowego w zakresie ważności takiej umowy do warunku prawnego istniejącego obiektywnie i mogącego być zrealizowanym na etapie wykonania obowiązków w umowie takiej określonych. Zdaniem Sądu okoliczności rozpoznawanej sprawy uzasadniają stwierdzenia, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie istniały uwarunkowania prawne, których zamieszczenie w umowie było konieczne, gdyż darowizna udziału w nieruchomości przez pozwanego na rzecz syna K. została dokonana znacznie później. Fakt dokonania darowizny i to krótko przed terminem przewidzianym dla zawarcia umowy przyrzeczonej nie może prowadzić do unieważnienia umowy przedwstępnej. Gdyby dopuścić taką możliwość, to zobowiązany z takiej umowy, przez zachowanie faktyczne ze skutkiem wobec nieruchomości, w każdym przypadku mógłby swój obowiązek unicestwić, prowadząc do sytuacji, w której skutki prawne mające z takiej umowy wynikać były zależne od jednostronnych zachowań jednej tylko strony umowy.

Warunek prawny, jako stan istniejący z mocy ustawy (wyjątkowo również z woli stron), może być zrealizowany bez względu na to, czy został w umowie przyrzeczonej zawarty, czy nie; istnieje bowiem z mocy prawa i jego niezachowanie będzie prowadziło do prawnej skuteczności lub nie umowy przyrzeczonej, bez względu na to, czy w umowie tej został zawarty. W ocenie Sądu nie można, jak chce tego strona pozwana, uzależniać ważności samej umowy przedwstępnej od zamieszczenia w niej warunku prawnego, szczególnie wówczas, gdy warunek taki nie istniał w dacie zawierania umowy. Obowiązek wynikający z takiej umowy, jeśli nie zaistniały zdarzenia wyłączające jego istnienie, składa się na świadczenie zobowiązanego z umowy przedwstępnej. Dopiero na etapie wykonania obowiązków wynikających z umowy przyrzeczonej może powstać wątpliwość co do realizacji obowiązków lub uprawnień ustawowych. Może się

to wiązać z koniecznością waloryzacji poszczególnych praw czy obowiązków, np. ceny, której znaczenie z uwagi na upływ czasu może być inne. Akcentując zasadę związania Sądu zakresem żądania pozwu oraz wynikające z treści stosunku prawnego powstałego w następstwie zawartej umowy przedwstępnej granice przysługującego roszczenia Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku. Sąd oddalił powództwo w części żądania dotyczącej oznaczenia miesięcznego terminu dla wykonania nakazanej czynności wskazując, iż możliwość wykonania przez pozwanego obowiązku nałożonego wyrokiem jest uzależniona od tego czy i ewentualnie w jakim zakresie zostanie wykonane uprawnienie przez osobę trzecią. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 kpc, zasądzając na rzecz powoda całość tych kosztów w sytuacji, gdy nieuwzględnione żądanie sprowadza się tylko do nieznacznej części.

Z orzeczeniem tym w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1. i 3. nie zgodził się pozwany, który w apelacji zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania art. 193 § 1 k.p.c. w związku z art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że stanowisko powoda wyrażone w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 17 kwietnia 2013 roku (k. 290 – 291) nie jest „zmianą powództwa” w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. i nie musi być dokonane w piśmie procesowym (art. 193 § 2¹ k.p.c.), co miało wpływ na rozstrzygnięcie, prowadząc do wydania wyroku co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem;

II. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebranymi dowodami polegająca na przyjęciu, iż nieruchomości której dotyczy umowa przedwstępna (nieruchomość złożona z działek: (...) o łącznej powierzchni 15,8164 ha) została podzielona na mniejsze działki (działki o nr (...), o powierzchni 16,0295 ha) co doprowadziło do błędnego uznania, że żądanie pozwu i umowa przedwstępna dotyczą tej samej nieruchomości;

III. naruszenie prawa materialnego art. 6 k.c. polegające na uwzględnieniu powództwa mimo, iż powód nie wykazał, że nieruchomość wskazana w żądaniu pozwu o powierzchni 16,0295 ha jest tą samą nieruchomością, której dotyczy umowa przedwstępna o powierzchni 15,8164 ha.

Na wypadek uznania, że powód wykazał wszystkie przesłanki dochodzonego roszczenia, apelująca strona pozwana zarzuciła :

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 389 § 1 k.c., w związku z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, przez ich błędną wykładnię i uznanie, że ustawowe prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 3 ust. 4 ww. ustawy) nie jest istotnym postanowieniem przyrzeczonej umowy sprzedaży a jego pominięciem w umowie przedwstępnej (w części dotyczącej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej) nie powoduje nieważności tej umowy;

- naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i uznanie za wiarygodne argumentów strony powodowej, że umowa przedwstępna została zawarta z powodu uwarunkowań natury kredytowej oraz korzyści mogących wynikać z młodego wieku pozwanego w zakresie korzystania z programów pomocowych, podczas gdy wszechstronna ocena zgromadzonych dowodów świadczy o tym, że umowę przedwstępną zawarto w celu zabezpieczenia roszczeń powoda wynikających ze współpracy, jaką strony miały podjąć ze spółką (...) S.A., co miało wpływ na rozstrzygnięcie postępowania i nie rozważenie czy umowa przedwstępna nie doprowadziła do nadmiernego zabezpieczenia i zaspokojenia powoda;

- naruszenie przepisów postępowania art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości na fakt obecnej wartości rynkowej nieruchomości, co miało wpływ na rozstrzygnięcie postępowania prowadząc do nie rozważenia czy wykonanie umowy przedwstępnej nie doprowadzi do nadmiernego zabezpieczenia i zaspokojenia roszczeń powoda.

W przypadku uznania, że umowa przedwstępna jest ważna, powód prawidłowo wykazał co ma być przedmiotem umowy przyrzeczonej, apelująca strona pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 56 k.c. w zw. z art.

166 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie polegające na pominięciu w sentencji wyroku (treści oświadczenia woli pozwanego)warunku prawnego w postaci ustawowego prawa pierwokupu współwłaściciela.

Apelująca strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1. poprzez oddalenie powództwa. W przypadku uznania, że umowa przedwstępna jest ważna, a powód skutecznie zmienił żądanie pozwu i udowodnił jakie nieruchomości powinny być przedmiotem umowy przyrzeczonej wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1. poprzez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, iż zobowiązuje się sprzedać powodowi W. K. udział do 1/2 części w nieruchomości rolnej zabudowanej o powierzchni 16,0295 ha położonej w G., obręb ewidencyjny (...), w skład której wchodzi działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczysta o nr Kw (...) za cenę 100 000 zł, która została zapłacona pod warunkiem, iż K. S. nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu tejże nieruchomości a następnie Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu tejże nieruchomości.

W każdym przypadku, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu przed Sądem I i II instancji.

Powołując art. 381 k.p.c. autor apelacji wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci umowy zamiany z dnia 23 stycznia 2004r. na fakt, że działki ewidencyjne o numerach (...) nie były własnością pozwanego w chwili zawarcia umowy przedwstępnej oraz nie należą do pozwanego w chwili orzekania. W pisemnym uzasadnieniu apelacji zarzuty zostały rozwinięte oraz wskazane zostały poglądy dotyczące kolejności wykonania prawa pierwokupu przez współwłaściciela faktycznie użytkującego i korzystającego z gruntu rolnego i Agencję Nieruchomości Rolnych, konsekwencji wynikających z art. 599 § 2 k.c.

Rozpoznając po raz pierwszy niniejszą sprawę, Sąd Apelacyjny wydał orzeczenie kasatoryjne.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu postawionego w apelacji – w pierwszej kolejności Sąd uznał zarzut naruszenia art. 193 § 1 k.p.c. w związku z art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że stanowisko powoda wyrażone w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 17 kwietnia 2013 roku (k. 290 – 291) nie jest „zmianą powództwa” w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. i nie musi być dokonane w piśmie procesowym (art. 193 § 2¹ k.p.c.), co miało wpływ na rozstrzygnięcie, prowadząc do wydania wyroku co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem za nieuzasadniony. Sąd Okręgowy trafnie zinterpretował przywołany przepis wskazując, że w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia ze zmianą powództwa w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c., lecz z doprecyzowaniem pierwotnego żądania. Roszczenie z którym wystąpił powód zostało oznaczone w pozwie, a doprecyzowanie w piśmie z dnia 17 kwietnia 2013 roku. Owo doprecyzowanie nie może być uznane za zmianę powództwa (wystąpienie z roszczeniem nowym w rozumieniu art. 193 k.p.c.), gdy zważy się na to, że w piśmie inicjującym proces tj. w pozwie, w jego części określonej jako petitum, strona powodowa przedstawiła istotę roszczenia wyjaśniając podstawy żądania w uzasadnieniu. Dokonana przez stronę wypowiedź uzupełniająca, w następstwie zgłoszonych przez stronę pozwaną wątpliwości, zmierza jedynie do uzupełnienia istotnych elementów mającego zapaść orzeczenia. W żadnym razie nie jest to wystąpienie z nowym roszczeniem, do którego mógłby znaleźć zastosowanie podnoszony przez pozwanego zarzut wywiedziony z rocznego, prekluzyjnego terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej – z art. 390 § 3 k.c. Nie jest też zmianą powództwa ani bliższe określenie (sprecyzowanie) żądania, ani uzupełnienie okoliczności faktycznych podanych pierwotnie, jeżeli w ich wyniku nie zmienia się podstawa faktyczna powództwa. Nadto, w tym zakresie Sąd Apelacyjny powołał się na stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2013 roku (I ACa 1390/13). Ww. Sąd wskazuje, iż „nie budzi też sporu, że czynności procesowe polegające na sprostowaniu, doprecyzowaniu czy też bliższym określeniu żądania nie stanowią zmiany powództwa w rozumieniu art. 193 k.p.c. Ocena, jakie powództwo zostało zgłoszone, a w konsekwencji – czy nastąpiła jego zmiana, musi być przeprowadzona przy uwzględnieniu kompleksowo potraktowanego stanowiska procesowego powoda, a obowiązkiem sądu jest wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości, czego zgłoszone żądanie dotyczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 roku, II CZ 108/99, OSNC 20000/4/77). Mając powyższe na uwadze, Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, iż strona powodowa zmodyfikowała swoje żądanie w taki sposób, iż zawiera nowe żądanie i powinno być traktowane jako „zmiana powództwa” w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. Z

treści protokołu rozprawy w dniu 17 kwietnia 2013 roku wynika, iż strona powodowa w obecności pełnomocnika pozwanej przedstawiła ustnie i na piśmie aktualne stanowisko procesowe w zakresie żądania pozwu i jak wynika z akt sprawy oraz oświadczeń złożonych w formie pisemnej i ustnej uczyniła to w reakcji na pismo procesowe pozwanego z dnia 11 kwietnia 2013r. doręczone pełnomocnikowi przeciwnika procesowego przed rozprawą. Wbrew twierdzeniom pozwanego, sprecyzowanie żądania pozwu nie doprowadziło do zgłoszenia nowego roszczenia, lecz do jego doprecyzowania. Pozwany nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. i aktualne twierdzenie, iż powód przekroczył granice i obok pierwotnego roszczenia wystąpił z zupełnie nowym żądaniem, nie zasługuje na uwzględnienie. W związku z powyższym, nie sposób zgodzić się z argumentacją strony pozwanej, iż modyfikacja – „doprecyzowanie” tego elementu żądania pozwu wpływa na zmianę kwalifikacji prawnej umowy, której zawarcia domaga się powód, skoro w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze „zmianą powodztwa”, lecz z doprecyzowaniem pierwotnego żądania. Powód po prostu określa, w jaki sposób należałoby tego dokonać („zobowiązanie do sprzedaży”). Taka modyfikacja nie powoduje istotnej zmiany powodztwa w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. Ponadto nieprawidłowo wskazuje strona pozwana, iż prowadzi do jakościowego przekształcenia dotychczasowych żądań.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 389 § 1 k.c., w związku z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. W uzasadnieniu tego zarzutu strona pozwana stwierdziła, że dokonano błędnej wykładni i błędnie uznano, iż ustawowe prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 3 ust. 4 ww. ustawy) nie jest istotnym postanowieniem przyrzeczonej umowy sprzedaży a jego pominięciem w umowie przedwstępnej (w części dotyczącej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej) nie powoduje nieważności tej umowy. Strona pozwana wskazała, iż umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości rolnej powinna, w części dotyczącej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, uwzględniać warunek prawny w postaci ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych. Umowa przedwstępna z dnia 29 stycznia 2004 roku określając postanowienia umowy przyrzeczonej nie zawiera informacji o przysługującym Agencji Nieruchomości Rolnych prawie pierwokupu. W chwili zawarcia ww. umowy obowiązywał już art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. W tym zakresie należałoby zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż powód dokonał oceny, że prawo takie Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje, stąd precyzując roszczenie (treść mającego być złożonym oświadczenia woli) prawo takie wobec Agencji zostało określone.

Analizując dalsze zarzuty pozwanego postawione w apelacji, Sąd Apelacyjny stwierdził, iż ocena zarzutu dotyczącego sprzeczności ustaleń faktycznych z zebranymi dowodami polegający na przyjęciu, iż nieruchomość, której dotyczyła umowa przedwstępna (nieruchomość złożona z działek numer(...) o powierzchni: 15,8164 hektarów) została podzielona na mniejsze działki (tj. działki numer(...) o łącznej powierzchni 16,0295 hektarów) powinna zostać poprzedzona uwagą dotyczącą stwierdzenia, iż Sąd w chwili orzekania nie uwzględnił stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, co doprowadziło do błędnego uznania, że żądanie pozwu i umowa przedwstępna dotyczą tej samej nieruchomości. W związku z tym (mając również na uwadze zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 6 k.c.) Sąd Apelacyjny polecił Sądowi Okręgowemu ponownie rozpoznającemu sprawę zapoznanie się z aktami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości według opisu przedmiotu umowy przedwstępnej w celu ustalenia tytułu prawnego pozwanego w chwili zawierania umowy przedwstępnej i w chwili orzekania. Zgłoszony na etapie postępowania apelacyjnego dowód z umowy zamiany zawartej w dniu 23 stycznia 2004r. w zakresie dwóch działek nr (...) , również wskazanych w umowie przedwstępnej z dnia 29 stycznia 2004r. taką konieczność ustalenia tylko potwierdza. Weryfikacja ustaleń co do przedmiotu umowy przedwstępnej i ewentualnej skuteczności prawnej umowy przedwstępnej w zakresie jej przedmiotu, tytułu prawnego pozwanego do przedmiotu umowy nie mogła bowiem zostać ograniczona do stwierdzenia, iż „rozbieżność co do powierzchni i numeracji działek jest wynikiem zmian geodezyjnych” (str. 3 uzasadnienia wyroku). Zagadnienie to implikuje konieczność oceny zasadności roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesienie praw do nieruchomości nie tylko w ujęciu zakresu przedmiotowego umowy przedwstępnej poprzez precyzyjne określenie nieruchomości, lecz również wymaga ustalenia tytułu prawnego pozwanego do tak sprecyzowanego przedmiotu umowy przedwstępnej. Czynności prawne pozwanego dotyczące przedmiotu umowy przedwstępnej podjęte zarówno przed, jak i po zawarciu umowy przedwstępnej powinny zostać poddane ocenie Sądu w toku ponownego rozpoznania sprawy w kontekście reguł prawa i zasady nemo

plus iuris transfere potest ouam ipse habet. Dopiero prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości według wskazanego kryterium, ustalenie wartości nieruchomości stanowić powinno podstawę do dalszych rozważań Sądu o skuteczności prawnej umowy przedwstępnej w granicach wynikających ze wszystkich, licznych zarzutów i twierdzeń zgłoszonych przez stronę pozwaną. Jednocześnie należy zgodzić się z rozumowaniem strony pozwanej, iż to, że pozwany nie zasygnalizował rozbieżności pomiędzy opisem nieruchomości w pozwie i umowie przedwstępnej nie wyłączyło powinności poczynienia ustaleń w tym zakresie. Co więcej, nie zwalniało również Sądu meriti od obowiązku zweryfikowania czy powód wykazał dochodzone roszczenie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego zaskarżył zażaleniem pozwany, zarzucając mu naruszenie art. 386§4 k.p.c

Postanowieniem z dnia 30 października 2014 r. Sąd Najwyższy zażalenie to uwzględnił.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wskazał, że analiza sprawy pokazuje, że nie zachodzi którakolwiek z przesłanek z art. 386 § 4 k.p.c. Brak jest podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy odniósł się do żądania pozwu i uwzględnił je, dokonał oceny merytorycznych zarzutów podnoszonych przez strony. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 in fine k.p.c). Postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone przez Sąd Okręgowy w znacznej części. Wprawdzie poczynione ustalenia zawierają braki, jednak w świetle przytoczonej treści przepisu art. 386 § 4 in fine k.p.c. takie braki nie mogą stanowić przyczyny uchylecia i mogły zostać samodzielnie uzupełnione przez Sąd Apelacyjny.

Uznając zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. za uzasadniony Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 394¹ § 3 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok, a orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawił, zgodnie z 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 394¹ § 3 k.p.c, Sądowi Apelacyjnemu.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe poprzez dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, nabyciu udziału w której domagał się powód. Sąd odwoławczy na podstawie wypisów z rejestru gruntów, zawiadomienie, wniosku o zmianę wpisu, opisów i map, decyzji z dnia 01.02.2002 r., wykazu zmian gruntowych, umowy zawartej z dnia 23.01.2004 r., umowy przeniesienia własności nieruchomości, decyzji z dnia 14.10.2009 r., wykazu zmian danych ewidencyjnych, wypisu z rejestru i umowy darowizny z dnia 05.10.2011 r. ustalił dodatkowo, że w dniu 23 stycznia 2004 r. pozwany zawarł z Gminą G. umowę zamiany, zgodnie z którą Gmina G. nabyła na własność działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,07558 ha, dotychczas wpisane do księgi wieczystej nr Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, natomiast pozwany nabył na własność działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2184 ha, dotychczas wpisane do księgi wieczystej nr Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu. Jednocześnie strony umowy zamiany złożyły wniosek o odłączenie działek z dotychczasowych ksiąg i wpisanie działek nr (...) do księgi nr Kw (...), a działek nr (...) do księgi nr Kw (...). Umowa zamiany została złożona w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 28 stycznia 2004 r. i w tym dniu wpisano wzmiankę o jej wpływie. W dniu 29 stycznia 2004 r. tj. w dniu zawarcia przez strony umowy przedwstępnej nie dokonano jeszcze wpisu zmian w księdze wieczystej Kw (...), a więc w księdze, w której ujawniona była nieruchomość objęta umową stron. Wpisu dokonano dopiero 12 lutego 2004 r. Decyzją z dnia 14 października 2009 r. działki nr (...) zostały podzielone na działki nr (...). Pozwany nabył także działkę nr (...), która została dołączona do księgi wieczystej. W dniu 3 października 2011 r. pozwany podarował swojemu synowi K. urodzonemu (...) udział do 1/4 własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...), obecnie po migracji nr (...).

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia, dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

Dopiero w tak ustalonym stanie faktycznym możliwa była ocena zasadności zarówno zarzutów apelacyjnych jak i samego roszczenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 193 k.p.c. Sąd apelacyjny w niniejszym składzie w pełni podziela argumentacją zaprezentowaną przez Sąd odwoławczy w wyroku z dnia 5 marca 2014 r., szczegółowo przytoczoną w części wstępnej uzasadnienia. Prezentując identyczne stanowisko, nie widzi potrzeby ponownego przytaczania wyводу co do zarzutu, uznając go podobnie jak poprzedni skład orzekający za chybiony.

Jednakże kwestia skonkretyzowania powództwa nie ma tak istotnego znaczenia jakiego upatruje w niej apelujący. Najistotniejszą bowiem kwestią w niniejszej sprawie była ocena czy w sytuacji, gdy do nieruchomości przysługiwało w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej ustawowe prawo pierwokupu na rzecz Agencji Nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, które nie znalazło odzwierciedlenia w tej umowie, umowa ta jest umową ważną. Drugą kwestią było powstałe już w trakcie obowiązywania umowy drugie konkurencyjne ustawowe prawo pierwokupu na rzecz współwłaściciela nieruchomości tj. syna pozwanego K. S., którego pominięcie, zgodnie z treścią art. 599 §2 k.c. czyni nieważną umowę bezwarunkowo przenoszącą własność nieruchomości objętej umową przedwstępną, a którego to prawa powód nie uwzględnił w żądaniu.

Sąd Apelacyjny w tym składzie w pełni podziela pogląd wyrażony w cytowanym zresztą w apelacji wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r. sygn.. akt: I CSK 239/09, w którym Sąd Najwyższy rozstrzygnął wpływ niezamieszczenia w umowie przedwstępnej tego warunku, wskazując że zgodnie z art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna powinna określać essentialia negotii umowy przyrzeczonej. W rozważanym przypadku z mocy prawa elementami przedmiotowo istotnymi umowy jest ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości zastrzeżone dla Agencji Nieruchomości Rolnych na warunkach określonych w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – D.U. 2012 p. 803 – tekst jednolity. Chociaż w typowej sytuacji warunek (jako element podmiotowo istotny treści czynności prawnej) należy do accidentaliae negotii, to jednak, gdy wynika wprost z ustawy (warunek prawny), a jego niezachowanie powoduje bezwzględnie nieważność umowy, należy uznać go za element przedmiotowo istotny. Z art. 599 § 2 k.c. wynika wyraźnie, że nieważna jest umowa sprzedaży dokonana bezwarunkowo wtedy, gdy ustawowe prawo przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy. Teoretycznie można rozważać dwa możliwe sposoby interpretacji tego przepisu. Zgodnie z pierwszym, odwołującym się do wykładni literalnej art. 599 § 2 k.c. oraz do jego szczególnego charakteru, rzeczony przepis dotyczy wyłącznie umowy sprzedaży, a nie umowy przedwstępnej. Zgodnie z drugim sposobem interpretacji, warunek prawny, jako element przedmiotowo istotny, zgodnie z wymaganiami dotyczącymi treści umowy przedwstępnej według art. 389 k.c., musi w tej umowie znaleźć się pod rygorem jej bezwzględnej nieważności. Sąd Najwyższy przychylił się do takiej właśnie interpretacji art. 599 § 2 k.c. Za jej przyjęciem przemawia przede wszystkim to, że w konsekwencji, gdyby umowa przedwstępna bez warunku prawa pierwokupu została zrealizowana, to wówczas zawarto by bezwzględnie nieważną umowę przyrzeczoną. W szczególności do zawarcia takiej umowy doprowadziłoby orzeczenie wydane na podstawie art. 390 § 2 k.c. Prawo nie może zatem dopuszczać umowy przedwstępnej w takim kształcie, który sankcjonowałby powstawanie w rezultacie jej realizacji umowy nieważnej. Należy zatem stwierdzić, że zawarta przez strony umowa przedwstępna była bezwzględnie nieważna. Gdyby zaś nawet opowiedzieć się za pierwszą z rozważanych interpretacji art. 599 § 2 k.c., iż rzeczony warunek nie musiał być zamieszczony w umowie przedwstępnej, a dopiero powinien znaleźć się w umowie przyrzeczonej, to trzeba by stwierdzić, że w takiej sytuacji, mimo zachowania tożsamości formy obu umów, żadnej ze stron umowy przedwstępnej nie przysługiwałoby prawo domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej. Co najwyżej można by rozważać w takim wypadku istnienie między stronami umowy przedwstępnej o skutku słabszym, który nie upoważnia do dochodzenia przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeszcze dalej idące stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2009 r. sygn.. akt: V CSK 163/09, wskazując że świadczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest złożenie przez dłużnika (dłużników) oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej i dokonania innych niezbędnych do tego czynności. Pactum de contrahendo, będąc umową zobowiązującą stanowi czynność prawną zmierzającą do zawarcia umowy przyrzeczonej, którą może być zarówno umowa zobowiązująca, rozporządzająca, jak i zobowiązująco-rozporządzająca. Poza tym umowa przyrzeczonej, jak i zastępujące ją orzeczenie musi uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące i do nich należy art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wykonaniem więc przedmiotowej umowy przedwstępnej byłoby zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, która jednak nie przeniesie bezpośrednio własności na nabywcę. Zawarta umowa przedwstępna nie była umową sprzedaży

o skutku zobowiązującym. Zresztą, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem niewykonania przez uprawnionego ustawowego prawa pierwokupu nie ma charakteru umowy przedwstępnej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68 (OSNC 1969 nr 1, poz. 5)). Nieruchomość objęta prawem pierwokupu może zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo tj. pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie wykona tego uprawnienia; w odniesieniu do nieruchomości może to być tylko umowa zobowiązująca do przeniesienia własności (art. 155 § 1 i 157 § 1 k.c.). Celem umożliwienia uprawnionemu skorzystania z prawa pierwokupu, sprzedawca ma obowiązek powiadomienia go o treści sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość prawo pierwokupu może być wykonane, gdy została zawarta umowa sprzedaży o skutku zobowiązującym. Innymi słowy pierwokup jest konstrukcją mająca zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej o skutku zobowiązującym, a nie do zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży.

Tymczasem treść uwzględnionego żądania pozwu może wskazywać, że w pierwszej kolejności, a więc bez istnienia zobowiązania do przeniesienia własności spornej nieruchomości (umowy zobowiązującej sprzedaży) Agencja Nieruchomości Rolnych miałyby ewentualnie skorzystać z prawa pierwokupu. Z kolei tak wyłożone żądanie, a w ślad za nim treść wyroku jest sprzeczna z konstrukcją prawną prawa pierwokupu, i tak rozumiany wyrok uniemożliwiłby Agencji Nieruchomości Rolnych wykonanie tego prawa.

W tej sytuacji, skoro umowa zawarta przez strony w dniu 29 stycznia 2004 r. nie stanowiła ważnej umowy przedwstępnej, już z tej przyczyny powództwo oparte na treści art. 390 §2 k.c. nie mogło być uwzględnione.

Kolejną przeszkodą było powstanie w trakcie jej obowiązywania drugiego ustawowego prawa pierwokupu na podstawie art. 166 k.c., przysługujące współwłaścicielowi nieruchomości. Strona powodowa nie zakwestionowała skutecznie faktu, że syn pozwanego mieszka w nim i prowadzi razem z nim gospodarstwo rolne. Brak jest więc podstaw do stwierdzenia, że umowa darowizny była umowa pozorną. Nie jest przekonujący także argument powoda, że została zawarta tylko w celu uniemożliwienia powodowi nabycia udziału w nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że w chwili zawarcia umowy darowizny syn pozwanego miał dopiero 19 lat, trudno uznać że znacznie wcześniej miał on możliwość współprowadzić gospodarstwo rolne, a tym samym że pozwany powinien we wcześniejszym okresie rozporządzić swoją własnością na rzecz syna. Abstrahując już jednak od tych okoliczności powód w żaden sposób nie doprowadził do uznania tej umowy za bezskuteczną wobec niego, ani też nie wykazał jej nieważności. Sąd z urzędu nie ma natomiast możliwości oceniać treści tej umowy chociażby w trybie art. 59 k.c., już nawet z tej przyczyny że w procesie nie uczestniczy obdarowany, a nadto roszczenie takie – bez względu na jego merytoryczną skuteczność nie zostało zgłoszone w ustawowym terminie. W tej sytuacji należy stwierdzić, że na dzień orzekania przez Sąd Apelacyjny nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli w takim kształcie jak uczynił to Sąd Okręgowy, tj. z pominięciem prawa pierwokupu na podstawie art. 166 k.c., także prowadziłoby do zobowiązania stron do zawarcia nieważnej umowy sprzedaży w związku z brzmieniem art. 599 §2 k.c., co należy uznać za niedopuszczalne. Natomiast uwzględnienie tego prawa stałoby w sprzeczności z treścią żądania.

Już powyższe przyczyny doprowadziły do konieczności zmiany wyroku, jednakże nie sposób także pominąć zarzutu braku tożsamości przedmiotu umowy przedwstępnej i przedmiotu umowy, której zawarcia aktualnie domaga się powód.

Pojęcie nieruchomości w prawie cywilnym traktowane jest dwojako. Z jednej strony art. 46§1 k.c. stanowi, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Ta definicja pozwala na przyjęcie, że nieruchomością jest każda wydzielona działka gruntu, posiadająca granice geodezyjne i stanowiąca przedmiot własności danej osoby czy to fizycznej czy to prawnej czy to osoby w rozumieniu art. 33¹ k.c. Natomiast art. 24 u. k. w. i h. stanowi, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. W rozumieniu więc wieczystoksięgowym jedną nieruchomością są wszystkie części powierzchni ziemskiej i budynki trwale związane z gruntem lub ich części, jeżeli są ujawnione w jednej księdze wieczystej. W umowie przedwstępnej z dnia 29 stycznia

2004 r. strony opisały jej przedmiot jako szereg działek o łącznej powierzchni i odwołały się jedynie do księgi wieczystej, w której jako ich właściciel był ujawniony pozwany. Taka konstrukcja aktu notarialnego, sporządzonego wszak przez profesjonalistę – notariusza, jednoznacznie wskazuje, że przedmiotem umowy miały być wszystkie grunty objęte księgą wieczystą nr (...), tym samym że strony posłużyły się pojęciem nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, a nie definicją kodeksu cywilnego. Za taką interpretacją umowy świadczy także fakt, że wszystkie działki stanowiły część zorganizowanej całości i służyły do prowadzenia działalności rolnej. Przy takiej interpretacji przedmiotu umowy z dnia 29 stycznia 2004 r. wyłączenie poszczególnych działek z treści umowy przyrzeczonej, pozostawałoby w sprzeczności z treścią umowy przedwstępnej i nie można go traktować jako jedynie zabiegu korekcyjnego. Nadto dopóki w jednej księdze wieczystej ujawnione są działki, z których tylko część byłaby objęta współwłasnością, wpis prawa powoda do tej księgi byłby niemożliwy. W pierwszej kolejności należałoby uregulować stan prawny księgi poprzez wyłączenie działek nie objętych umową stron do innej księgi, a więc stworzenie z nich nowej nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym i dopiero wpisanie praw powoda. Traktując więc przedmiot umowy przedwstępnej jako nieruchomość w rozumieniu wieczystoksięgowym, Sąd Apelacyjny nie potraktował oświadczenia powoda o cofnięciu żądania przeniesienia udziału we własności działek, objętych umową zamiany jako częściowego cofnięcia powództwa w rozumieniu art. 203 k.p.c., a jedynie jako kolejną modyfikację roszczenia. Dodatkową trudność stanowi fakt, że w chwili obecnej doszło do podziału działki (...) – objętej umową przedwstępną i działki (...), która nie była przedmiotem tej umowy. Zgłoszenie przez powoda wniosku o dokonanie kolejnego podziału geodezyjnego, który miałby polegać na odtworzeniu dotychczasowych działek jest po pierwsze spóźnione i powinno zostać zgłoszone na etapie postępowania przed sądem pierwszej instancji, a nadto może być niewykonalne. Wymaga bowiem uprzedniego zatwierdzenia w trybie administracyjnym, zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy. Nie można przy tym wykluczyć jego nieopłacalności gospodarczej, co ma zwłaszcza istotne znaczenie dla K. S., który jest współwłaścicielem nieruchomości i jednocześnie nie uczestniczył w czynnościach prawnych stron. Nie ma więc żadnego obowiązku prawnego na znoszenie zmiany przedmiotu jego prawa.

Ze względu na fakt, iż wyżej wskazane przyczyny niweczą skutecznie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, roszczenie powoda, Sąd odwoławczy nie rozpoznawał już zarzutów dotyczących przyczyn i faktycznych powodów zawarcia umowy z dnia 29 stycznia 2004 r. ani też dotyczących konieczności powołania biegłego, gdyż fakty, których ustalenie kwestionuje skarżący były zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja okazała się uzasadniona i na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego za pierwszą i drugą instancję oraz za postępowanie zażaleniowe przed Sadem Najwyższym wg stawek zgłoszonych w pismach procesowych pozwanego tj. w odpowiedzi na pozew, apelacji i zażaleniu, które są niższe od stawek określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. D. U. 2013 p. 461 – tekst jednolity oraz opłaty sądowe.

M. Gawinek A. Kowalewski E. Buczkowska-Żuk