

Sygn. akt I ACa 915/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SA Tomasz Żelazowski (spr.) SO (del.) Sławomir Krajewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 roku 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 18 września 2013 roku, sygn. akt I C 116/12

I. uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1. w części obejmującej żądanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży na rzecz powoda udziału do 1/2 nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej w G. – L. o powierzchni 0,0705 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą nr (...) i w tym zakresie postępowanie umarza;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.500 (dziewięć tysięcy pięćset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym oraz kasacyjnym.

Tomasz Żelazowski Krzysztof Górski Sławomir Krajewski

Sygn. akt I ACa 915/16

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. (1), 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. (2) udziału w ¼ 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 pozorów, 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 pozorów. 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 zawiązanego 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; wiązało 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 ubezskutecznienie 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. Truszkiewicz, 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 przywiązują 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 wpływ 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 wieczystą o nr Kw (...) za cenę 100 000 zł, która została zapłacona pod warunkiem, iż K. S. (2) 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 20013 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 powództwa”, lecz z doprecyzowaniem pierwotnego żądania. Powód po prostu określa, w jaki sposób należałoby tego dokonać („zobowiązanie do sprzedaży”). Taka modyfikacja nie powoduje istotnej zmiany powództwa 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 quam 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 uchylenia 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.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 23 kwietnia 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok, oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 9.600 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego. W uzasadnieniu odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 193 k.p.c. wskazał, że w pełni podziela argumentacją zaprezentowaną przez Sąd odwoławczy w wyroku z dnia 5 marca 2014 r., szczegółowo przytoczoną w części wstępnej uzasadnienia. W dalszej części podniósł, że podziela również pogląd wyrażony w 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 warunku związanego z prawem pierwokupu przysługującym Agencji Nieruchomości Rolnych, 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 bezwzględnie 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. Stąd wniosek, 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 przyrzeczona, 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 mającą 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 miałaby 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 uniemożliwałby 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 było 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 uczestniczył obdarowany, a nadto roszczenie takie – bez względu na jego merytoryczną skuteczność nie zostało zgłoszone w ustawowym terminie. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny stwierdził, że na dzień orzekania 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. Natomiast uwzględnienie tego prawa stałoby w sprzeczności z treścią żądania.

Sąd Apelacyjny wskazał również na brak tożsamości przedmiotu umowy przedwstępnej i przedmiotu umowy, której zawarcia aktualnie domaga się powód. Pojęcie nieruchomości w prawie cywilnym traktowane jest dwójako. 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 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, pozostawaloby 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. (2), który jest współwłaścicielem nieruchomości i jednocześnie nie uczestniczył w czynnościach prawnych stron. Nie ma więc żadnego obowiązku prawnego na znoszenie zmiany przedmiotu jego prawa.

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.

Od powyższego wyroku skargę kasacyjną wywiódł powód zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. oraz art. 596 k.c., a także art. 81 ustawy o notariacie w związku z art. 353¹ k.c. i art. 535 k.c. wskazując na wadliwe uznanie przez Sąd Apelacyjny nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na brak zamieszczenia w niej warunku w postaci prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnej. Ponadto skarżący podniósł zarzut naruszenia art. 16 ust. 2 pkt. 2, art. 17, art. 20 ust. 1, art. 22 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 29 u.k.w.h. w związku z art. 166 § 1 k.c. poprzez pominięcie wpisania do księgi wieczystej prawa powoda wynikających z umowy z dnia 29 stycznia 2004 r. Wreszcie w skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 46 § 1 k.c. w związku z art. 535 k.c. i art. 22 ust.

1,2 i 3 oraz art. 20 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że przedmiotem umowy przedwstępnej była nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2015 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w szczecinie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa nurty wykładni art. 389 § 1 k.c. co do skutku niezamieszczenia w umowie przedwstępnej ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z pierwszym poglądem, warunek prawny jest elementem przedmiotowo istotnym umowy przyrzeczonej i musi być zawarty w umowie przedwstępnej pod rygorem jej bezwzględnej nieważności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 239/09, nie publ.). Pogląd przeciwny, do którego przychyła się Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, podkreśla, że art. 599 § 2 k.c. dotyczy wyłącznie umowy sprzedaży i nie ma zastosowania do umowy przedwstępnej, a więc brak w tej umowie zastrzeżenia prawa pierwokupu na rzecz Agencji nie powoduje nieważności umowy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, nie publ., z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015, nr 4, poz. 15). Art. 389 § 1 k.c. stanowi, że umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Gdy umową tą jest umowa sprzedaży nieruchomości elementy przedmiotowo istotne określa art. 535 k.c., który do ich kręgu nie zalicza prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 597 § 1 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana tylko pod warunkiem, że uprawniony nie wykona prawa pierwokupu dotyczy tylko umowy sprzedaży. Prawo to zastrzeżone przez ustawę lub czynność prawną ma, co do zasady, charakter względny a jedynie w razie przysługiwania Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, jego pominięcie w umowie sprzedaży powoduje jej nieważność (art. 599 § 2 k.c.). Powstanie skutku prawnego umowy przyrzeczonej zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz tych podmiotów uzależnione jest zatem od treści tej umowy w zakresie zastrzeżenia ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego umowa przyrzeczona nie ma charakteru umowy przedwstępnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 5). Brak podstaw do takiej wykładni art. 597 § 1 k.c., zgodnie z którą umowa przedwstępna sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, musi zawierać warunek niewykonania przez uprawnionego prawa pierwokupu, bo skorzystanie z tego prawa nie jest uzależnione od zawarcia umowy przedwstępnej lecz umowy przyrzeczonej. Do zakresu przedmiotowo istotnych postanowień umowy przedwstępnej wchodzi jej elementy konieczne niezbędne do określenia świadczeń, które strony mają spełnić i powstania stosunku prawnego, a więc elementów, które poprzez oświadczenia woli wyznaczają treść czynności prawnej. Inne postanowienia, od których jedna lub obie strony uzależniają zawarcie umowy albo czynniki, które wynikają z obowiązującego systemu prawnego pozostają poza tym zakresem i jedynie wpływają na sposób wykonania tej umowy a nie na jej ważność. Do nieważności umowy przedwstępnej mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej bezwarunkowo mimo świadomości, że zobowiązanie takie dotyczy świadczenia niemożliwego w rozumieniu art. 387 § 1 k.c. W przeciwnym razie umowa przedwstępna jest ważna a strony są zobowiązane zamieszczenia w umowie przyrzeczonej postanowienia uzależniającego powstanie jej skutku od nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu może być wykonane dopiero z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, a więc brak powtórzenia w umowie przedwstępnej warunku prawnego, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c. nie wpływa w żaden sposób na uprawnienie podmiotów, o których mowa w art. 599 § 2 k.c., jak i nie wpływa również na prawa i obowiązki stron umowy przedwstępnej. W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli z umowy przedwstępnej sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień w niej zawartych, ale również obowiązującego stanu prawnego i zasad współżycia społecznego. Zachowania stron, z uwzględnieniem obowiązującego stanu prawnego, określa dopiero umowa przyrzeczona, możliwe jest więc uwzględnienie w treści oświadczenia zastrzeżenia o prawie pierwokupu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09 i z dnia 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, nie publ.).

W przedmiotowej sprawie ustawowe prawo pierwokupu służyło z mocy art. 166 k.c. także współwłaścicielowi nieruchomości, który w okresie po zawarciu umowy przedwstępnej a przed terminem umowy przyrzeczonej w drodze umowy darowizny nabył udział 1/4 części prawa własności nieruchomości. Sąd Apelacyjny przyjmując, że nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli z pominięciem prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela prowadziłyby do

zawarcia nieważnej umowy przyrzeczonej, pominął jednak treść art. 5, 9, 16 i 17 u.k.w.h. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 1 u.k.w.h. Roszczenie z przedmiotowej umowy zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. Art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na rzecz uprawnionego. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie ogranicza właściciela w rozporządzaniu nią i nie stanowi przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa to prawo z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której został dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela lub aktualnych współwłaścicieli nieruchomości wywodzących swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. Ograniczenie dotyczy praw nabytych przez czynność prawną, a więc niewątpliwie również w drodze umowy darowizny. Dokonanie tej czynności spowodowało ex lege powstanie prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela. Przyjąć jednak trzeba, że roszczenie o przeniesienie własności, wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h. uzyskuje po jego ujawnieniu skuteczność względem praw nabytych przez współwłaściciela nieruchomości na podstawie umowy darowizny, w tym również prawa pierwokupu, który powstaje z mocy prawa, lecz jego źródło leży w tej umowie. Skoro taki współwłaściciel jest z mocy ustawy zobowiązany do zadośćuczynienia roszczeniu o przeniesienie własności, nie może powoływać się na prawo pierwokupu nieruchomości.

Odnosząc się do zagadnienia tożsamości przedmiotu umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej Sąd drugiej instancji przyjął, że zawierając umowę przedwstępną strony posłużyły się pojęciem nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 24 u.k.w.h.) i jej przedmiotem miały być wszystkie grunty objęte księgą wieczystą (...). Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma podstaw do wyróżniania i przeciwstawiania materialnoprawnego (art. 46 k.c.) i wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości gruntowej (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSN 2010, nr 1, poz. 4 i z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 100/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 70). Sąd nie wyjaśnił przy tym bliżej, czy zamiar stron dotyczył przeniesienia udziału w nieruchomości według jej stanu opisanego w dacie zawarcia umowy, czy też niezależnie od ewentualnych zmian jej stanu geodezyjnego i prawnego. Żądanie powoda odnosi się do stanu z daty zawarcia umowy, co koresponduje z opisem przedmiotu w umowie przedwstępnej. Na marginesie jedynie można wskazać, że zmiana oznaczenia geodezyjnego działek co do zasady pozostaje bez znaczenia, jako że nadanie działkom numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Zawarcie umowy zamiany dwóch działek z Gminą jest irrelevantne dla określenia przedmiotu umowy, bo należy przyjąć równoważność zamienianych działek gruntu, o ile umowa jest ważna (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108). Nie może również umknąć uwadze, że umowa ta została zawarta przed sporządzeniem umowy przedwstępnej i fakt ten nie został ujawniony przez pozwanego. Zmiana powierzchni nieruchomości, w tym również przez kupno działki nr (...) i dołączenie jej do księgi wieczystej, została dokonana przez pozwanego mimo świadomości zawarcia umowy przedwstępnej o określonym przedmiocie. Umowa ta wystarczająco indywidualizuje przedmiot świadczeń stron i umożliwia we właściwy sposób jego identyfikację, mimo dokonanych przez zobowiązanego do złożenia oświadczenia zmian zarówno w jej obszarze, jak oznaczeniu geodezyjnym. Grunt objęty żądaniem może stać się nieruchomością, stanowiącą przedmiot obrotu cywilnoprawnego po skonkretyzowaniu jego przedmiotowego zakresu poprzez wydzielenie z otaczających gruntów. Sąd drugiej instancji nie odniósł się co do przeznaczenia gruntów i charakteru nieruchomości, zaś z treści księgi wieczystej wynika, że część z nich ma status działek rolnych, co w świetle przepisów Działu III Rozdziału 1 „podziały nieruchomości” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774; dalej „u.g.n.”) może wyłączać obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego organu administracyjnego, zwłaszcza wobec treści art. 92 ustawy. Art. 95 ust. 4 i 96 pkt 2 i 3 u.g.n. stanowią, nadto, że w razie realizacji roszczeń co do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub odrębnych ustaw podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego i w razie, gdy

orzeka o nim sąd, nie jest konieczne uzyskanie decyzji organu administracji zatwierdzającej podział. Również w przypadku, gdy podział polega na wydzieleniu działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości nie jest wymagana decyzja zatwierdzająca podział.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 5 stycznia 2017 r. podniósł dodatkowo zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 195 § 1 i 2 zd. 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku w nieprawidłowej konfiguracji podmiotowej, tj. przy braku udziału w procesie współpозwanego koniecznego K. S. (2) jako współwłaściciela nieruchomości i uprawnionego do prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 166 § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, którym dysponował i w dalszej kolejności dokonał właściwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Na etapie postępowania apelacyjnego koniecznym okazało się uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, nabycia 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 (...). Jak wyżej wskazano, w pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia, dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

W judykaturze jednolicie przyjmuje się, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania, a które muszą zostać uwzględnione z urzędu. W rozpoznawanej sprawie tego rodzaju uchybienia nie wystąpiły.

Oceniając wniesioną apelację w pierwszej kolejności odnieść się należało do podniesionego w piśmie procesowym powoda z dnia 5 stycznia 2017 r. stanowiącym jej uzupełnienie zarzutu dotyczącego naruszenia art. 195 k.p.c., jako najdalej idącego, albowiem w przypadku jego uwzględnienia skutkującego oddaleniem powództwa bez konieczności badania pozostałej argumentacji skarżącego. Zdaniem apelującego, z uwagi na treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2016 r. w części dotyczącej sytuacji prawnej współwłaściciela nieruchomości, który po zawarciu umowy przedwstępnej a przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej nabył na podstawie

umowy darowizny udział ¼ części prawa własności nieruchomości objętej żądaniem pozwu w sprawie występuje współuczestnictwo konieczne współwłaścicieli po stronie pozwanej. Stanowiska tego nie sposób podzielić.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 72 § 2 k.p.c., współuczestnictwo konieczne po stronie biernej zachodzi wtedy, gdy sprawa przeciwko kilku osobom może toczyć się tylko łącznie, ponieważ im razem przysługuje legitymacja procesowa. Należy przy tym zaznaczyć, że ustawowa definicja współuczestnictwa koniecznego biernego zawarta w tym przepisie nie jest pełna, gdyż wskazuje tylko na skutek procesowy takiej więzi, sprowadzający się do konieczności łącznego rozpoznawania sporu przeciwko kilku osobom (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2012 r., sygn. akt V CSK 51/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. akt II CSK 86/12). Po ich stronie bowiem występuje łączna legitymacja procesowa lub legitymacja procesowa grupowa bezwzględna. Jak słusznie zauważył skarżący, niezpełnienie legitymacji łącznej przez wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych podmiotów, których łączny udział w sprawie jest konieczny (art. 195 k.p.c.) prowadzi do oddalenia powództwa ze względu na brak legitymacji łącznej, a wydanie wyroku uwzględniającego powództwo pomimo ich wystąpienia stanowi naruszenie prawa materialnego. Na sądzie pierwszej instancji, spoczywa obowiązek podjęcia odpowiednich czynności zmierzających do usunięcia ewentualnych braków w pełnej legitymacji procesowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt ICSK 67/10, niepubl, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. akt II CZ 103/14, Legalis nr 1285309). Należy podkreślić, że zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c. przepisy art. 194 i 195 k.p.c. nie mają zastosowania w postępowaniu apelacyjnym, w którym obowiązuje zasada niezmienności stron postępowania w stosunku do stanu, który istniał w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Naruszenie art. 195 k.p.c., dotyczącego współuczestnictwa koniecznego, sąd odwoławczy bierze pod uwagę także z urzędu, w ramach badania naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli okaże się, że nie występują w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby, których łączny udział w sprawie jest konieczny, sąd wezwie stronę powodową, aby oznaczyła w wyznaczonym terminie osoby nie biorące udziału w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Według natomiast art. 195 § 2 k.p.c. sąd wezwie osoby nie zapoznane do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Wezwanie nowych pozwanych do udziału w sprawie, w przypadku współuczestnictwa koniecznego, na podstawie art. 195 § 2 k.p.c., następuje więc z urzędu. Wyrok uwzględniający powództwo, lecz obarczony omawianą wadą, podlega uchyleniu, jako taki, w którym nie doszło do rozstrzygnięcia istoty sprawy a postępowanie, w wyniku którego został wydany, nie może być sanowane w postępowaniu odwoławczym.

Źródłem łącznej legitymacji przysługującej podmiotom objętym istotą stosunku prawnego lub przepisem ustawy, skutkującej powstaniem współuczestnictwa koniecznego, zawsze jest prawo materialne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1998 r., sygn. akt I CKN 495/97, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., sygn. akt V CK 663/03, nie publ.). W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.) stanowi kwalifikowaną postać współuczestnictwa materialnego (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.), a jego źródłem może być istota spornego stosunku prawnego lub odpowiedni przepis ustawy. Analiza więc istoty spornego stosunku prawnego, przesądzającego współuczestnictwo konieczne, powinna być dokonywana z punktu widzenia prawa materialnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r., sygn. akt V CSK 563/13, LEX nr 1545039, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2004 r., sygn. akt III CZP 15/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 12, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., sygn. akt I CK 109/02, OSNC 2004, nr 5, poz. 73 i z dnia 7 lutego 2007 r., sygn. akt III CSK 227/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 19.). Udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy w konkretnym wypadku występuje współuczestnictwo konieczne wymaga analizy każdego stosunku prawnego dotyczącego zgłoszonego roszczenia od strony prawa materialnego i rozważenia, czy stroną w procesie muszą być wszystkie osoby tworzące strony stosunku materialnoprawnego lub wszystkie podmioty wspólnego obowiązku, czy też mogą być tylko niektóre z nich (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2010 r., sygn. akt IV CSK 531/09, LEX nr 678025, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., sygn. akt V CK 663/03, LEX nr 590007).

W przypadku współuczestnictwa materialnego przedmiot sporu stanowią prawa lub obowiązki, które dla współuczestników są wspólne lub oparte na tej samej (jednej) podstawie faktycznej i prawnej (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.),

natomiast w przypadku współuczestnictwa formalnego przedmiot sporu stanowią roszczenia lub zobowiązania, które dla współuczestników formalnych są jednego rodzaju (nie są wspólne) i są oparte na jednakowej (nie na tej samej) podstawie faktycznej i prawnej (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.). Powszechnie przyjmuje się, że pierwszy rodzaj współuczestnictwa materialnego, oparty na wspólności praw lub obowiązków wynika między innymi ze współwłasności. Kwalifikowaną postacią współuczestnictwa materialnego jest współuczestnictwo konieczne. Jego istota polega na tym, że po stronie procesowej występuje kilka podmiotów razem, ponieważ im razem (tylko łącznie) przysługuje legitymacja procesowa (art. 72 § 2 k.p.c.). W charakterze strony procesowej musi więc występować więcej niż jeden podmiot (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2004 r., sygn. akt III CZP 15/04, OSNC 2005/6/102). Współuczestnictwo konieczne zatem powstaje wszędzie tam, gdzie sytuacja prawna kilku osób jest jednakowa w stosunku do treści żądania powództwa, a przepis szczególny nie udziela samodzielnej legitymacji procesowej każdej z tych osób lub niektórej z nich. Nie jest jednak uzasadnione stanowisko, zgodnie z którym w każdym procesie dotyczącym współwłasności bezwzględnie muszą zostać pozwani wszyscy współwłaściciele. Na tle spraw dotyczących współwłasności może występować różnego rodzaju współuczestnictwo, z tym wszakże zastrzeżeniem, że zawsze będzie to współuczestnictwo materialne, gdyż wzajemne stosunki prawne zachodzące pomiędzy współwłaścicielami opierają się na więzi wewnętrznej - materialnej. Więż ta sięga istoty łączącego ich stosunku materialnoprawnego, jaki właśnie wynika z istoty współwłasności. Może jednak na tle współwłasności zachodzić współuczestnictwo jednolite, jeżeli w ramach konkretnego stosunku prawnego istnieje prawna konieczność jednolitego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich współwłaścicieli, może zachodzić też współuczestnictwo konieczne, gdy legitymacja procesowa przysługuje wszystkim współuczestnikom łącznie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., sygn. akt III CRN 288/75, OSNC 1976/10/211). Oczywiście sytuacja taka będzie mieć miejsce w przypadku występowania współwłasności łącznej. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że pozwany zawarł umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży udziału w prawie własności do 1/2 nieruchomości. Z kolei zawarta później umowa darowizny dotyczyła udziału do 1/4 w prawie własności nieruchomości pozwanego. Oznacza to, że zapadły w sprawie wyrok w żadnym przypadku nie wpływa na sytuację prawną nabywcy udziału w nieruchomości, nie wpływa na sytuację udziałów tego współwłaściciela. Należy podkreślić, że przepis art. 198 k.c. przewiduje, iż każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli, tj. może zawierać także umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. Nie pozostaje on w żadnej zależności w tym względzie od innych współwłaścicieli. W razie rozporządzenia tym udziałem nie ulega wzmuszeniu wpis do księgi wieczystej pozostałych współwłaścicieli. Z powyższego wynika też, iż żaden współwłaściciel nie jest uprawniony do rozporządzania udziałami innych współwłaścicieli. Przy czym konieczne jest określenia czyje udziały dotychczasowych właścicieli i w jakich częściach zostają przeniesione na konkretnych nabywców (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 1547/12). W sprawie dotyczącej zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (złożenia oświadczenia woli w tym względzie) po stronie powodowej, jak i pozwanej muszą występować wyłącznie wszyscy kontrahenci takiej umowy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., sygn. akt V CZ 33/05, LEX nr 603431). Ten wymóg w niniejszym postępowaniu, co oczywiste, został spełniony. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 października 2014 r. (sygn. akt V CZ 26/14, LEX nr 1551683), jeżeli każdy z powodów dochodzi roszczeń odpowiednich do jego udziału we współwłasności, a czynności procesowych dokonuje na swoją tylko rzecz i ze skutkiem tylko dla siebie, to więzi między nimi nie mają cech współuczestnictwa jednolitego w rozumieniu art. 73 § 2 k.p.c. Powodów tych łączy więź charakterystyczna dla współuczestnictwa materialnego, u podstaw którego leży stosunek współwłasności, ale zwykłego (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.). Zupełnie przy tym marginalnie zaznaczenia wymaga, że w niniejszej sprawie, gdyby zachodziło współuczestnictwo konieczne, Sąd Najwyższy nie uchylałby wyroku oddalającego powództwo i nie formułował wskazówek co do dalszego toku postępowania, tym bardziej, że zajmował się kwestią sytuacji prawnej obdarowanego jako współwłaściciela. Wyrok oddalający powództwo byłby bowiem w takiej sytuacji ostatecznie prawidłowy.

Sąd Apelacyjny nie doszukał się również w niniejszej sprawie naruszenia treści art. 193 § 1 k.p.c. w związku z art. 193 § 2 1 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. 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 określonego w art. 390 § 3 k.c. Zmiana powództwa może polegać na zmianie żądania lub jego podstawy. Powód może żądać innego przedmiotu (np. wydania innej rzeczy albo zamiast rzeczy zapłaty jej równowartości), co stanowi zmianę jakościową żądania, bądź rozszerzyć lub ograniczyć żądanie (np. podwyższyć lub obniżyć sumę odszkodowania pieniężnego albo zgłosić dalsze jeszcze roszczenie z tego samego stosunku prawnego), co stanowi zmianę ilościową żądania. Zmiana podstawy powództwa polega na zmianie istotnych okoliczności faktycznych przytoczonych na uzasadnienie żądania. Zmiana podstawy powództwa ma miejsce wtedy, gdy pierwotne i późniejsze przedstawienie przez powoda stanu faktycznego sprawy wyłączają się wzajemnie. Nie jest zmianą podstawy powództwa zmiana przez powoda samej kwalifikacji prawnej faktów podanych w uzasadnieniu żądania, sąd bowiem obowiązany jest z urzędu zastosować właściwą kwalifikację tych faktów. 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 należałoby również powołać 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, sygn. akt II CZ 108/99, OSNC 20000/4/77). Mając powyższe na uwadze, Sąd odwoławczy nie podziela 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, spreycyzowanie 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 powództwa”, lecz z doprecyzowaniem pierwotnego żądania. Powód określił, w jaki sposób należałoby tego dokonać („zobowiązanie do sprzedaży”). Taka modyfikacja nie powoduje istotnej zmiany powództwa w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. Ponadto nieprawidłowo wskazuje strona pozwana, iż prowadzi do jakościowego przekształcenia dotychczasowych żądań. Nie ulega wątpliwości, że powód swoje roszczenie wywodził z konkretnej umowy przedwstępnej, w której określony został jej przedmiot, rodzaj umowy, która miała zostać zawarta i wysłowioną w niej cenę. To celem realizacji postanowień tej konkretnej umowy dotyczył pozew. Powód jednoznacznie domagał się złożenia oświadczenia woli stanowiącego realizację przedstawionej umowy przedwstępnej, która obejmowała wszystkie elementy przedmiotowo istotne umowy przyrzeczonej. Zakreślona podstawa faktyczna była więc oczywista. Wskazanie w tych okolicznościach w dalszym piśmie procesowym, że oświadczenie winno dotyczyć sprzedaży (wcześniej przeniesienia własności) za cenę wskazaną w umowie przedwstępnej w żadnym

przypadku nie stanowi jakiegos innego roszczenia, niż pierwotnie zgłoszone. Podobnie rzecz się ma z kwestią wskazania prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych.

Za niezasadne uznać należało zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 389 § 1 k.c. oraz art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Odnosiły się one do kwestii ważności umowy przedwstępnej w sytuacji, w której nie zawierała ona istotnego elementu umowy przyrzeczonej w postaci ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych. Nie ulega wątpliwości, że stosunek prawny łączący kontrahentów umowy przedwstępnej charakteryzuje się tym, iż postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest więc z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym sąd nie może bez zgody stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Sąd może powództwo to albo oddalić albo w całości uwzględnić orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., sygn. akt III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199). W zakres istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wchodzi jej elementy konieczne to jest takie, które są niezbędne do powstania stosunku prawnego i bez uzgodnienia których przez strony nie byłoby możliwe ustalenie, jakie świadczenie ma spełnić dłużnik. W przypadku umowy sprzedaży jej istotnymi elementami są: przedmiot sprzedaży oraz cena. Przepis art. 535 k.c. nie zalicza do nich natomiast prawa pierwokupu. Tylko więc brak uzgodnień w zakresie tych dwóch elementów powodowałby, że nie można mówić o zawarciu umowy przedwstępnej wobec nie spełnienia przesłanek opisanych w art. 389 § 1 k.c.

Uwzględniając, że oświadczenie woli zawarte w umowie przyrzeczonej winno odpowiadać treści ustalonej w umowie przedwstępnej, wskazać trzeba równocześnie, że w pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną, może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej. W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala bowiem treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.01.2009 r., sygn. akt III CSK 268/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 30 marca 2011 r., sygn. akt III CSK 171/10). Umowa przyrzeczona musi, uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt V CSK 163/09).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 2014 r. (sygn. akt II CSK 292/13, OSNC 2015/4/44) wprost wskazał, że brak w umowie przedwstępnej zastrzeżenia o nieskorzystaniu przez uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości nie powoduje nieważności tej umowy. Ponownie podkreślił, że sąd ustala treść umowy przyrzeczonej na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. Ustawowe prawo pierwokupu jest konstrukcją mającą zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej o skutku zobowiązującym, a nie do zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Ustawowe prawo pierwokupu nie jest bowiem elementem przedmiotowo istotnym przyrzeczonej umowy sprzedaży, a jedynie warunkiem prawnym, który strony umowy przedwstępnej muszą uwzględniać i przy jej zawieraniu i który wpływa na sposób wykonania zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, ale nie na samą ważność tejże umowy przedwstępnej. Brak oświadczenia uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu o skorzystaniu z tego prawa do chwili nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza tylko tyle, że zobowiązanie z umowy przedwstępnej nie będzie mogło być wykonane, a skutki jego niewykonania będą podlegały ocenie na podstawie treści umowy przedwstępnej i obowiązujących przepisów. Umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast zachowania stron określa dopiero umowa przyrzeczona i to z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązującego stanu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt V CSK 389/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 r., sygn. akt III CSK 171/10). Dokładnie takie stanowisko zajął też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2009 r. (sygn. akt V CSK 163/09).

Co jednak najistotniejsze, zgodnie z treścią art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. W niniejszym przypadku Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2016 r. (sygn. akt II CSK 644/15) uchylając wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2015 r. wyraził jednoznaczny pogląd zbieżny z przedstawionym wyżej. Dodał przy tym, że do nieważności umowy przedwstępnej mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej bezwarunkowo, mimo świadomości, że zobowiązanie dotyczy świadczenia niemożliwego w rozumieniu art. 387 § 1 k.c. Brak więc powtórzenia w umowie przedwstępnej warunku prawnego, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c. nie wpływa w żaden sposób na uprawnienie podmiotów, o których mowa w art. 599 § 2 k.c., jak i nie wpływa na prawa i obowiązki stron umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę jest powyższym poglądem prawnym związany niezależnie od kwestii, że go w pełni podziela.

W powyższym wyroku Sąd Najwyższy przesadził również kwestię związaną z powstaniem drugiego prawa pierwokupu w oparciu o treść art. 166 k.c. z uwagi na darowanie synowi przez pozwanego udziału do 1/4 własności nieruchomości objętych umową przedwstępną (pozwany w tym zakresie formułował zarzuty naruszenia art. 56 k.c. i art. 166 § 1 k.c.). Należy w pierwszym rzędzie wskazać, że brak jest podstaw do stwierdzenia, że umowa darowizny była umową pozorną. Nie jest przekonujący 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. Sąd Najwyższy wskazał natomiast, że roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 1 u.k.w.h. Roszczenie z przedmiotowej umowy zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. Art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na rzecz uprawnionego. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie ogranicza właściciela w rozporządzaniu nią i nie stanowi przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa to prawo z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której został dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela lub aktualnych współwłaścicieli nieruchomości wywodzących swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej. Ograniczenie dotyczy praw nabytych przez czynność prawną, a więc niewątpliwie również w drodze umowy darowizny. Dokonanie tej czynności spowodowało ex lege powstanie prawa pierwokupu na rzecz współwłaściciela. Zdaniem Sądu Najwyższego roszczenie o przeniesienie własności, wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h. uzyskuje po jego ujawnieniu skuteczność względem praw nabytych przez współwłaściciela nieruchomości na podstawie umowy darowizny, w tym również prawa pierwokupu, który powstaje z mocy prawa, lecz jego źródło leży w tej umowie. Skoro taki współwłaściciel jest z mocy ustawy zobowiązany do zadośćuczynienia roszczeniu o przeniesienie własności, nie może powoływać się na prawo pierwokupu nieruchomości. Tego rodzaju stanowiskiem, jak wskazano wyżej Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający sprawę jest związany. Oznacza to zresztą jednocześnie, że bezpodstawne były zarzuty apelującego wiązane z wadliwym sformułowaniem żądania nie uwzględniającego przysługującego obdarowanemu prawa pierwokupu.

Nie sposób również nieważności umowy przedwstępnej upatrywać w jej pozorności, na co wskazywał pozwany w toku procesu. Skarżący podnosił bowiem, że umowa z dnia 29 stycznia 2004 r. zawarta została w celu ukrycia umowy

przewłaszczenia na zabezpieczenie (zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 353¹ k.c., art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. oraz art. 5 k.c.). Zgodnie z treścią art. 83 § 1 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Jednocześnie § 2. tego artykułu stanowi, że pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze. Omawiany przepis dotyczy więc dwóch różnych sytuacji. W pierwszej stronie dokonują czynności prawnej dla pozorów i jej dokonanie nie służy ukryciu innej czynności prawnej, natomiast zamiarem stron, pomimo złożenia stosownych oświadczeń jest brak wywołania ich skutków. Można tu mówić o pozorności zwykłej, bezwzględnej lub o symulacji absolutnej, bezwzględnej. W drugiej stronie dokonują czynności prawnej pozornej w celu ukrycia innej czynności prawnej (dysymulowanej), której skutki prawne rzeczywiście chcą wywołać.

Zgromadzony materiał dowodowy w żadnym przypadku nie dawał podstaw do przyjęcia, że zgodnym zamiarem stron, pomimo zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, było zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. W tym względzie za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia normy art. 233 k.p.c. Przypomnieć należy, że sąd orzekający ma zapewnioną ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Oczywistym jest, że dla skutecznego postawienia wskazanego zarzutu nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi polegać na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku niezasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów. Dla podważenia prawidłowości oceny dowodów przedstawionej przez Sąd I instancji skarżący winien zatem był wskazać, w jakich konkretnie fragmentach argumentacja Sądu I instancji jest sprzeczna z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego względnie, które elementy materiału dowodowego (dowody) zostały przez Sąd I instancji wadliwie pominięte i jakie wnioski faktyczne, z tychże fragmentów materiału procesowego powinny być w sposób poprawny wyprowadzone.

W rozważanej sprawie argumentacja skarżącego zawarta w apelacji odnosiła się do kwestii wadliwej oceny dowodu z zeznań powoda, co skutkowało przydaniem tym zeznaniom wiarygodności, odnośnie okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej oraz jej celu. W ocenie Sądu II instancji w żadnym przypadku nie mogą stanowić podstawy dyskwalifikacji tych zeznań okoliczności związane z terminami spłaty kredytów i dostosowania do nich terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Niesporne jest w sprawie, że strony przed zawarciem umowy przedwstępnej najpierw nawiązały, a następnie rozwijały wspólną działalność gospodarczą, że w jej ramach zamierzały również zawrzeć umowę ze spółką (...). Nie ulega również wątpliwości, że pozwany zaciągnął w Banku (...) w B. dwa kredyty na preferencyjnych zasadach („(...)”). Już tylko ta okoliczność uwiarygadnia wersję przedstawioną przez powoda odnośnie kwestii ustalenia daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta bowiem miała zostać zawarta rzeczywiście po bardzo długim okresie czasu, bo w dniu 31 grudnia 2011 r. To, że termin spłaty obu kredytów przypadał na luty, czy listopad 2012 r. tego rodzaju ustaleniu nie przeczy. W żadnym przypadku nie jest usprawiedliwione twierdzenie, że termin

zawarcia umowy przyrzeczonej winien dokładnie odzwierciedlać datę spłaty ostatniego kredytu, przy racjonalnym założeniu, że w tym okresie, co do zasady przeważająca jego część musiałaby zostać spłacona, a ewentualne obciążenia nieruchomości w związku z tym niewielkie. Za całkowicie teoretyczne w tym kontekście i nie mające oparcia w materiale dowodowym uznać należy więc dywagacje skarżącego dotyczące terminu przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, a tym samym okresu czasu, jaki powód miałby na zawarcie umowy ostatecznej. Podkreślenia przy tym wymaga, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej strony zgodnie współpracowały, prowadziły razem działalność gospodarczą, miały do siebie zaufanie. Tym samym nieuprawnione jest odczytywanie zamiaru stron, czy pobudek, którymi się kierowały przez pryzmat wystąpienia późniejszego konfliktu. Zresztą skarżący nie wskazuje, czym w takiej sytuacji w sposób racjonalny należałoby uzasadniać tak odległy termin zawarcia umowy ostatecznej. O braku wiarygodności zeznań powoda nie może też świadczyć, wbrew sugestiom skarżącego, ta ich część, która odnosi się do kwestii ustalenia ceny sprzedawanych nieruchomości. Jak twierdził sam pozwany (karta 127 verte akt), rozbieżność cenowa dotyczyła nieformalnego odstępnego – 60.000 zł na rzecz J. P.. Stąd więc rozbieżności kwotowe w zeznaniach powoda nie muszą wcale świadczyć o niewiarygodności jego zeznań. Zresztą rozbieżności te dotyczą wyłącznie samej ceny określonej w umowie przedwstępnej (150.000 zł, zamiast 100.000 zł). Budowanie na tej podstawie zarzutu całkowitej niewiarygodności zeznań powoda jest nieuprawnione. Nie ulega wątpliwości, że powyższy dowód Sąd ocenił dokonując jego konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym. Z żadnego z dowodów, nawet pośrednio, nie wynika, że cel zawartej umowy przedwstępnej był inny, niż wysłowny w akcie notarialnym, że strony zamierzały ukryć inną czynność prawną. Z zaferowanych dowodów nie wynikają też jakiegokolwiek okoliczności odnoszone do ewentualnych pobudek tego rodzaju postępowania stron. Faktycznie cały materiał dowodowy daje podstawy wyłącznie do czynienia ustaleń w zakresie współpracy stron, w zakresie próby nawiązania takiej współpracy również ze spółką (...). Sąd więc w sposób uzasadniony uwzględnił wersję prezentowaną przez powoda jako spójną, jako zgodną z treścią innych dowodów. Ocena zarówno tego dowodu, jak i wszystkich pozostałych w żadnym razie nie naruszała wskazanych wcześniej reguł rządzących tą oceną. Co więcej, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy nie jest nawet możliwe budowanie jakiegokolwiek alternatywnego stanu faktycznego, pomijając już kwestię, czy tego rodzaju sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. można uznać za skuteczne.

Należy przy tym zauważyć, że pozwany w apelacji w sposób nieuprawniony, a więc z naruszeniem art. 6 k.c. próbuje przerzucić na powoda ciężar dowodu dotyczący pozorności dokonanej czynności prawnej. Powód przedłożył umowę sporządzoną w formie aktu notarialnego wywodząc z niej skutki dosłownie takie, jakie zostały w tej umowie wysłowne. To na pozwanym podnoszącym zarzut pozorności tej czynności prawnej, ukrycia jej rzeczywistej postaci (przewłaszczenie na zabezpieczenie) ciążył obowiązek wykazania okoliczności stanowiących podstawę tego zarzutu. Tym samym powód nie musiał wykazywać okoliczności związanych z możliwością nabycia nieruchomości, z wielkością własnego gospodarstwa rolnego, spłaty zadłużenia na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych.

Sąd Apelacyjny nie doszukał się przy tym jakiegokolwiek racjonalnych argumentów, które miałyby skutkować zawarciem przez strony umowy pozornej celem ukrycia innej umowy. Co oczywiste w samej umowie brak jakiegokolwiek postanowień o jej zabezpieczającym charakterze. W świetle zasad doświadczenia życiowego natomiast uznać należało, że gdyby umowa miała zabezpieczać spłatę konkretnych wierzytelności, czy to związanych z wzajemną współpracą stron, czy tym bardziej wynikających ze współpracy ze spółką (...), to zostałyby to wprost wyartykułowane. Jak wyżej wskazano, nie sposób dostrzec jakiegokolwiek okoliczności, które przemawiałyby za ukrywaniem faktycznego charakteru umowy. Co więcej, to właśnie motywy zawarcia umowy przedwstępnej przedstawiane przez powoda są racjonalne, zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Istotna jest przy tym okoliczność, że w interesie pozwanego, przy przyjęciu jego wersji, powinno leżeć ujawnienie rzeczywistego celu umowy, skoro jak podnosi, nie miał nigdy zamiaru dokonywania sprzedaży nieruchomości, tym bardziej, że stanowiła ona podstawę prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Równie istotne jest to, że według pozwanego zabezpieczenie miało dotyczyć ewentualnych, przyszłych, zupełnie nieokreślonych wierzytelności i to mających wynikać z niepodpisanej jeszcze umowy, z umowy, której zasady, warunki nie były jeszcze znane. Trudno racjonalnie uznać, że pozwany wyzbywa się zasadniczej części swojego majątku, celem zabezpieczenia czegoś, co jeszcze nie istnieje i w dacie zawierania umowy w ogóle nie wiadomo, czy powstanie. Podnieść przy tym należy, że jak wskazywał sam pozwany w tym okresie nie istniała już realna

szansa zawarcia umowy z (...) S.A. z uwagi na brak możliwości realizacji zamierzenia gospodarczego polegającego na zagospodarowaniu obornika. Należy zaakcentować, że strony wprost i w sposób precyzyjny określili termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Zresztą widoczne są podejmowane przez pozwanego działania zmierzające do uchylenia się od skutków zawartej umowy (zatajenie umowy zamiany zawartej kilka dni przed umową przedwstępną, darowizna na syna tuż przed nadejściem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej celem wykreowania prawa pierwokupu, co skutkowałoby pozostaniem nadal w rodzinie nieruchomości). Nie bez znaczenia pozostaje przy tym, że w piśmie z dnia 7 czerwca 2011 r. (karta 26 akt) sam pozwany wskazywał, że zabezpieczone na nieruchomościach kredyty zostały zaciągnięte w uzgodnieniu z powodem i celem prowadzenia gospodarstwa rolnego, ze wspólnie podejmowanymi działaniami gospodarczymi. Stanowisko zresztą pozwanego odnośnie motywów zawarcia umowy przedwstępnej, a w konsekwencji jej pozornego charakteru było niekonsekwentne. W odpowiedzi na pozew pozwany jednoznacznie wskazał, że ze spółką (...) miała zostać zawarta tylko umowa dzierżawy nieruchomości, natomiast spółka po wyremontowaniu znajdującej się na nich tuczarni miała zająć się hodowlą świń. Pozwany miał z kolei zagospodarować nawóz (obornik). To w tym zakresie powód, jak wskazano w odpowiedzi na pozew proponował swoją pomoc, która dotyczyć miała modernizacji parku maszyn, powiększenia areалу gospodarstwa, czy wsparcia finansowego. Istotne jest przy tym, że według pozwanego negocjacje zakończyły się pod koniec lutego 2004 r., a więc niecały miesiąc po zawarciu umowy przedwstępnej. Zakładając racjonalność działania nie sposób uznać, że pozwany nie mając wiedzy co do tego, czy planowane przedsięwzięcie gospodarcze w ogóle zaistnieje, zawiera umowę, której celem jest zabezpieczenie wierzytelności z tego przedsięwzięcia wynikających, jak wcześniej podniesiono, na tym etapie zupełnie nieznanymi ani co do charakteru, ani wysokości (nie jest przy tym zrozumiałe, ani wykazane, jakie nakłady miałyby ponieść powód w związku z planowanym przedsięwzięciem, czy dotyczy to samej umowy dzierżawy ze spółką (...), czy wspomnianego zagospodarowania nawozu, a tym samym jakie wierzytelności miałyby zostać poprzez zawarcie umowy przedwstępnej zabezpieczone). Pozwany przy tym w jednym miejscu odpowiedzi na pozew podnosił, że umowa dzierżawy miała zostać zawarta z uwagi na brak środków na modernizację tuczarni, a z drugiej strony wskazywał, że sam z tej umowy zrezygnował, że sam pozyskał stosowne środki, co z kolei sprzeciwiałoby się zaangażowaniu powoda, czynieniu przez niego nakładów, które miałyby być zabezpieczone umową. Równie ważna jest podnoszona przez strony okoliczność, że działalność w zakresie zagospodarowania nawozu nie miała szans powodzenia z uwagi na położenie nieruchomości w pobliżu zabudowań mieszkalnych. W trakcie informacyjnego przesłuchania pozwany podnosił dodatkowo, że do umowy ze spółką (...) nie doszło z uwagi na to, że postawiła ona takie warunki, które w sytuacji braku zagospodarowania nawozu skutkowałyby przejściem tuczarni na własność. Od początku więc wiadome było, że nakładów związanych ze współpracą z (...) nie będzie. Trudno też uznać, a takie twierdzenia również podnosił pozwany, by umowa przedwstępna zabezpieczała roszczenia z tytułu prowadzenia przez strony tuczarni, czy nawet prowadzenia wspólnego gospodarstwa (a więc nie związane ze współpracą z firmą (...)), skoro sytuacja taka miała miejsce, jak wskazał sam pozwany dopiero później i to wskutek nieudanych rozmów z tą spółką. Nie mogła więc ta okoliczność zostać objęta zgodnym zamiarem stron. Zresztą istnieje sprzeczność pomiędzy treścią odpowiedzi na pozew a informacyjnymi wyjaśnieniami pozwanego złożonymi na rozprawie w dniu 19 września 2012 r., w trakcie których wskazywał, że strony nie miały wspólnie prowadzić działalności związanej z zagospodarowaniem nawozu, że powód nie miał obowiązku podejmowania jakichkolwiek działań, że nie miał dostarczać maszyn. W innym miejscu z kolei podniósł, że jeszcze po 2004 r. przez rok, czy dwa strony prowadziły tuczarnię razem, że raz sprzedaż trzody dokonywana była na pozwanego a raz na powoda, a tym samym trudno uznać, jakie wierzytelności umowa przedwstępna miałyby zabezpieczać, tym bardziej, że pozwany wskazywał, iż to on pokrywał koszty produkcji. Temu też celowi służyły zawnioskowane przez powoda dowody z zeznań świadków. Całkowicie niejednoznaczna jest również treść złożonych przez pozwanego zeznań. Wskazał bowiem, że powód nie chciał inwestować w tuczarnię, że strony współpracować miały wyłącznie w zakresie zagospodarowania nawozu, co wiązać należy ponownie ze współpracą ze spółką (...), natomiast w dalszej części zeznań podnosił z jednej strony, że umowa przedwstępna miała zabezpieczyć korzyści z umowy z (...), a z drugiej strony, że nie należy tego rozumieć jako chęci przystąpienia powoda do współpracy. Tego rodzaju stanowisko jest całkowicie niezrozumiałe.

Niezależnie od powyższego pozwany odwołując się do pozorności umowy w postaci kwalifikowanej, a więc polegającej na ukryciu umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, jednocześnie zarówno w odpowiedzi na pozew, jak i w dalszych pismach procesowych, czy swoich zeznaniach wskazywał, że nie chciał w ogóle sprzedawać nieruchomości,

a powód nie chciał jej kupić, co z kolei oznacza, że strony nie miały zamiaru swoimi oświadczeniami woli wywołać jakichkolwiek skutków prawnych. Jak z powyższego wynika stanowisko pozwanego było zmienne, niekonsekwentne, a nawet wewnętrznie sprzeczne. Trudno w takiej sytuacji uznać, że wersja przez niego przedstawiana zasługiwała na uwzględnienie, co w konsekwencji miało prowadzić do dowolnej, sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania, czy też z zasadami doświadczenia życiowego oceny zeznań powoda. Nie bez znaczenia w tym zakresie pozostaje, słusznie akcentowana przez powoda, kwestia zatajenia przez pozwanego na etapie zawierania umowy przedwstępnej okoliczności dotyczącej zamiany dwóch nieruchomości i to dokonanej tuż przed podpisaniem umowy przedwstępnej, w której zresztą pozwany w sposób konkretny wskazywał na numery działek oraz na to, że jest ich właścicielem. Znamienne jest w tym względzie również zachowanie się stron po podpisaniu umowy przedwstępnej. Pomimo deklarowania takiego charakteru i celu umowy przedwstępnej w korespondencji przedprocesowej pozwany wprost wskazywał na gotowość podpisania umowy, a jedyny warunek dotyczył wpisania prawa pierwokupu na rzecz syna pozwanego (pismo z dnia 5 stycznia 2012 r. – karty 7-8). Skarżący nie podnosił i to w sytuacji zaistnienia już konfliktu, że cel umowy był inny, a w szczególności, że miała charakter zabezpieczający, nie podnosił, że nie istnieją zabezpieczone wierzytelności, nie podnosił kwestii dysproporcji wartości nieruchomości na dzień podpisania umowy przedwstępnej i na dzień zawarcia umowy ostatecznej. Byłoby to natomiast oczywiste, gdyby taka była rzeczywista wola stron, takie były ich ustalenia. Co więcej, skoro, jak starał się wykazać w toku procesu, w ogóle nie powstały zabezpieczone wierzytelności (wobec braku podpisania umowy dzierżawy ze spółką (...), ewentualnie wobec braku współpracy pomiędzy stronami niezależnie od tej umowy i wobec ponoszenia we własnym zakresie wszelkich kosztów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego) pozwany nie składałby deklaracji dotyczących zawarcia umowy. Należy zaznaczyć, że przeprowadzone postępowanie dowodowe, jak prawidłowo ustalił Sąd I instancji, wykazało jedynie to, że strony ze sobą współpracowały, że miało to miejsce również po dacie sporządzenia umowy przedwstępnej (choć zakres tej współpracy był przez świadków różnie oceniany), że dokonywana była sprzedaż świń na rzecz obu stron.

W tych okolicznościach zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że przyczyna zawarcia spornej umowy była dotychczasowa współpraca stron w zakresie działalności rolniczej, jej kontynuowanie z pozytywną perspektywą na przyszłe lata. Ta współpraca natomiast doprowadziła z jednej strony do wzajemnego zaufania stron, a z drugiej strony do przekonania, że taka sytuacja będzie dalej trwać. Stąd słuszny wniosek, że rozszerzenie praw rzeczowych posiadanych dotychczas przez pozwanego miało zmierzać do zacieśnienia tej współpracy i w tych kategoriach należało oceniać przyczynę zawarcia umowy. Sąd jednoznacznie wskazał, że późniejsze rozluźnienie tej współpracy, a następnie jej zerwanie nie może prowadzić do tworzenia innej przyczyny zawarcia umowy. Jak z powyższego wynika, Sąd I instancji w żadnym razie nie uznał, że zawarta umowa miała charakter przewłaszczenia na zabezpieczenie, że miała zabezpieczać jakiegokolwiek wierzytelności (Sąd zresztą nie ustalał, jakie to miałyby być wierzytelności). Stąd też odwoływanie się do ustalenia zawartego na stronie 6 uzasadnienia wyroku pozbawione jest podstaw, tym bardziej, że treść wypowiedzi Sądu w żadnym razie nie wskazuje na zabezpieczenie w drodze umowy konkretnych wierzytelności, ani tym bardziej na taki charakter umowy, jaki sugeruje skarżący. Sąd wskazał bowiem tylko ogólnie, że dla zabezpieczenie powoda w zakresie jego uczestnictwa we wspólnej hodowli prowadzonej w L. powstała myśl sporządzenia spornej umowy. W zestawieniu z dalszymi motywami, nie sposób uznać, że użyte słowo zabezpieczenie rozumiane było tak, jak przedstawia to pozwany. Przeciwnie, należało je odnosić do kwestii dalszej współpracy stron, do realizacji wspólnego przedsięwzięcia, a nie zabezpieczania wierzytelności, które w ramach tej współpracy miałyby powstać. Stąd zresztą logiczne przyjęcie, że powód miał się stać właścicielem udziału do 1/2 nieruchomości. W przypadku zabezpieczającego charakteru umowy, strony nie tworzyłyby skomplikowanej konstrukcji znacząco utrudniającej ewentualne zaspokojenie powstałych roszczeń.

Mając na uwadze powyższą ocenę charakteru zawartej przez strony umowy bezzasadna okazała się zawarta w apelacji argumentacja dotycząca nadzabezpieczenia, dotycząca naruszenia art. 353¹ k.c., a w konsekwencji także czy to naruszenia art. 5 k.c., czy też naruszenia art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia dowodu odnośnie wartości nieruchomości.

Za niezasadne uznać należało wreszcie zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd i instancji art. 6 k.c. poprzez uwzględnienie powództwa w sytuacji, w której powód nie wykazał, że nieruchomości objęta żądaniem jest tożsama z nieruchomością objętą umową przedwstępną oraz zarzuty dotyczące sprzeczności ustaleń w tym względzie z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2016 r. jednoznacznie sprzeciwił się rozróżnieniu i przeciwstawianiu materialnoprawnego (art. 46 k.c.) i wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości gruntowej (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSN 2010, nr 1, poz. 4 i z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 100/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 70). Z treści uzupełniających zeznań stron złożonych na rozprawie w dniu 8 marca 2017 r. wynika jednoznacznie, że przedmiotem umowy przedwstępnej strony czyniły udziały w tych nieruchomościach, które w dacie jej zawierania stanowiły własność pozwanego. Oznacza to, że ich zamiarem nie było przeniesienie własności wszelkich nieruchomości, które objęte są lub zostaną w przyszłości jedną księgą wieczystą. Ich zamiar sprowadzał się do sprzedaży konkretnych nieruchomości istniejących i stanowiących własność pozwanego na dany moment. Okoliczność tę potwierdza z jednej strony wskazanie w umowie przedwstępnej konkretnych numerów działek, a z drugiej strony zgodny z umową sposób sformułowania żądania odnoszący się do stanu istniejącego w dacie zawierania umowy przedwstępnej. W tych okolicznościach zmiany numerów geodezyjnych poszczególnych działek nie miały zarówno dla kwestii sposobu sformułowania zadania, jak i jego uwzględnienia jakiegokolwiek znaczenia. Kwestię tę zresztą przesądził Sąd Najwyższy we wspomnianym wyroku uchylającym poprzednie rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego jednoznacznie wskazując, że nadanie działkom numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. W umowie przedwstępnej strony określiły, że jej przedmiotem są działki o nr (...), przy czym w tej dacie pozwany nie był już właścicielem dwóch ostatnich działek, które były przedmiotem umowy zamiany na działki o numerach (...). Z dowodów w postaci wykazu zmian danych ewidencyjnych dotyczących działek nr (...) oraz wypisu i wyrysów wynika, że w drodze decyzji Wójta Gminy G. z dnia 14 października 2009 r. zostały one podzielone i otrzymały nowe numery ewidencyjne tj. (...), (...), (...), (...). Podkreślenia przy tym wymaga, co zresztą jest oczywiste, że z treści tych dokumentów wynika, że powierzchnia pierwotnych dwóch działek wynosiła 6,2332 ha i taka też była ich powierzchnia po dokonanych zmianach. Nie może więc być mowy o jakiegokolwiek niezgodności pomiędzy treścią żądania pozwu a treścią umowy przedwstępnej, o braku tożsamości pomiędzy określonym przez strony przedmiotem umowy przedwstępnej oraz treścią oświadczenia woli, którego złożenia domaga się powód. Jak już wyżej wspomniano, skutku takiego nie można również wiązać z dokonaną przez pozwanego na sześć dni przed datą zawarcia umowy przedwstępnej, umowy zamiany działek o numerach (...) i (...) (umowa zamiany z dnia 23 stycznia 2004 r.) na działki o numerach (...). Po pierwsze bowiem wolą stron była sprzedaż działek pozwanego stanowiących w danym momencie jego własność, a po drugie Sąd Najwyższy ponownie kwestię tę przesądził wskazując, że „zawarcie umowy zamiany dwóch działek z Gminą jest irrelevantne dla określenia przedmiotu umowy, bo należy przyjąć równoważność zamienianych działek gruntu”. Sąd Najwyższy zresztą w innym miejscu dodał, że „umowa wystarczająco indywidualizuje przedmiot świadczeń stron i umożliwia we właściwy sposób jego identyfikację, mimo dokonanych przez zobowiązanego do złożenia oświadczenia zmian zarówno w jej obszarze, jak oznaczeniu geodezyjnym”. W tych okolicznościach, uwzględniając treść umowy przedwstępnej w ocenie Sądu Apelacyjnego dopuszczalne było cofnięcie powództwa i zrzeczenie się roszczenia w części dotyczącej zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powoda udziału do 1/2 działki gruntu nr (...), którą pozwany nabył już po zawarciu umowy przedwstępnej i która objęta jest tą samą księgą wieczystą. Stąd też w oparciu o przepis art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. oraz art. 355 § 1 k.p.c. Sąd w tej części uchylił wyrok Sądu I instancji i postępowanie umorzył. Należy wskazać, że zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.h. dla każdej nieruchomości prowadzi się księgę wieczystą. Jednak księgę wieczystą można założyć dla każdej z działek ewidencyjnych gruntu. Zatem księga wieczysta może obejmować wszystkie działki ewidencyjne należące do tego samego właściciela (jakie są położone w obszarze właściwości miejscowej tego samego sądu wieczystoksięgowego), ale też mogą zostać wpisane do różnych ksiąg wieczystych różne działki należące do tego samego właściciela, w tym nawet pojedyncze działki stanowiące własność właściciela wielu działek ewidencyjnych. Podział nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym polega więc na odłączeniu od jednej księgi wieczystej wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu i założeniu dla nich odrębnej księgi wieczystej lub odrębnych ksiąg wieczystych. Podział ten może wynikać z podziału prawnego (działki stają się własnością innego właściciela) lub polegać na założeniu przez dotychczasowego właściciela nowej księgi wieczystej dla jednej lub kilku działek ewidencyjnych wchodzących dotychczas w skład

jednej nieruchomości. Zatem w wyniku podziału wieczystoksięgowego nie dochodzi do zmian własności (czyli podział ten nie jest prawnym podziałem nieruchomości), ale dochodzi do powstania z jednej nieruchomości więcej niż jednej nieruchomości (choć nieruchomości te mogą nadal stanowić własność tego samego właściciela, który był właścicielem nieruchomości dzielonej). O odrębności nieruchomości decyduje wówczas fakt wpisania poszczególnych działek ewidencyjnych należących do tego samego właściciela do różnych ksiąg wieczystych. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. (sygn. akt IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201, stwierdzono, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Podobnie orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r. (sygn. akt II CKN 1306/00, Biul. SN 2003, nr 8, poz. 8), w którym stwierdził, że dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – jedną nieruchomość gruntową. Podziału wieczystoksięgowego nieruchomości dokonuje sąd wieczystoksięgowy na wniosek uprawnionego podmiotu, tj. na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odłączanej z księgi wieczystej działki gruntu.

Należy zaznaczyć, że z treści księgi wieczystej nr (...) wynika, że poszczególne działki mają charakter rolny (za wyjątkiem działki nr (...), co do której również nie było wątpliwości, że przeznaczona jest i wykorzystywana na działalność rolniczą. Oznacza to, że w świetle przepisów Działu III Rozdziału 1 „podziały nieruchomości” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774; dalej „u.g.n.”) nie istnieje obowiązek zasięgnięcia opinii właściwego organu administracyjnego, zwłaszcza wobec treści art. 92 ustawy. Art. 95 ust. 4 i 96 pkt 2 i 3 u.g.n. stanowią, nadto, że w razie realizacji roszczeń co do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub odrębnych ustaw podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego i w razie, gdy orzeka o nim sąd, nie jest konieczne uzyskanie decyzji organu administracji zatwierdzającej podział. Również w przypadku, gdy podział polega na wydzieleniu działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości nie jest wymagana decyzja zatwierdzająca podział.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny w części, w jakiej powództwo zostało cofnięte uchylił zaskarżony wyrok i postępowanie umorzył na podstawie art. 386 § 3 k.p.c., natomiast w pozostałej części apelację jako bezzasadną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego oraz kasacyjnego stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. oraz art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszym przypadku, pomimo częściowego cofnięcia pozwu, należało uznać, że pozwany przegrał sprawę wywołaną swoją apelacją w całości, a tym samym zobowiązany był zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty. Składało się na nie wynagrodzenie w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 i § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami), opłata od skargi kasacyjnej w wysokości 5.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w sprawie wywołanej tą skargą w wysokości 1.800 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 12 ust. 4 pkt. 2 wspomnianego wyżej rozporządzenia.

SSO (del.) S. Krajewski SSA K. Górski SSA T. Żelazowski