

Sygn. akt I ACa 764/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2012 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bogdan Wysocki (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gulczyńska SA Jan Futro
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

**sprawy z powództwa J. Z., Z. Z. (1)**

**przeciwko Przedsiębiorstwu (...) SA**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 25 maja 2012 r., sygn. akt I C 447/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

/-/ M. Gulczyńska /-/ B. Wysocki /-/ J. Futro

Sygn. akt I ACa 764/12

## UZASADNIENIE

**Powodowie Z. i J. Z.** wystąpili z pozwem przeciwko **pozwanemu Przedsiębiorstwu (...) S.A z siedzibą w L.**, w którym domagali się nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonej w obrębie Ł., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi Księgę Wieczystą KW nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 25 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo, kosztami postępowania obciążył powodów.**

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

28 listopada 2006 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przeniesienia własności. Jej przedmiotem była nieruchomość położona w obrębie Ł., gmina Z. o powierzchni 14,80.00 ha, działka nr (...). Na mocy tej umowy powodowie przenieśli na rzecz pozwanego własność w/w nieruchomości za cenę 600.000 zł.

Zgodnie z § 5 umowy powodowie zastrzegli sobie prawo odkupu w/w nieruchomości. Ustalono, że prawo odkupu będzie przysługiwać powodom po zakończeniu rekultywacji przez pozwanego nabytej nieruchomości, nie wcześniej niż po upływie dwóch lat i nie później niż 5 lat od daty zawarcia umowy przeniesienia własności. Cena odkupu została określona na kwotę 100.000 zł i mogła zostać potrącona z drugiej raty ceny sprzedaży.

W treści umowy strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) niezabudowanej działki oznaczonej nr (...) i założenie dla niej księgi wieczystej, z wpisem w niej jako właściciela pozwanego, a także wpisania w nowo założonej księdze wieczystej ustanowionego prawa odkupu.

Aktualnie dla w/w nieruchomości, działka nr (...), prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

Na nabytej nieruchomości pozwane Przedsiębiorstwo wydobywało kruszywo naturalne do 2009 r.

10 listopada 2009 r. pomiędzy powodem Z. Z. (1) a pozwanym doszło do zawarcia umowy, na mocy, której powód zobowiązał się wykonać w imieniu i na rzecz pozwanego następujące czynności prawne i faktyczne: przygotowanie projektu rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego w obrębie Ł., Gmina Z., znajdującego się na w/w nieruchomości, działka nr (...) oraz wykonanie prac rekultywacyjnych wyrobiska zgodnie z projektem zatwierdzonym przez Starostę (...) i uzyskanie wszelkich wymaganych prawem potwierdzeń lub decyzji o prawidłowości wykonanej rekultywacji (§ 1 umowy).

Za wykonanie w/w czynności prawnych i faktycznych powodowi miało przysługiwać wynagrodzenie w wysokości 100.000 zł.

W § 3 umowy wskazano, że po otrzymaniu prawomocnych potwierdzeń lub decyzji o prawidłowości wykonanej rekultywacji, pozwany zobowiązał się do przeniesienia na rzecz powoda Z. Z. (1) prawa własności nieruchomości rolnej opisanej w umowie przeniesienia własności z dnia 28 listopada 2006 r., na zasadzie prawa odkupu, kreślonego w § 5 wskazanej umowy przeniesienia własności, za ceną 100.000 zł. Na poczet ceny odkupu miała być zaliczona kwota 100.000 zł, przysługująca powodowi z tytułu w/w prac określonych w § 1 umowy.

16 listopada 2009 r. pozwane Przedsiębiorstwo zrzekło się przeniesionej na jego rzecz koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) w miejscowości Ł., gmina Z.. Wobec tego decyzją z dnia 14 grudnia 2009 r. Marszałek Województwa (...) stwierdził wygaśnięcie tej koncesji.

Decyzją z dnia 11 maja 2010 r. Starosta (...), po rozpatrzeniu wniosku pozwanego Przedsiębiorstwa, zatwierdził projekt rekultywacji wyrobiska eksploatacyjnego złoża (...), dla gruntów położonych w obrębie Ł. gmina Z., na działce oznaczonej nr (...). W decyzji ustalono termin zakończenia prac rekultywacyjnych na dzień 31 grudnia 2014 r.

W pierwszej połowie 2011 r. powód Z. Z. (1) zawarł z P. G. umowę o dzieło. Na jej podstawie P. G. zobowiązał się wykonać dzieło polegające na rekultywacji działki gruntu położonej w obrębie Ł., gmina Z., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) o powierzchni całkowitej 14,80.00 ha.

Na mocy zawartego następnie porozumienia ustalono, że termin realizacji rekultywacji nie przekroczy dwóch lat.

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2011 r. pozwany poinformował powodów, że jest zaniepokojony słabym postępem robót przy rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego (...). W związku z tym wezwał powodów do zwiększenia tempa prac przy rekultywacji.

Powód Z. Z. (1) w piśmie z dnia 22 sierpnia 2011 r. zwrócił się do P. G. o czasowe ograniczenie do niezbędnego minimum prac przy rekultywacji terenu w Ł. do czasu wykonania „odkupu” terenu, co miało nastąpić wg powoda do końca listopada 2011 r.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2011 r powodowie wezwali pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości położonej w obrębie Ł., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w słonej G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) zgodnie z § 5 umowy przeniesienia własności sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2006 r.

Do chwili obecnej nie została przeprowadzona rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego w obrębie Ł., Gmina Z., znajdującego się na w/w nieruchomości, działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), a stanowiącej własność pozwanego Przedsiębiorstwa.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie nie wykonali w ustawowym terminie swojego uprawnienia do złożenia pozwanemu Przedsiębiorstwu oświadczenia w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa odkupu, co doprowadziłoby do sprzedaży powrotnej. Tym samym doszło do wygaśnięcia przysługującego powodom uprawnienia, a wynikającego z § 5 umowy z dnia 28 listopada 2006 r. Termin w umowie został określony w sposób wyraźny i upływał w dniu 28 listopada 2011 r. Strony nie zawarły żadnej umowy, która by ten termin wydłużała.

Do dnia dzisiejszego, mimo zobowiązania się powoda Z. Z. (1) do podjęcia w tym zakresie działań faktycznych i prawnych, nie została przeprowadzona rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego na działce nr (...) objętej przedmiotowym sporem. Powodowie nie mogą powoływać się na okoliczność, że nie doszło do wykonania tej rekultywacji z winy pozwanego, skoro sam powód zobowiązał się do jej wykonania w imieniu i na rzecz pozwanego. W interesie powoda było, aby wykonać to do czasu upływu terminu do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa odkupu. Tymczasem powód zawarł z pozwanym umowę na wykonanie rekultywacji gruntu 10 listopada 2009 r. i do chwili obecnej nie wykonał przyjętego na siebie zobowiązania. Wobec tego powodowie nie wypełnili żadnego z warunków skorzystania z uprawnienia do odkupu, ani przewidzianych w ustawie, ani w zawartej między stronami umowie, wobec czego ich uprawnienie wygasło.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k. p. c.

**Apelację od wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości.** Powodowie zarzucali orzeczeniu:

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez błędne przyjęcie, że: w okolicznościach sprawy doszło do wygaśnięcia przysługującego powodom prawa odkupu; brak ziszczenia warunku nie był zawiniony przez stronę pozwaną,
- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie granic swobodnej oceny dowodów, a w szczególności nie wyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, że powodowie w toku sprawy mogli powoływać się na okoliczność, że do niewykonania rekultywacji do dnia dzisiejszego doszło z winy pozwanego przedsiębiorstwa i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez ogólnikowe wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i podstawy prawnej wyroku, co uniemożliwiało analizę poglądów Sądu Okręgowego i motywów rozstrzygnięcia,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 593 § 1 i 2 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że powodowie nie mogą dochodzić nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na powodów

własności nieruchomości pozwanego położonej w obrębie Ł., Gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczysta nr KW nr (...).

Wskazując na te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie ich roszczenia w całości, zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Prawidłowość tych ustaleń nie została skutecznie wzruszona zarzutami i wywodami środka zaskarżenia.

Należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę, że zarzuty, które skarżący określają jako „sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego” w rzeczywistości nie dotyczą tych ustaleń.

Stanowią one bowiem jedynie próbę zakwestionowania poprawności przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy (tu: art. 593 kc i art. 594 kc oraz art. 89 kc i art. 93§ 1 kc).

Z kolei zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc apelujący wiąże z rzekomo błędnymi ustaleniami co do przyczyn opóźnienia w rekultywacji sprzedanego gruntu oraz strony odpowiedzialnej za to opóźnienie.

Tymczasem okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, o czym dalej.

Sąd orzekający nie naruszył też przepisu art. 328 § 2 kpc „poprzez ogólnikowe wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i podstawy prawnej wyroku”.

W pisemnym uzasadnieniu wyroku wyraźnie przecież wskazano, że podstawę oddalenia powództwa stanowiło ustalenie, skądinąd nie kwestionowane przez skarżących, że, w terminie wynikającym z umowy, nie złożyli oni, we właściwej formie aktu notarialnego, oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu.

Z kolei jako podstawę prawną orzeczenia sąd wskazał przepisy art. 593 § 1 i 2 kodeksu cywilnego.

Nie doszło także do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, w szczególności ostatnio wymienionych przepisów art. 593 § 1 i 2 kc.

Stosownie do przepisu art. 593 § 2 kc w zw. z art. 158 zd. 1 kc i art. 155 § 1 kc, oświadczenie woli o wykonaniu przez sprzedającego prawa odkupu dla swej ważności powinno być złożone w formie aktu notarialnego (por. art. 73 § 2 zd. 1 kc).

Tymczasem poza sporem jest, że powodowie nigdy nie złożyli w wymaganej formie oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu, zastrzeżonego w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 28 listopada 2011r.

Wymogu tego nie spełniało, co oczywiste, skierowanie do pozwanego pisma z dnia 23 sierpnia 2011r, wzywającego go do przeniesienia na powodów własności spornej działki.

Dodać należy, że, wbrew pogładowi apelujących, obowiązku złożenia oświadczenia woli w wymaganej prawem formie notarialnej nie spełnia zawarcie takiego oświadczenia w pozwie skierowanym do sądu.

Inna sprawa, że, nawet przy przyjęciu odmiennej wykładni, jaką zdają się w tym przedmiocie prezentować powodowie w apelacji, oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu złożone zostałoby pozwanemu po upływie umownego i ustawowego (por. art. 593 § 1 kc), pięcioletniego terminu, który upływał z dniem 28 listopada 2011r.

Oświadczenie to mogłoby bowiem zostać uznane za skutecznie złożone pozwanemu dopiero z dniem doręczenia mu pozwu (art. 61 § 1 zd. 1 kc), co nastąpiło w dniu 20 lutego 2012r (k. 30).

W tej sytuacji bez znaczenia, jako oderwane od realiów sporu, pozostają, skądinąd godne aprobaty, wywody pisma apelacyjnego powodów z dnia 19 września 2012r, dotyczące charakteru stosunków pomiędzy sprzedającym a kupującym, jakie powstają wskutek wykonania prawa odkupu.

Rzeczywiście bowiem, w takim przypadku, w celu wykonania przez kupującego obowiązku, o jakim mowa w art. 594 § 1 kc, strony powinny zawrzeć dodatkową umowę odwrotnego przeniesienia na rzecz sprzedawcy własności rzeczy sprzedanej.

W wypadku odmowy wykonania tego obowiązku przez kupującego sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o wydanie przez sąd orzeczenia zastępującego stosowne oświadczenie kupującego (art. 64 kc), przy czym wniesienie powództwa w takiej sprawie uznawane będzie za równoznaczne ze złożeniem przez powoda odpowiedniego wzajemnego oświadczenia woli o zwrotnym nabyciu prawa własności.

Rzecz jednak w tym, że powodom omawiane roszczenie nie przysługiwało, skoro nie wykonali wcześniej skutecznie prawa odkupu.

Bez znaczenia prawnego pozostaje natomiast treść postanowienia § 3 pisemnej umowy stron z 10 listopada 2009r, w którym ponownie zastrzeżono na rzecz powodów prawo odkupu spornej nieruchomości.

Pomijając już okoliczność, iż sprzedający również w oparciu o tą umowę nie wykonali prawa odkupu w przewidzianej prawem formie, umowa ta nie skutkowałą przedłużeniem prawa odkupu ponad pięcioletni okres, wynikający z umowy sprzedaży.

Po pierwsze, takie umowne wydłużenie okresu prawa odkupu byłoby bezskuteczne, jako sprzeczne z treścią bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 593 § 1 kc ( art. 58 § 1 in fine kc).

Poza tym czynność ta byłaby nieważna jako dokonana bez zachowania wymaganej formy szczególnej formy aktu notarialnego (art. 73 § 2 zd. 1 kc)..

Co prawda dopuszczalne jest zastrzeżenie prawa odkupu również po zawarciu umowy sprzedaży.

Takie dodatkowe porozumienie kontrahentów należy uznać za uzupełnienie umowy sprzedaży, co oznacza obowiązek zachowania dla jego ważności formy wymaganej dla tej umowy (art. 77 § 1 kc), a w przypadku umowy sprzedaży nieruchomości obowiązek sporządzenia jej w formie aktu notarialnego, która to forma nie została przez strony dochowana (nb., z uwagi na treść art. 77 § 3 in principio kc, takiej samej formy wymagałoby uprzednie rozwiązanie porozumienia w sprawie prawa odkupu, zawartego w umowie sprzedaży z dnia 28 listopada 2006r).

Wymóg formy aktu notarialnego byłby konieczny jednak także wówczas, gdyby odrębne porozumienie stron w przedmiocie prawa odkupu uznać za czynność o charakterze samoistnym.

Przyjmuje się bowiem, że zastrzeżenie prawa odkupu ma charakter dwustronnej umowy o charakterze zobowiązującym, w której kupujący **zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia na sprzedającego**

**prawa własności przedmiotu sprzedaży** w przypadku skorzystania przez niego z prawa odkupu (por. np. S. Bogucki, „Prawo odkupu”, Rejent, nr 9 z 1995r, str. 142 – 143).

Oznacza to, że, w sytuacji, gdy prawo odkupu związane jest ze sprzedażą nieruchomości, jego zastrzeżenie, dla swej ważności, zawsze musi nastąpić w formie aktu notarialnego (art. 158 zd. 1 kc, zob. też S. Bogucki, „Charakter zastrzeżenia prawa odkupu”, Rejent, nr 7 z 1997r, str. 160 – 161).

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, za niemające istotnego znaczenia trzeba uznać okoliczności, związane z przebiegiem procesu rekultywacji gruntów na spornej nieruchomości.

Nawet bowiem, gdyby przyjąć, że rekultywacja taka stanowiła warunek skorzystania z prawa odkupu, w rozumieniu przepisu art. 89 kc, oraz że pozwany przeszkodził ziszczeniu się warunku w okolicznościach, o jakich mowa w art. 93 § 1 kc, zasadność dochodzonego pozwem roszczenia uzależniona była od skutecznego wykonania przez powodów prawa odkupu, w formie i terminie wynikających z umowy sprzedaży oraz przepisów art. 593 kc (art. 594 § 1 in principio kc).

Z przyczyn natomiast, o których była wyżej mowa, nie można przyjąć, aby doszło do wykonania przez powodów tego prawa.

Dlatego na podstawie przepisu art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych pozwanemu kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 105 § 2 zd. 1 kpc ( w zw. z art. 370 kc) w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 kpc, przy uwzględnieniu przepisów § 2 ust. 1 i 2 oraz § 13 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)

/-/ M. Gulczyńska /-/ B. Wysocki /-/ J. Futro