

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Protokolant:	St. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2015 roku w S.

sprawy z powództwa S. A.

przeciwko S. B., A. B. (1) i W. B.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanych S. C. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionych przez pozwanych S. B., A. B. (1) i W. B. oraz przez interwenienta ubocznego S. C. (1) od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 maja 2014 roku, sygn. akt I C 855/09

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a. w punkcie I. oddala powództwo,**

**b. w punkcie II. zasądza od powoda S. A.:**

**- na rzecz pozwanych S. B., A. B. (1) i W. B. kwotę (...) (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**- na rzecz pozwanego A. B. (1) kwotę 1500 (tysiąc pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**c. w punkcie III. nakazuje pobrać od powoda S. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 642,96 zł (sześćset czterdzieści dwa złote i dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,**

**2. zasądza od powoda S. A. na rzecz pozwanych S. B., A. B. (1) i W. B. kwotę 16.800 (szesnaście tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1229/14

## UZASADNIENIE

Powód S. A. wniósł pozew przeciwko S. C. (1) o:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) w dziale II tej księgi, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanych działek gruntu numer (...) o powierzchni 7 ha 21 a, numer 54 o powierzchni 1 ha 16 a, numer 61/3 o powierzchni 85 a 31 m2, numer 61/4 o powierzchni 81 a 53 m2, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...) dokonać – zamiast wpisu S. C. (1) – wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz S. A., syna J. i A.,
- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)), prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z działek gruntu numer (...) o powierzchni 1 ha 10 a 15 m2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi, numer 63, niezabudowanej o powierzchni 5 ha 39 a, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dokonać – zamiast wpisu S. C. (1) – wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz S. A., syna J. i A.,
- zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż na podstawie umowy z dnia 15 czerwca 2007 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika J. A., na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego sprzedał na rzecz S. A.:

- nieruchomość rolną składającą się z niezabudowanych działek gruntu numer (...) o powierzchni 7 ha 21 a, numer 54 o powierzchni 1 ha 16 a, numer 61/3 o powierzchni 85 a 31 m2, numer 61/4 o powierzchni 81 a 53 m2, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla których Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- nieruchomość rolną składającą się z działek gruntu numer (...) o powierzchni 1 ha 10 a 15 m2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi, numer 63, niezabudowaną, o powierzchni 5 ha 39 a, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla których Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Podał, że orzeczeniem referendarza sądowego z dnia 8 sierpnia 2007 roku dokonano w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) oraz w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) wpisu własności na rzecz S. A. w miejsce S. C. (1), natomiast postanowieniem z dnia 4 października 2007 roku Sąd I instancji uchylił powyższe wpisy. Nadto wskazał, że postanowienia te zostały przez niego zaskarżone apelacją, jednakże Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt II Ca 1337/07 oraz w sprawie o sygn. akt II Ca 1338/07 postanowieniem z dnia 21 stycznia 2008 roku oddalił jego apelacje. Podał w dalszej kolejności, iż w odniesieniu do Kw nr 3240 Sąd Okręgowy stwierdził, że wprawdzie wnioskodawca wykazał uprawnienie do bezwarunkowego nabycia nieruchomości, jednakże podtrzymał zastrzeżenia Sądu I instancji, że oznaczenie działek w księdze wieczystej nie jest tożsame z ich oznaczeniem w umowie sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, a nadto, że na przeszkodzie do wpisu leży również brak w aktach

księgi wieczystej pełnomocnictwa udzielonego w dniu 17 maja 2001 roku aktem notarialnym Rep. A nr (...) przez S. C. (1) dla J. A., co uniemożliwia weryfikację materialnoprawnej skuteczności czynności zdziałanej na podstawie pełnomocnictwa. Wskazał, że w odniesieniu do wpisu w Kw nr (...) Sąd II instancji podniósł, że na przeszkodzie do wpisu leży brak w aktach księgi wieczystej pełnomocnictwa udzielonego w dniu 17 maja 2001 roku aktem notarialnym Rep. A nr (...) przez S. C. (1) dla J. A., co uniemożliwia weryfikację materialnoprawnej skuteczności czynności zdziałanej na podstawie pełnomocnictwa. Poza tym zaważył, że S. C. (1) w toku postępowania wieczystoksięgowego kwestionował ważność czynności zdziałanej w dniu 15 czerwca 2007 roku przez jego pełnomocnika J. A., twierdząc, że pełnomocnictwo zostało odwołane, jednakże S. C. (1) dopiero pismem z dnia 31 sierpnia 2007 roku, niepodpisany przez S. C. (1), poinformował J. A. o odwołaniu pełnomocnictwa, załączając do tego pisma dokument odwołania pełnomocnictwa, sporządzony w dniu 30 sierpnia 2007 roku, rep. A nr 7538/2007. W dalszej części wskazał, że pismem z dnia 9 lutego 2008 roku, uzupełnionym pismem z dnia 17 marca 2008 roku wystąpił do Sądu Rejonowego w Szczecinie o sprostowanie w księdze wieczystej KW nr (...) oznaczenia działki nr (...) wpisanej w Dziale I tej księgi na numery działek (...), gdyż w księdze wieczystej nie został dotychczas odzwierciedlony podział działki (...) na działki (...) oraz wpis w dziale II tej księgi wieczystej prawa własności na rzecz S. A. w miejsce S. C. (1), a nadto wniósł o wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) prawa własności na rzecz S. A. w miejsce S. C. (1). Wskazał, że do akt księgi wieczystej zostało złożone w oryginale pełnomocnictwo udzielone w dniu 17 maja 2001 roku aktem notarialnym Rep. A nr (...) przez S. C. (1) dla J. A. i według jego wiedzy wnioski te nie zostały dotychczas rozpoznane. Wedle powoda z powyższego wynika, że w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem sporu znajdują się w oryginałach wszystkie dokumenty umożliwiające merytoryczne rozstrzygnięcia sporu i dokonanie stosownych wpisów w dziale II tych ksiąg wieczystych w zakresie przysługiwania prawa własności nieruchomości powodowi.

Następnie powód wskazał, że w dniu 30 maja 2007 roku aktem notarialnym rep. A nr (...) została zawarta warunkowa umowa sprzedaży pomiędzy S. C. (1), a A. B. (1), na podstawie której S. C. (1) sprzedał A. B. (1) nieruchomość rolną, niezabudowaną, składającą się z działki gruntu nr (...), z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...) o obszarze 5,39 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi Księgę Wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działki nr (...), z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...) o obszarze 7,21 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi Księgę Wieczystą Kw nr (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. Podał, że umowa ta została złożona w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XX Wydział Zamiejskowy Ksiąg Wieczystych w dniu 1 czerwca 2007 roku, a S. C. (1) nie poinformował J. A. o zawarciu tej umowy. Zauważył, że w dniu 17 października 2007 roku aktem notarialnym rep. A nr (...) została zawarta, w wykonaniu wyżej wskazanej umowy warunkowej, umowa przeniesienia, w której został zawarty wniosek o: odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych działki nr (...) i wpis w nowozałożonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz A. B. (1), oraz o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych działki nr (...) i wpis w nowozałożonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz A. B. (1). Podał także, że według jego wiedzy również te wnioski nie zostały dotychczas rozpoznane przez Sąd wieczystoksięgowy. W jego ocenie w rezultacie wyżej opisanych zdarzeń doszło do tego, że w odniesieniu do działki nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) (dawna (...)) oraz działki nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) (dawna (...)) zawarte zostały dwie umowy rozporządzające, z których umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku była wcześniejsza. Podał także, że jego wcześniejsze powództwo o ustalenie, że nabył prawo własności wyżej wskazanych nieruchomości zostało oddalone z uwagi na to, że zdaniem Sądu Okręgowego w Szczecinie nie miał interesu prawnego w ustaleniu, jednocześnie jednak w uzasadnieniu wyroku Sąd przesądził, że jest osobą legitymowaną czynnie do wystąpienia z powództwem opartym na treści art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nadto wskazał, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa z uwagi na to, że obecnie w przedmiotowej sprawie istnieje niepewność co do stanu prawnego z uwagi na to, że Sąd wieczystoksięgowy stwierdził istnienie przeszkód do dokonania wpisu prawa własności na jego rzecz w obu wyżej wskazanych księgach wieczystych, w jednym przypadku wskazując na rozbieżność pomiędzy treścią księgi wieczystej, a treścią umowy sprzedaży, a nadto z uwagi na brak załączenia do wniosku o wpis pełnomocnictwa osoby działającej w imieniu sprzedającego, w drugim

przypadku z uwagi na niezłączenie do wniosku o wpis pełnomocnictwa osoby działającej za sprzedającego. Podał, że jednocześnie nie została zakwestionowana ważność umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, na podstawie której nieruchomości w niej wskazane nabył, natomiast uzgodnienie treści księgi wieczystej w sposób żądany przez niego pozwoli jednoznacznie wyjaśnić kwestię tego czy na podstawie umowy z dnia 15 czerwca 2007 roku własność na jego rzecz przeszła czy też nie, przy czym rozstrzygnięty zostanie również spór co do istnienia bądź nie umocowania po stronie osoby działającej przy umowie sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, za S. C. (1), tj. po stronie J. A.. Podał, że ma zatem interes prawny w wytoczeniu powództwa z uwagi na to, że obecnie zachodzi niepewność odnośnie tego, czy nabył czy też nie prawo własności nieruchomości wskazanych w umowie z dnia 15 czerwca 2007 roku, będąc jednocześnie, mając na uwadze wskazane wyżej dokumenty, osobą uprawnioną do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Wskazał, że stan niepewności został spotęgowany na skutek zawarcia przez S. C. (1) umowy przenoszącej z dnia 17 października 2007 roku, na podstawie której przenosi on własność działek o numerach (...) na A. B. (1). Podał, że on tymczasem zawarł wcześniejszą umowę sprzedaży, co do której dotychczas nie przesądzono o jej nieważności, a jedynie odmówiono wpisu z uwagi na przeszkody do jego dokonania.

W odpowiedzi na pozew S. C. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż pozew jest przedwczesny z uwagi na fakt dotychczasowego nierozpoznania wniosków zarówno jego, jak i powoda o dokonanie wpisów we wskazywanych w pozwie księgach wieczystych. Zarzucił także brak po stronie powoda interesu prawnego w domaganiu się usunięcia niezgodności księgi wieczystej z istniejącym stanem prawnym.

Zauważył, że powód działał w złej wierze, wiedząc lub co najmniej mogąc się dowiedzieć o tym, że pełnomocnictwo udzielone ojcu powoda jest w dacie zawarcia umowy nieaktualne. Podał, że powód działając w złej wierze nie mógł nabyć własności, a zatem nie może wnosić o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W dalszej części pozwany podał, że powód wiedział od swojego ojca o odwołaniu pełnomocnictwa. Podał także, że powód skorzystał z tego, że ojciec powoda postąpił rażąco nielojalnie w stosunku do niego. Zauważył także, że powód nie uprawdopodobnił swojego roszczenia oraz, że to on przed powodem złożył w sądzie wieczystoksięgowym dokumenty, na podstawie których sąd ten może wpisać prawo własności A. B. (1). Pozwany przyznał, że w dniu 17 maja 2001 roku, pełnomocnictwem notarialnym (rep A nr 8082/2001), upoważnił J. A. do dokonywania w swoim imieniu czynności - także polegających na sprzedaży nieruchomości należących do niego, jednakże J. A. nie dokonywał w ciągu wielu lat żadnych czynności względem nieruchomości pozwanego - co więcej, w ogóle nie miał takiego zamiaru. Wskazał, że latem 2007 roku, podczas pobytu w szpitalu spotkał się z J. A., któremu wówczas zakomunikował, że odwołuje udzielone J. A. pełnomocnictwo z dnia 17 maja 2007 roku. Zauważył, że okoliczność tą potwierdza fakt, że zawarł umowę z Agencją zajmującą się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, celem uzyskania od niej ewentualnego nabywcy i sam też podejmował rozmowy z osobami prywatnymi zainteresowanymi nabyciem nieruchomości a nadto fakt, że zawarł z A. B. (1) umowę przedwstępną. Ponadto wskazał, że informował J. A. o powyższych czynnościach. Podał, że pomimo powyższego ojciec powoda sprzedał powodowi dom mieszkalny pozwanego, zaś o tej transakcji pozwany dowiedział się dopiero z sądu. Zauważył, że on najpierw zawarł umowę z A. B. (1), zaś dopiero potem J. A. dokonał sprzedaży tej samej nieruchomości swojemu synowi – powodowi w niniejszej sprawie.

Pismem z dnia 9 marca 2009 r. powód dokonał modyfikacji powództwa w ten sposób, że wniósł o to, aby:

- w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód XI Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanych działek gruntu numer (...) o powierzchni 1 ha 16 a, numer 61/3 o powierzchni 85 a 31 m<sup>2</sup>, numer 61/4 o powierzchni 81 a 53 m<sup>2</sup>, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dokonać - zamiast wpisu S. C. (1) - wpisu prawa własności tej nieruchomości na jego rzecz,

- w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód XI Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z działki gruntu numer (...) o powierzchni 1 ha 10 a 15 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi, położonej w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dokonać - zamiast wpisu S. C. (1) - wpisu prawa własności tej nieruchomości na jego rzecz,
- w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód XI Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanych działek gruntu numer (...) o powierzchni 12 ha 60a, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dokonać - zamiast wpisu A. B. (1) - wpisu prawa własności tejże nieruchomości na jego rzecz.

W pozostałym zakresie podtrzymał wnioski zawarte w pozwie. W uzasadnieniu wskazał, iż w zawiadomieniu, które otrzymał w dniu 5 stycznia 2009 roku, Sąd Rejonowy w Szczecin poinformował go, że z księgi wieczystej KW nr (...) w dniu 22 grudnia 2008 roku część nieruchomości - niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 7 ha 21 a, odłączono do nowo założonej księgi wieczystej Kw (...) oraz z księgi wieczystej KW nr (...) w dniu 22 grudnia 2008 roku część nieruchomości - niezabudowaną działkę gruntu 63 o obszarze 5 ha 39 a odłączono do nowozałożonej księgi wieczystej KW (...) i w dziale II księgi wieczystej KW (...) wpisano jako właściciela A. B. (2). Podał, że złożył skargę na to zawiadomienie, jednakże skarga nie została dotychczas rozpoznana.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 12 marca 2009 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. B. (1) w części dotyczącej żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr (...).

W piśmie procesowym z dnia 10 listopada 2009 roku pozwany A. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniósł, iż aktem notarialnym sporządzonym w dniu 30 maja 2007 roku zawarł ze S. C. (1) warunkową umowę, na mocy której S. C. (1) sprzedał mu nieruchomość rolną, niezabudowaną, składającą się z działki gruntu nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...) o obszarze 5.39 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...) oraz nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działki nr (...), z obrębu S., gmina D. powiat (...) o obszarze 7,21 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonała prawa pierwokupu. Podał, że umowa ta została złożona w Sądzie Rejonowym w Szczecinie w XX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w P. w dniu 1 czerwca 2007 roku, zaś w październiku 2007 roku ww. strony zawarły, w wykonaniu umowy warunkowej, umowę przeniesienia. Wskazał, że w dniu 30 grudnia 2008 roku działki te zostały odłączone do nowej księgi wieczystej KW nr (...), a jako właściciela wpisano jego. W jego ocenie nabył własność wyżej wymienionych nieruchomości w dobrej wierze. Jego zdaniem J. A., wykorzystując pełnomocnictwo udzielone mu przez S. C. (1), podjął i podejmuje wszelkie możliwe czynności, aby pozbawić S. C. (1) całego jego nieruchomego majątku i uposażyć swojego syna S. A.. Wskazał także, że kwota, za jaką J. A. sprzedał nieruchomość wyniosła 300.000 zł, podczas gdy on zamierzał uiścić za nią cenę 2.500.00 zł.

W piśmie procesowym z dnia 16 maja 2011 roku pozwany S. C. (1) zarzucił powodowi, iż wytaczając pozew naruszył on zasady współzycia społecznego. Pozwany zarzucił także, że powód nigdy nie miał i nie ma kwalifikacji rolniczych niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011 roku powód dokonał kolejnej modyfikacji powództwa w ten sposób, że cofnął pozew w stosunku do pozwanego S. C. (1) oraz wniósł o to, aby w dziale II księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód XI Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer (...) o powierzchni 12 ha 60 a, położonej w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dokonać - zamiast wpisu W. B. i S. B. - wpisu prawa własności tej nieruchomości na jego rzecz. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż z otrzymanych przez niego odpisów z ksiąg wieczystych KW (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód XI Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w P. w dziale II tych ksiąg jest on obecnie wpisany jako właściciel. Zauważył, że wpisy te zostały dokonane w dniu 22 października 2009 roku, czyli po wytoczeniu powództwa w sprawie.

Podał w dalszej części, że w dniu 10 sierpnia 2011 roku jego pełnomocnikowi został doręczony aktualny odpis z Księgi Wieczystej (...), z którego wynika, że w księdze tej prowadzonej dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer (...) (poprzednie oznaczenie numerów 27, 63) o powierzchni 12 ha 60a, położonej w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), w dziale II jako właściciele wpisani są W. B. i S. B., zamiast dotychczasowego właściciela A. B. (1). Podał, że wiedzę w tym zakresie powziął dopiero w dniu 10 sierpnia 2011 roku, kiedy to został mu doręczony aktualny odpis z KW (...).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2011 roku, Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych W. B. i S. B..

W odpowiedzi na pozew pozwani W. B. i S. B. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu podnieśli, że w dniu 30 maja 2007 roku ich syn A. B. (1) kupił w dobrej wierze od prawowitego właściciela S. C. (1) działki nr (...) położone w S., pod jedynym warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zauważyli, że umowa ta została złożona w Sądzie Rejonowym w Szczecinie w XX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w P. w dniu 1 czerwca 2007 roku. W dalszej części wskazali, że w dniu 17 października 2007 roku, po uzyskaniu zaświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, S. C. (1) przeniósł umowę zawartą w formie aktu notarialnego, na ich syna A. przedmiotowe działki nr (...). Wskazali także, że w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego S. C. (1) oświadczył, że przedmiotowe nieruchomości są wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, które miałyby wywołać skutki wobec osób trzecich. Zauważyli, że po upływie dwóch tygodni od umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości przez S. C. (1) synowi A., bezpośredni sąsiad S. C. (1), tj. J. A., wykorzystując stare i nieaktualne pełnomocnictwo z 2001 roku, sprzedał tę samą, przedmiotową nieruchomość swojemu synowi S. za cenę mniej niż ośmiokrotnie mniejszą od ceny uzyskanej przez S. C. (1) od ich syna A.. Podkreślili, że wiedzę o powyższym uzyskali dopiero po nadesłaniu przez Sąd odpisu pozwu. Podali, że działki nr (...) zostały scalone w działkę nr (...), a następnie podzielili ją na kilkadziesiąt mniejszych działek, zaś na byłych działkach nr (...), m.in. realizują budowę 16 budynków gospodarczych.

Postanowieniem z dnia 4 października 2011 roku Sąd umorzył postępowanie wobec pozwanego S. C. (1) o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

W piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2012 roku pozwany A. B. (1) zarzucił nieważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15 czerwca 2007 roku, Rep. A nr 5101/2007 z uwagi na zawarcie jej niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego a także ze względu na dokonanie czynności prawnej po wygaśnięciu umocowania w granicach pierwotnego umocowania, w związku z faktem wiedzy nabywcy (powoda) o wygaśnięciu umocowania lub łatwości uzyskania tej wiedzy, nadto z uwagi na sprzeczność tej czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, a także ze względu na brak potwierdzenia byłego mocodawcy w celu konwalidowania czynności prawnej.

W piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2012 roku pozwani S. B. i W. B. zarzucili nieważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15 czerwca 2007 roku, Rep. A nr 5101/2007, z uwagi na zawarcie jej niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego a także ze względu na dokonanie czynności prawnej po wygaśnięciu umocowania w granicach pierwotnego umocowania, w związku z faktem wiedzy nabywcy (powoda) o wygaśnięciu umocowania lub łatwości uzyskania tej wiedzy, nadto z uwagi na sprzeczność tej czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, a także ze względu na brak potwierdzenia byłego mocodawcy w celu konwalidowania czynności prawnej.

W piśmie procesowym pozwanego A. B. (1) z dnia 18 lipca 2012 roku, wniósł on o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie S. C. (1) jako przypożwanego i zawiadomienie go o toczącym się postępowaniu.

W uzasadnieniu wskazał, iż w przypadku ustalenia, że zakupione przez niego nieruchomości stanowią własność powoda będzie miał roszczenie do S. C. (1) o zwrot części ceny zakupu.

Pismem z dnia 19 października 2012 roku S. C. (1) zgłosił swoją interwencję uboczną po stronie pozwanej.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2012 roku Sąd oddalił opozycję powoda przeciwko wstąpieniu do sprawy jako interwenienta ubocznego po stronie pozwanej S. C. (1).

Wyrokiem z dnia 30 maja 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 12ha 60a, położonej w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), w ten sposób, iż nakazał wpisać w dziale II tej księgi jako właściciela nieruchomości zamiast W. B. i S. B. jako aktualnego właściciela S. A., syna J. i A.,

II. zasądził od pozwanych S. B., A. B. (1) i W. B. solidarnie na rzecz powoda S. A. kwotę 18.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie od pozwanego A. B. (1) kwotę 642,96 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

S. C. (1) i J. A. byli przyjaciółmi, wychowywali się razem, traktowali jak bracia. S. C. (1) wykonywał różnego rodzaju prace na gruntach J. A., m.in. kosił trawę na łąkach, uprawiał pole. Na ogrodzeniu nieruchomości S. C. (1) znajdowało się umieszczone przez J. A. ogłoszenie o sprzedaży swoich nieruchomości.

W dniu 17 maja 2001 roku S. C. (1) udzielił J. A. pełnomocnictwa, w formie aktu notarialnego, do:

- nabywania pod tytułem darmym lub odpłatnym, jakichkolwiek nieruchomości, ruchomości lub praw od osób, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika,
- zbywania, pod tytułem odpłatnym lub darmym jakichkolwiek nieruchomości, ruchomości lub praw osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika,
- obciążania nieruchomości, ruchomości lub praw – prawami, na rzecz osób i na warunkach według uznania pełnomocnika,
- zamiany jakichkolwiek nieruchomości, ruchomości i praw na jakiegokolwiek nieruchomości, ruchomości lub prawa - na warunkach według uznania pełnomocnika,
- załatwiania wszelkich spraw związanych z podziałem geodezyjnym nieruchomości stanowiących własność lub będących w wieczystym użytkowaniu mocodawcy,
- meldowania osób, w tym J. A. w lokalach na warunkach według uznania pełnomocnika,
- zawierania, zmiany, rozwiązania, wypowiedzania umów najmu i dzierżawy – na warunkach według uznania pełnomocnika,

- zawierania, zmiany, rozwiązywania, wypowiedzenia umów na dostawę mediów, z osobami na warunkach według uznania pełnomocnika,
- poddawana się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 k.p.c. odnośnie obowiązku wydania zbywanych rzeczy oraz odnośnie obowiązku zapłaty kwot pieniężnych – w terminach i na warunkach według uznania pełnomocnika,
- reprezentowania w sprawach podatkowych przez właściwymi organami,
- odbioru przesyłek, przekazów i korespondencji,
- reprezentowania go w powyższym zakresie przed osobami fizycznymi, prawnymi, sądami, bankami, organami administracji rządowej i samorządowej, urzędami, w tym przed Urzędem Skarbowym, Urzędem Miejskim, (...) S.A., Zakładem (...), w związku z tym do składania i odbioru wszelkich pism, wniosków, oświadczeń i decyzji, jakie okażą się niezbędne do wykonania udzielonego pełnomocnictwa.

W dniach 31 maja – 3 czerwca 2006 roku S. C. (1) przebywał w szpitalu w związku z stenozą zastawki mitralnej. Następnie przebywał w szpitalu w okresie od 28 do 31 lipca 2006 roku. W czasie pobytu w szpitalu w dniach 25 września – 2 października 2006 roku wszczepiono mu zastawkę serca. Kolejny raz przebywał w szpitalu w dniach od 3 do 19 grudnia 2006 roku.

Na podstawie tego pełnomocnictwa J. A. w dniu 21 maja 2001 roku zawarł z M. C. (1) w formie aktu notarialnego przedwstępłą umowę sprzedaży działki gruntu o powierzchni 0,4364 ha oraz działki gruntu o powierzchni 0,3889 ha, należących do S. C. (1).

W dniu 12 lutego 2007 r. S. C. (1) zawarł z A. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Biuro (...) umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości. W umowie ogólnikowo określono przedmiot sprzedaży jako „działki (rolna)”.

W dniu 30 maja 2007 roku S. C. (1) zawarł z A. B. (1) warunkową umowę, sporządzoną w formie notarialnego, na mocy której zobowiązał się do sprzedaży na rzecz A. B. (1) części nieruchomości rolnej, składającej się z działki gruntu numer (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...), o obszarze 5,39 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...) oraz działki gruntu nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...), o obszarze 7,21 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...) – pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 2.500.000 zł, płatną w 25 miesięcznych ratach. Jednocześnie S. C. (1) udzielił A. B. (1) nieodwołalnego i niegasnącego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do zawarcia umowy przeniesienia własności opisanych nieruchomości, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, pod warunkiem dokonania przez A. B. (1) zapłaty całej ceny na rachunek bankowy i okazania notariuszowi dowodu wpłaty całej ceny. Jednocześnie strony tej umowy postanowiły, że pełnomocnik – tj. A. B. (1) może być drugą stroną wskazywanej czynności.

Aktem notarialnym z dnia 13 czerwca 2007 roku J. A., działający w imieniu i na rzecz H. A. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 28 sierpnia 2006 roku, sporządzonego aktem notarialnym Rep. A nr (...), które według oświadczenia J. A. nie zostało odwołane ani nie wygasło, darował na rzecz swojego wnuka, a syna J. A., S. A., nieruchomość nr 61/1, o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, zabudowaną domem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>, położoną w miejscowości S., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (poprzednia Kw nr (...)) oraz z nieruchomości o łącznym obszarze 92.963 m<sup>2</sup>, położoną w miejscowości S., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (poprzednia Kw nr (...)) niezabudowane działki gruntu nr (...). Wartość darowizny została określona na kwotę 500.000 zł, w tym działka siedliskowa na kwotę 200.000 zł, a pozostałe działki – na łączną kwotę 300.000 zł. Do aktu tego strony przedłożyły:

- wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki wydany przez Starostę (...) w dniu 11 lipca 2006 roku,
- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej działek od nr (...) do 37/17 wydany w dniu 11 czerwca 2007 roku z upoważnienia Starosty (...),
- wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków oraz wrysem z mapy ewidencyjnej dla działki gruntu nr (...) wydany w dniu 11 czerwca 2007 roku, z upoważnienia Starosty (...).

Na podstawie ww. dokumentów Wójt Gminy D. wydał S. A. w dniu 14 czerwca 2007 rok. zaświadczenie, iż jest on właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,2455 ha fizycznych, tj. 2,0383 ha przeliczeniowych.

S. A. w latach 2004, 2005, 2006 i 2007 wnioskował o przyznanie dopłat z tytułu płatności bezpośrednich do gruntów rolnych. S. A. podlega także ubezpieczeniu społecznemu rolników.

Na dzień poprzedzający zawarcie aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2007 roku i w dniu 15 czerwca 2007 roku S. A. zamieszkiwał w S. przy ul. (...), przebywając jedynie czasowo w S., z uwagi na podjęte studia na Uniwersytecie (...). Był właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,2455 ha. W dniu 17 kwietnia 2007 roku ukończył Państwowe Liceum (...). V. w L. we W..

Umową z dnia 15 czerwca 2007 roku, sporządzoną w formie aktu notarialnego J. A. wskazując, że działa w imieniu i na rzecz S. C. (1), na podstawie pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym z dnia 17 maja 2001 roku J. A. i oświadczając, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane ani nie wygasło, sprzedał na rzecz S. A.:

- nieruchomość rolną składającą się z niezabudowanych działek gruntu numer (...) o powierzchni 7 ha 21 a, numer 54 o powierzchni 1 ha 16 a, numer 61/3 o powierzchni 85 a 31 m<sup>2</sup>, numer 61 /4 o powierzchni 81 a 53 m<sup>2</sup>, położonych w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...),
- nieruchomość rolną składającą się z działek gruntu numer (...) o powierzchni 1 ha 10 a 15 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi, działka numer (...), niezabudowaną, o powierzchni 5 ha 39 a, położoną w obrębie S., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...).

W akcie notarialnym oświadczone, że S. C. (1) nieruchomości nabył częściowo w 1981 roku umową sprzedaży do majątku małżeńskiego z J. C. (1), a częściowo na podstawie umowy o podział majątku wspólnego w 1997 roku.

Cena za ww. nieruchomości została ustalona przez strony tej umowy na kwotę 300.000 zł, którą S. A. zobowiązał się uiścić w sześciu równych ratach rocznych po 50.000 zł każda, płatnych do dnia 31 grudnia każdego roku, począwszy od 2007 roku.

Jednocześnie wskazano, iż opisane nieruchomości nie są obciążone prawami osób trzecich, w tym z tytułu dzierżawy.

W § 2 tego aktu notarialnego wskazano, że strony przedłożyły do jego zawarcia dokumenty w postaci:

- zaświadczenie Wójta Gminy D. z dnia 14 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że S. A. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,2455 ha fizycznych, 2,0383 ha przeliczeniowych,
- oświadczenie S. A. z dnia 6 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że prowadzi on osobiście gospodarstwo rolne w miejscowości S., gmina D., o wielkości 18 ha fizycznych, na którym to oświadczeniu Wójt Gminy D. w dniu 15 czerwca 2007 roku stwierdził wiarygodność podpisu składającego powyższe oświadczenie,
- odpis tłumaczenia z języka włoskiego świadectwa państwowego liceum, stwierdzającego, że S. A. otrzymał w oku szkolnym (...) dyplom ukończenia liceum naukowego, wraz z oryginałem tłumaczonego dokumentu.

Ponadto w akcie tym S. A. wniósł o wpis w księgach wieczystych Kw nr (...) oraz Kw nr (...) własności na swoją rzecz.

S. A. zapłacił S. C. (1) kwotę 50.000 zł tytułem pierwszej raty rocznej, jednakże S. C. (1) zwrócił S. A. wskazaną kwotę.

W dniu 8 sierpnia 2007 roku Sąd Rejonowy w osobie Referendarza Sądowego dokonał w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)) oraz w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)) wpisu własności na rzecz S. A., w miejsce S. C. (1). Przed dokonaniem ww. wpisu w księdze wieczystej Kw (...) (dawna Kw nr (...)) jej treść była następująca:

- dział I informował, że księga wieczysta prowadzona była dla nieruchomości rolnej, położonej w S., gmina D., składającej się z działek nr (...) o obszarze 10 ha 0,3 a,
- w dziale II tej księgi wieczystej wpisany był S. C. (1),
- w dziale III tej księgi wieczystej była wpisana nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność drogowa na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) opisaney w Kw (...) polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki (...),
- dział IV nie zawierał wpisów.

Przed dokonaniem wpisu w księdze wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) jej treść była następująca:

- z działu I wynikało, iż ta Kw prowadzona była dla nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w S., gmina D., składającej się z działek nr (...) o obszarze 6 ha 15 m<sup>2</sup>,
- w dziale II tej księgi wieczystej wpisany był S. C. (1),
- w dziale III i IV brak było wpisów.

Zawiadomienie o wpisach dokonanych w dniu 8 sierpnia 2007 roku w powyższych księgach wieczystych zostało doręczone S. C. (1) w dniu 13 sierpnia 2007 roku.

W dniu 17 sierpnia 2007 roku A. B. (1) wniósł skargę na to orzeczenie podnosząc, iż w dniu 30 maja 2007 roku, dotychczasowy właściciel S. C. (1) sprzedał mu działkę nr (...) z ww. ksiąg. Podał, że uiścił na poczet tego zakupu kwotę 200.000 zł.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2007 roku S. C. (1) również złożył apelację od postanowienia odnoszącego się do wpisów w księdze wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)) oraz w księdze wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)), zarzucając, że J. A. działał bez umocowania, ponieważ pełnomocnictwo, którego mu udzielił, zostało odwołane i od 2006 roku J. A. nie jest już jego pełnomocnikiem.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 30 sierpnia 2007 roku S. C. (1) odwołał w całości pełnomocnictwo udzielone J. A. sporządzone w dniu 17 maja 2001 roku aktem notarialnym Rep. A nr (...). Jednocześnie w § 2 aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2007 roku wskazano, iż notariusz poinformował S. C. (1), iż odwołanie pełnomocnictwa jest skuteczne z chwilą gdy doszło do wiadomości pełnomocnika w taki sposób, aby mógł zapoznać się z jego treścią.

Postanowieniem z dnia 4 października 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie z wniosku S. A. przy udziale S. C. (1) – w punkcie I uchylił wpis dokonany w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) w dniu 8 sierpnia 2007 roku na wniosek z dnia 18 sierpnia 2007 roku, Dz. KW. 5134/07, w punkcie II uchylił wpis dokonany w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) w dniu 8 sierpnia 2007 roku na wniosek z dnia 18 sierpnia 2007 roku, Dz. KW. 5135/07 i w punkcie III orzekł o kosztach postępowania. Sąd ten przyjął, iż nie dołączenie do wniosku o wpis prawa własności dokumentów wymienionych w akcie notarialnym z dnia 15 czerwca 2007 roku, Rep. A nr 5101/2007, stanowi przeszkodę do dokonania wpisu, albowiem to sąd wieczystoksięgowy ma ocenić kwalifikacje do nabycia

nieruchomości rolnej i tym samym ocenić, czy czynność prawna dokonana została zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zdaniem Sądu Rejonowego bez zbadania tych dokumentów nie można zweryfikować, czy umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 r. faktycznie mogła zostać sporządzona bezwarunkowo.

Skarga A. B. (1) natomiast została postanowieniem z dnia 5 października 2007 roku odrzucona.

Postanowienie z dnia 5 października 2007 roku zostało zaskarżone przez S. A. apelacją. Do apelacji, celem wykazania uprawnienia S. A., do bezwarunkowego nabycia nieruchomości, załączył on:

- zaświadczenie Wójta Gminy D. z dnia 14 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że S. A. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,2455 ha fizycznych, 2,0383 ha przeliczeniowych,
- oświadczenie S. A. z dnia 15 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że prowadzi on osobiście gospodarstwo rolne w miejscowości S., gmina D., o wielkości 18 ha fizycznych, na którym to oświadczeniu Wójt Gminy D. w dniu 15 czerwca 2007 roku stwierdził wiarygodność podpisu składającego powyższe oświadczenie,
- odpis tłumaczenia z języka włoskiego świadectwa państwowego liceum, stwierdzającego, że S. A. otrzymał w roku szkolnym 2004/2005 dyplom ukończenia liceum naukowego, wraz z oryginałem tłumaczonego dokumentu,
- świadectwo państwowego Liceum A. V. wydanego w miejscowości L. z dnia 17 kwietnia 2007 roku, stwierdzające, że S. A. otrzymał w roku szkolnym 2004/2005 Dyplom Ukończenia Liceum Naukowego.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w dniu 21 stycznia 2008 roku, w sprawie II Ca 1337/07, na skutek wniesionej przez S. A. apelacji na postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 4 października 2007 roku, zmieniono pkt I zaskarżonego orzeczenia w ten sposób, że poza uchynieniem wpisu dokonanego w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) Dz. KW. 5134/07, o czym orzeczono w postanowieniu z 4 października 2007 roku, dodatkowo oddalono wniosek S. A. o ujawnienie prawa własności na jego rzecz.

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w dniu 21 stycznia 2008 roku, w sprawie II Ca 1338/07, na skutek wniesionej przez S. A. apelacji na postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 4 października 2007 roku, zmieniono pkt II zaskarżonego orzeczenia w ten sposób, że poza uchynieniem wpisu dokonanego w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) Dz. KW. 5135/07, o czym orzeczono w postanowieniu z 4 października 2007 roku, dodatkowo oddalono wniosek S. A. o ujawnienie prawa własności na jego rzecz.

W odniesieniu do księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna KW nr (...)) Sąd Okręgowy podtrzymał zastrzeżenia Sądu pierwszej instancji co do tego, że oznaczenie działek w księdze wieczystej nie jest tożsame z ich oznaczeniem w umowie sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, tj. w akcie notarialnym przedmiotem sprzedaży były działki nr (...), podczas gdy w aktach księgi wieczystej znajdowało się oznaczenie tej działki jako 61/2 i jej podział na działki (...) nie został w księdze wieczystej ujawniony.

W odniesieniu do księgi wieczystej KW nr (...) (dawna KW nr (...)) Sąd Okręgowy wskazał, że na przeszkodzie do wpisu stoi brak w aktach księgi wieczystej pełnomocnictwa udzielonego w dniu 17 maja 2001 roku, aktem notarialnym Rep. A nr (...) J. A..

W związku z wniesioną skargą kasacyjną ww. sprawy zostały przekazane do Sądu Najwyższego, który postanowieniem z dnia 30 września 2008 roku odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Po zwrocie akt obu ww. ksiąg wieczystych do Sądu Rejonowego w dziale II obu ksiąg wieczystych w dniu 18 listopada 2008 roku przywrócono wpisy prawa własności na rzecz S. C. (1).

W dniu 17 października 2007 roku S. C. (1) zawarł z A. B. (1) umowę, sporządzoną w formie notarialnego, na mocy której przeniósł na A. B. (1) własność działki gruntu numer (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...), o obszarze 5,39 ha, oraz działki gruntu nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), województwo (...), o obszarze 7,21

ha. Umowa ta została zawarta w wykonaniu zawartej w dniu 30 maja 2007 roku warunkowej umowy sprzedaży. W § 8 umowy strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) niezabudowanej działki rolnej nr (...) i założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej oraz wpis w nowo założonej księdze wieczystej własności na rzecz A. B. (1) oraz o odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) niezabudowanej działki rolnej nr (...) i dołączenie tej działki do księgi wieczystej założonej dla działki nr (...).

W dniu 19 października 2007 roku do akt księgi wieczystej Kw nr (...) został złożony akt notarialny z dnia 30 sierpnia 2007 roku, Rep. A nr 7538/2007, zatytułowany „Odwołanie pełnomocnictwa”, dotyczący odwołania pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym z dnia 17 maja 2001 roku, Rep. A nr 8082/2001.

W dniu 24 października 2007 roku do akt księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna (...)) wpłynęło pismo S. A., stanowiące uzupełnienie wniosku, w którym wniósł on o dokonanie w księdze wieczystej (...) zmian gruntowych zgodnie z załączonymi dokumentami geodezyjnymi. Jednocześnie wskazał, że pismo to stanowi uzupełnienie wniosku zawartego w umowie sprzedaży Repertorium, A nr (...) z dnia 15 czerwca 2007 roku.

Pismem z dnia 9 lutego 2008 roku S. A. ponownie złożył do akt księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) oraz Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szczecinie wniosek o dokonanie wpisu w dziale II tych ksiąg prawa własności na jego rzecz, który został uzupełniony następnie pismem z dnia 17 marca 2008 roku. Podał, że w aktach tej księgi wieczystej znajdują się wszystkie wymagane dokumenty i oświadczenia, uzasadniające dokonanie wpisu. Jako podstawę wniosku wskazał umowę sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, Rep. A nr 5101/2007 oraz dokumenty określone w art. 7 ust.7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nadto powołał się na złożony akt notarialny w postaci pełnomocnictwa z dnia 17 maja 2001 roku, Rep. A nr 8082/2001. S. A. wniósł także o sprostowanie oznaczenia działki z numeru (...) na numery działek (...) z uwagi na podział działki nr (...).

Zarządzeniem z dnia 19 grudnia 2008 roku referendarz połączył do wspólnego prowadzenia i rozpoznania niniejsze wnioski.

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2008 roku, złożonym do Sądu Okręgowego w Szczecinie przeciwko S. C. (1), S. A. wniósł o ustalenie, że na podstawie ww. umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku S. C. (1) sprzedał na jego rzecz opisane w tym akcie notarialnym nieruchomości.

Wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 21 października 2008 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 382/08, oddalono powództwo. We wskazanym postępowaniu Sąd przyjął, że S. A. nie ma interesu prawnego w wytaczaniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c., z uwagi na fakt, że domaga się ustalenia, że strony zawarły umowę o treści identycznej z tym, co faktycznie zostało zapisane w sporządzonej w formie aktu notarialnego umowie. Sąd ten podał także, że twierdzenie S. A. jakoby przesłanką wytoczenia niniejszego powództwa było omyłkowe oznaczenie przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku jest nieuzasadnione.

Zawiadomieniem z dnia 30 grudnia 2008 roku, Sąd Rejonowy w Szczecinie poinformował S. A., iż z księgi wieczystej Kw (...) (dawna Kw nr (...)) w dniu 22 grudnia 2008 roku część nieruchomości – niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 7 ha 21 a, odłączono do nowo założonej księgi wieczystej Kw (...) oraz z księgi wieczystej Kw (...) (dawna Kw nr (...)) w dniu 22 grudnia 2008 roku część nieruchomości – niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 5 ha 39 a odłączono do nowo założonej księgi wieczystej Kw nr (...). Ponadto wskazano, iż w nowo założonej księdze wieczystej Kw nr (...) wpisano w dziale II jako właściciela A. B. (1), w dziale II natomiast wpisano ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na tym, iż w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości położonej w S., gmina D., składającej się z działek gruntu nr (...) o łącznym obszarze 12 ha 60 a, ujawniony jest A. B. (1), zaś z umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) wynika, iż prawo własności nieruchomości składającej się z działek nr (...) o obszarze 7 ha 21 a oraz nr 63 o obszarze 5 ha 39 a nabył S. A.. Wpis ten przeniesiono z urzędu z księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) w zakresie działki nr (...) oraz z księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) w zakresie działki nr (...). W księdze wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) w dziale III z urzędu, wobec odłączenia z tej księgi wieczystej działki gruntu nr (...) do księgi wieczystej Kw nr

(...) ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w części dotyczącej działki nr (...) przeniesiono do księgi wieczystej Kw nr (...). Ponadto w księdze wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) w dziale III z urzędu, wobec odłączenia z tej księgi wieczystej działki gruntu nr (...) do księgi wieczystej Kw nr (...) ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w części dotyczącej działki nr (...) przeniesiono do księgi wieczystej Kw nr (...).

Powyższe wpisy zaskarżył S. A. pismem z dnia 12 stycznia 2009 roku i wniósł o uchylenie tych wpisów wskazując, że wpisy te godzą w jego prawo własności. Podał, że jego wniosek z dnia 9 lutego 2008 roku winien być rozpoznany przed wnioskiem A. B. (1), zawartym w akcie notarialnym z dnia 17 października 2007 roku.

Postanowieniem referendarza sądowego, wydanym w dniu 22 października 2009 roku, dokonano w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) (dawna Kw nr (...)) oraz w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) wpisu S. A. w miejsce dotychczasowego właściciela S. C. (1). Nadto w dziale I księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)) zmieniono obszar działki nr (...) z 1 ha 66 a 00 m<sup>2</sup> na 1 ha 66 a 84 m<sup>2</sup>, a następnie ujawniono podział fizyczny tej działki na działki nr (...) o obszarze 85 a 31 m<sup>2</sup> i 61/4 o obszarze 81 a 63 m<sup>2</sup>. Nadto w zawiadomieniu wskazano, iż wpisano nowy obszar nieruchomości 2 ha 82 a 84 m<sup>2</sup>.

Wpisy te zaskarżył pismem z dnia 4 listopada 2009 roku S. C. (1) wskazując, że pełnomocnictwo, na które powołuje się S. A., zostało odwołane.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 16 lutego 2010 roku utrzymano w mocy wpisy dokonane przez referendarza sądowego w dniu 22 października 2009 roku.

Ww. postanowienie z dnia 16 lutego 2010 roku zostało zaskarżone przez S. C. (1). Postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 maja 2010 roku oddalono apelację S. C. (1), odnoszącą się do dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)).

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 maja 2010 r. oddalono apelację S. C. (1) odnoszącą się do dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) (dawna Kw nr (...)).

W akcie notarialnym z dnia 5 lutego 2010 r. A. B. (1), G. P., E. P., W. B. i S. B. oświadczyli, że:

- aktem notarialnym sporządzonym dnia 23 stycznia 2009 roku, Rep. A nr 521/2009 A. B. (1) sprzedał E. i G. małżonkom P. między innymi nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działek nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o łącznym obszarze 12,6000 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o obszarze 0,1900 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dawniej Kw nr (...)) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu,
- aktem notarialnym sporządzonym dnia 16 lutego 2009 roku, Rep. A nr 922/2009 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży A. B. (1) przeniósł na E. i G. małżonków P. między innymi: nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działek nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o łącznym obszarze 12,6000 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o obszarze 0,19 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dawniej Kw nr (...)),
- aktem notarialnym sporządzonym dnia 3 marca 2009 roku, Rep. A nr 2475/2009, E. i G. małżonkowie P. sprzedali W. i S. małżonkom B. nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działek nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o łącznym obszarze 12,60 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w

S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu,

- aktem notarialnym sporządzonym dnia 2 kwietnia 2009 roku Rep. A nr 2475/2009 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży G. P. - działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz żony E. P. przeniósł na W. i S. małżonków B. nieruchomość rolną niezabudowaną składającą się z działek nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o łącznym obszarze 12,60 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),
- aktem notarialnym sporządzonym dnia 17 lutego 2009 roku, Rep. A nr 2475/2009, E. i G. małżonkowie P. sprzedali W. i S. małżonkom B. nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o obszarze 0,19 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dawniej Kw nr (...)) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu,
- aktem notarialnym sporządzonym dnia 1 lipca 2009 roku, Rep. A nr 5055/2009, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży E. i G. małżonkowie P. przenieśli na W. i S. małżonków B. nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę nr (...) z obrębu S., gmina D., powiat (...), woj. (...) o obszarze 0,19 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. - XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) (dawniej Kw nr (...)).

Ponadto oświadczyli, że działki nr (...) objęte księgą wieczystą Kw nr (...) uległy scaleniu, w wyniku którego powstała działka nr (...). Jednocześnie w akcie tym A. B. (1) oraz E. i G. małżonkowie P. oświadczyli, że uchylają się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w aktach notarialnych nr 521/2009, nr (...) oraz nr (...), gdyż zawierając warunkową umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia działali pod wpływem błędu co do rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości będących przedmiotem umów. Nadto oświadczyli, że gdyby nie działali pod wpływem błędu, nie złożyliby oświadczeń woli tej treści.

Aktem notarialnym z dnia 17 listopada 2010 roku sporządzony został protokół sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w ten sposób, że w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 5 lutego 2010 roku, Rep. A nr 666/2010, zawierającym oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu oraz w umowie przeniesienia własności w § 1 litera „c” tego aktu zamiast „...Rep. A nr 2475/2009...” winno być „...Rep. A nr 1365/2009...”, w § 1 litera „e” aktu zamiast „...Rep. A nr 2475/2009...” winno być „...Rep. A nr 934/2009...”.

Pismem z dnia 12 września 2007 roku S. C. (1) złożył do Prokuratury Rejonowej S. – N. w S. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez J. A. polegającego na doprowadzeniu do niekorzystnego rozporządzenia mieniem S. C. (1) w ten sposób, że J. A. posługując się pełnomocnictwem S. C. (1) zezwalającym mu do zbycia nieruchomości S. C. (1) w kancelarii notarialnej M. C. (2), zbył na korzyść swojego syna S. A. nieruchomość S. C. (1) za sumę 300.000 zł. Sprawa ta obecnie toczy się w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pod sygnaturą akt III K 193/11. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 grudnia 2013 roku postępowanie w sprawie III K 193/11 zostało zawieszono z uwagi na przeszkodę uniemożliwiającą prowadzenie postępowania w sprawie, polegającą na długotrwałym pobytku oskarżonego J. A. w szpitalu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 4 maja 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 639/10, oddalono powództwo S. C. (1) przeciwko S. A. o ustalenie nieważności umowy.

W dniu 10 sierpnia 2011 roku pełnomocnik S. A. otrzymał z Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Ksiąg Wieczystych odpis z księgi wieczystej Kw nr (...), z którego wynika, że w księdze tej prowadzonej dla nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki gruntu Nr (...) (poprzednie oznaczenie numerów 27, 63) o powierzchni 12 ha 60 a, położonej w obrębie S., gmina D., w dziale II jako właściciele zostali wpisani W. B. i S. B., zamiast dotychczasowego właściciela A. B. (1).

Na dzień 15 czerwca 2007 roku na terenie, na którym znajdują się działki nr (...), brak było planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten stracił ważność w dniu 31 grudnia 2003 roku. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku tych dokumentów uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Faktyczny sposób użytkowania tych nieruchomości to tereny rolne. Zgodnie z ogólnymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy D. (Uchwała Nr III /48/02/ Rady Gminy D. z dnia 30 grudnia 2002 r. zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy w Dobrej z dnia 24 czerwca 2010 r.,) działki nr (...) położone są w strefie predysponowanej do rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącym. Działki nr (...) znajdują się na granicy strefy B oraz terenie gruntów ornych nie objętych żadną ze stref.

S. jest wsią w Polsce położona w województwie (...), w powiecie (...), w gminie D. (...). Leży około 1 km od B., gdzie znajduje się jezioro. Dojazd do działki nr (...) jest średni - droga utwardzona, do pozostałych działek prowadzi droga gruntowa. Lokalizacja i sąsiedztwo należą do kategorii średnich.

Działka nr (...) o powierzchni 7,21 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: RV - 6,63 ha, ŁV - 0,58 ha. Działka posiada kształt nieregularny płaski. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - drogą gruntową.

Działka nr (...) o powierzchni 1,16 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: (...) 0,37 ha, ŁV - 0,79 ha. Działka posiada kształt nieregularny, teren płaski. Na terenie działki są zadrzewienia i zakrzewienia oraz trawa. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - drogą gruntową.

Działka nr (...) o powierzchni 0,8531 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: (...) 0,0400 ha, RV1z - 0,3400 ha, (...) 0,2431 ha, ŁV - 0,1800 ha, N - 0,0500 ha. Działka posiada kształt nieregularny, teren nierówny z częściowo posadowionym zbiornikiem wodnym nieujawnionym w rejestrze gruntów i trawą. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - droga gruntowa.

Działka nr (...) o powierzchni 0,8153 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: (...) 0,5653 ha, ŁV - 0,2500 ha. Działka posiada kształt nieregularny, teren nierówny z częściowo posadowionym zbiornikiem wodnym nieujawnionym w rejestrze gruntów i trawą. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - droga gruntowa.

Działka nr (...) o powierzchni 5,39 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: RV - 1,79 ha, ŁV - 3,60 ha. Działka posiada kształt nieregularny płaski. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - droga gruntowa.

Działka nr (...) o powierzchni 1,1015 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym (...) S. w jednostce ewidencyjnej D. (...). Symbol użytku: RV1 - 0,1480 ha, (...) 0, (...), LIV - 4540, LV - 0,3288ha, N - 0,0290. Działka posiada kształt nieregularny, teren płaski. Nieruchomość jest wyposażona w sieci uzbrojenia terenu: instalację elektryczną, wodociągową, kanalizację i gazową. Działka nieogrodzona. Dostępność komunikacyjna - droga utwardzona. W skład nieruchomości wchodzi: działka nr (...) o powierzchni 1,1015 ha, dom mieszkalny w zabudowie szeregowej, 3 budynki gospodarcze. Budynek mieszkalny jest częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem w zabudowie wolnostojącej. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, instalację co - indywidualną na paliwo stałe. (...) zakwalifikowano do wymiany. Powierzchnia użytkowa domu to 111,93 m<sup>2</sup> według pomiarów w świetle wyprawionych ścian. Stan techniczny budynku według stanu na dzień 15 czerwca 2007 roku oceniony został na zadawalający. Standard wyposażenia jest podstawowy. Budynek nadaje się do remontu kapitalnego. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 165 m<sup>2</sup> oznaczony na mapie ewidencyjnej nr 38 jest budynkiem murowanym z cegły z dachem dwuspadowym krytym. Ściany szczytowe są częściowo murowane i częściowo z desek - z ubytkami. Drzwi drewniane inwentarskie. Posadzka cementowa. Stan techniczny oceniono na zadawalający. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 52 m<sup>2</sup> oznaczony na mapie ewidencyjnej nr 39

jest budynkiem murowanym dachem jednospadowym drewnianym - zmurszałym i zarwanym. Stolarka okienna inwentarska. Posadzka cementowa. Budynek ten znajduje się w złym stanie technicznym. Na dzień dokonania oględzin nieruchomości - brak budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 56 m<sup>2</sup> oznaczonego na mapie ewidencyjnej nr 40. Na działce są posadzone blaszaki.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami nr (...) według stanu i cen na dzień 15 czerwca 2007 roku wynosi 1.347.000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości rolnej oznaczonej działkami:

- nr 27 o powierzchni 7 ha 21 a, nr 54 o powierzchni 1 ha 16 a, nr 61/3 o powierzchni 85 a 31 m<sup>2</sup>, nr 61/4 o powierzchni 81 a 53 m<sup>2</sup> według stanu i cen na dzień 15 czerwca 2007 r. wynosi łącznie 715.000 zł, w tym wartość działki nr (...) wynosi 435.000 zł, wartość działki nr (...) wynosi 107.000 zł, wartość działki nr (...) wynosi 88.000 zł, wartość działki nr (...) wynosi 85.000 zł,
- nr 57/11 o powierzchni 1 ha 10 a 15 m<sup>2</sup>, nr 63 o powierzchni 5 ha 39 a według stanu i cen na dzień 15 czerwca 2007 r. wynosi łącznie 632.000 zł, w tym wartość działki nr (...) wynosi 326.000 zł, wartość działki nr (...) (część siedliskowa) wynosi 199.000 zł, wartość działki nr (...) (część rolna) wynosi 107.000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż oparte na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd Rejonowy zauważył, że powód, jako osoba domagająca się wpisu prawa na swoją rzecz, jest legitymowany czynnie do wytoczenia powództwa na podstawie przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Odnosząc się do zarzutu pozwanych odnośnie braku po ich stronie legitymacji biernej, Sąd wskazał, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie ugruntowany aktualnie jest pogląd, że celem procesu toczącego się w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest doprowadzenie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej do aktualnego stanu prawnego w dacie orzekania, w konsekwencji czego w procesie powinny wziąć udział wszystkie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały - bez względu na przyczynę - dotychczas ujawnione. Mając zatem na uwadze czynności prawne zdziałane przez pozwanych Sąd pierwszej instancji uznał, iż osoby te powinny brać udział w postępowaniu, bowiem są osobami zainteresowanymi ostatecznym wynikiem postępowania.

Według Sądu Rejonowego, jedyną przesłanką uwzględnienia roszczenia powoda było wykazanie, że wpis w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...), ujawniający prawo własności nieruchomości wskazanej w tej księdze wieczystej przysługujące W. B. i S. B. jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd zwrócił uwagę, iż pomiędzy ostatecznie sprecyzowanymi przez powoda stronami postępowania bezsporne były fakty zawarcia wszystkich przedstawionych w sprawie aktów notarialnych oraz okoliczność dokonywania przez sąd wpisów we wszystkich wskazywanych w sprawie księgach wieczystych.

Sporne natomiast były okoliczności wypowiedzenia J. A. pełnomocnictwa udzielonego mu przez S. C. (1) w dniu 17 maja 2001 roku, a nadto pozwani oraz interwenient uboczny zarzucali sprzeczność zawartej ze S. A. w dniu 15 czerwca 2007 roku umowy sprzedaży z zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana podnosiła także zawarcie tej umowy niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, nieposiadanie przez powoda kwalifikacji rolniczych i brak osobistego prowadzenia przez powoda gospodarstwa rolnego, a także dokonanie czynności prawnej po wygaśnięciu umocowania w granicach pierwotnego umocowania. Zarówno pozwani, jak i interwenient wskazywali także, że czynność w postaci sprzedaży tej nieruchomości jest nieważna i nie została konwalidowana.

Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności rozstrzygnął, w jakiej dacie pełnomocnictwo udzielone w dniu 17 maja 2011 roku J. A. przez S. C. (1) zostało faktycznie odwołane. Sąd zwrócił uwagę, iż w § 2 aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2007 roku, Rep. A nr 7538/2007, sporządzonego przed notariuszem G. O., znalazł się zapis odzwierciedlający

pouczenie S. C. (1) przez notariusza, o treści art. 61 kc, a mianowicie, że odwołanie pełnomocnictwa udzielonego J. A. w dniu 17 maja 2011 roku jest skuteczne z chwilą gdy doszło do wiadomości pełnomocnika w taki sposób, aby mógł zapoznać się z jego treścią. Dodał, iż niewątpliwie z odwołaniem pełnomocnictwa w tej formie J. A. dowiedział się po dacie 15 czerwca 2007 roku, wobec czego nie można przyjąć, że umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku została zawarta przez pełnomocnika nie posiadającego umocowania.

Zdaniem Sądu Rejonowego zarówno pozwani jak i interwenient, twierdząc, że pełnomocnictwo udzielone J. A. zostało odwołane ustnie wcześniej aniżeli oświadczenie to zostało sporządzone w formie aktu notarialnego, winni byli wykazać datę ustnego odwołania tego pełnomocnictwa. Tymczasem w niniejszej sprawie żaden ze świadków nie wskazywał konkretnej daty, zaś ich zeznania w zakresie daty i okoliczności odwołania pełnomocnictwa są ze sobą niespójne i sprzeczne. Sąd zatem nie dał wiary świadkom w powyższym zakresie przyjmując jednocześnie, że pełnomocnictwo udzielone J. A. zostało odwołane dopiero aktem notarialnym. Również żaden ze świadków nie zeznał na okoliczność ewentualnej wiedzy S. A. o ustnym odwołaniu pełnomocnictwa. Fakt natomiast, iż J. A. otrzymał pisemne odwołanie pełnomocnictwa został w niniejszej sprawie wykazany.

Sąd pierwszej instancji podniósł, iż skoro zostało ustalone, że pełnomocnictwo udzielone J. A. było w dniu zawierania umowy ze S. A. ważne, w dalszej kolejności należało ustalić, czy S. A. posiada kwalifikacje rolnicze i czy mógł być stroną umowy sprzedaży nieruchomości rolnych, a w konsekwencji czy zawarta pomiędzy nim a J. A. umowa jest ważna. Sąd dodał, iż dla ustalenia ważności umowy zawartej pomiędzy S. C. (1), reprezentowanym przez J. A., a S. A. istotnym było, czy w przypadku tej umowy zaistniała sytuacja wyłączająca prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, a zatem sporna transakcja była objęta zakresem art. 3 ust. 7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (k.u.r.). W konsekwencji niezbędne było ustalenie, iż S. A. w dacie 15 czerwca 2007 roku prowadził gospodarstwo rodzinne w rozumieniu przepisów tej ustawy.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż powód jako dowód potwierdzający prowadzenie przez niego gospodarstwa rolnego przedłożył do akt niniejszej sprawy swoje oświadczenie z dnia 6 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że prowadzi on osobiście gospodarstwo rolne w miejscowości S., gmina D., o wielkości 18 ha fizycznych, na którym to oświadczeniu Wójt Gminy D. w dniu 15 czerwca 2007 roku stwierdził wiarygodność podpisu składającego powyższe oświadczenie. Sąd podkreślił przy tym, iż brak kwalifikacji rolniczych nie jest warunkiem ważności umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej. Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż powoda niewątpliwie należy uznać za osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje umożliwiające zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnych, co potwierdzają także dokumenty złożone przez powoda do akt niniejszej sprawy oraz nadesłane przez Urząd Gminy w Dobrej. Sąd zaznaczył, iż powód na dzień 15 czerwca 2007 roku posiadał wykształcenie średnie, co udokumentował świadectwem szkolnym ukończenia szkoły średniej we W., honorowanym przez państwo polskie na mocy § 6 rozporządzenia z dnia 6 kwietnia 2006 roku w sprawie nostryfikacji świadectw szkolnych i świadectw maturalnych uzyskanych za granicą. W dniu zawarcia omawianej umowy ustawa była tak skonstruowana, iż wymagała wykształcenia o profilu rolniczym jedynie dla wykształcenia zasadniczego. S. A. był zatem osobą posiadającą „kwalifikacje rolnicze” w rozumieniu ustawy o k.u.r.

Zdaniem Sądu Rejonowego, zgromadzony materiał dowodowy pozwolił poczynić stanowcze ustalenia faktyczne, iż S. A. spełniał wszelkie przesłanki określone w ustawie o k.u.r., które w ówczesnym czasie, co wymaga podkreślenia, nie były mocno restrykcyjne. Sąd dodał, iż tożsame stanowisko zajął sąd wieczystoksięgowy dokonując w księgach wieczystych wpisów na rzecz S. A.. Nadmienił przy tym, iż sąd wieczystoksięgowy w świetle przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ocenia kwalifikacje do nabycia nieruchomości rolnej i tym samym ocenia, czy dana czynność prawna została dokonana zgodnie z przepisami tej ustawy.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji uznał, że umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku zawarta pomiędzy J. A., działającym w imieniu S. C. (1), a S. A. jest ważna w świetle przepisów ustawy o k.u.r.

Odnosząc się do podnoszonych przez stronę pozwaną oraz interwenienta ubocznego zarzutów naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego oraz wykorzystania przez J. A. niedoświadczenia S. C. (1), co skutkowało

zawarciem w dniu 15 czerwca 2007 roku przez J. A. umowy ze S. A., Sąd Rejonowy stwierdził, iż S. C. (1) udzielił J. A. pełnomocnictwa, w formie aktu notarialnego, m.in. do zbywania, pod tytułem odpłatnym lub darmym jakichkolwiek nieruchomości, ruchomości lub praw osobom, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. Sąd dodał, iż S. C. (1) nie podnosił żadnych zastrzeżeń odnoszących się do treści pełnomocnictwa udzielonego J. A. w 2001 roku, a zatem mógł on przypuszczać, że J. A. może dokonać zbycia nieruchomości S. C. (1) – nie tylko wedle uznania J. A. odnoszącego się do ceny nieruchomości, ale nawet pod tytułem darmym. Nadmienił także, iż ważność udzielonego pełnomocnictwa do dnia jego odwołania nie była kwestionowana, a samo pełnomocnictwo funkcjonowało w obrocie przez kilka lat.

Ponadto Sąd pierwszej instancji nie podzielił stanowiska strony pozwanej oraz interwenienta ubocznego jakoby S. C. (1) był - w świetle art. 388 k.c. – niedołączony, niedoświadczony lub znajdował się w przymusowym położeniu, co miałyby skutkować nieważnością przedmiotowej umowy. Żadna z tych okoliczności nie została bowiem wykazana, jak również nie wynika z zeznań przesłuchanych osób, w tym osób najbliższych dla S. C. (1).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku zawarta pomiędzy J. A. działającym w imieniu S. C. (1), a S. A. jest ważna i obowiązująca. Skoro natomiast S. A. stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś w księdze wieczystej objętej sporem jako właściciele w dalszym ciągu pozostają ujawnieni pozwani, przeto zaistniała niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co w konsekwencji spowodowało konieczność usunięcia niezgodności.

Sąd zauważył, iż pozwani podnosząc zarzut z art. 5 k.c. wskazywali, że w zakresie transakcji z dnia 15 czerwca 2007 roku doszło do sprzedaży nieruchomości za znacznie zaniżoną cenę. Sąd stwierdził, że dokonując oceny w tym zakresie, wziął pod uwagę treść aktów notarialnych z dnia 13 i 15 czerwca 2007 roku oraz treść opinii sądowej złożonej w sprawie. W obu wskazanych aktach notarialnych dokonano zbycia gospodarstw rolnych, przy czym w przypadku umowy darowizny z dnia 13 czerwca 2007 roku było to gospodarstwo prawie o połowę mniejsze niż to, które było objęte umową z dnia 15 czerwca 2007 roku.

Jak zaś wynika z opinii sądowej, w szczególności ustnych wyjaśnień biegłego do opinii sądowej, w przypadku tak dużych gospodarstw rolnych, jak objęte sporną umową, istniała trudność w określeniu ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu rolnego. Sąd zaznaczył, iż nieruchomość nie pozostała podzielona geodezyjnie, co obniżało jej wartość transakcyjną, zaś ceny wskazane w akcie notarialnym z dnia 13 czerwca 2007 roku, gdzie objęta tym aktem nieruchomość została już podzielona geodezyjnie, nie różnią się drastycznie od ceny za jeden metr kwadratowy gruntu objętego aktem notarialnym z dnia 15 czerwca 2007 roku. W konsekwencji Sąd przyjął, iż w okolicznościach tej sprawy, niezależnie od wniosku końcowego opinii sądowej, nie można zasadnie twierdzić, iż omawiana umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i z tego powodu jest nieważna.

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

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani oraz interwenient uboczny.

Pozwani zaskarżyli wyrok w całości i wnieśli o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym wynagrodzenia radcy prawnego według norm przepisanych oraz zwrot opłat skarbowych od pełnomocnictw.

Skarżący zarzucili Sądowi pierwszej instancji:

I. Naruszenie prawa procesowego:

1) art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z nim sprzecznych, jak również sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego w zakresie swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie polegające na uznaniu, że pełnomocnictwo udzielone J. A. odwołane zostało dopiero

aktem notarialnym z 30 sierpnia 2007 roku, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego w sprawie przez Sąd pierwszej instancji;

2) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z nim sprzecznych, jak również sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego w zakresie błędnej oceny wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadków K. C. (1), S. C. (2) oraz S. C. (1) i na ich podstawie stwierdzenie, iż pozwana nie wykazała odwołania przez S. C. (1) pełnomocnictwa, podczas gdy z przedstawionych przez pozwaną dokumentów, zeznań, jak i zachowania interwenienta ubocznego wynikają odmienne wnioski, a zatem należy przyjąć, że Sąd nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego w sprawie;

3) art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z nim sprzecznych, jak również sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego w zakresie swobodnej oceny dowodów przez bezpodstawną odmowę mocy dowodowej opinii biegłego, w zakresie rzeczywistej wartości sprzedanej nieruchomości, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego w sprawie przez Sąd pierwszej instancji;

4) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z nim sprzecznych, jak również sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego w zakresie stwierdzenia, co do niewielkiej różnicy pomiędzy ceną za metr kwadratowy z umowy darowizny z dnia 13 czerwca 2007 roku, a umową sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, co doprowadziło do nieuznania umowy z dnia 15 czerwca 2007 roku za nieważną;

5) art. 233 i art. 328 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie dowodu z pisma pozwanego tj. akt notarialny z dnia 5 lutego 2010 roku, Rep. A nr 666/2010, aktu notarialnego z dnia 17 listopada 2010 roku, Rep. A nr 6865/201, co do doprowadziło do błędnego wyrokowania w stosunku do podmiotu, który nie jest wpisany do księgi wieczystej i nie powinien być stroną w postępowaniu lub podmiotu który jest obecnie właścicielem a nie jest wpisany do KW;

6) art. 328 § 2 k.p.c., przez pominięcie w uzasadnieniu wyroku wskazania dowodów, na których oparł się sąd I instancji, wydając wyrok w zaskarżonej części i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

7) art. 236 k.p.c., poprzez niewskazanie środków dowodowych w postanowieniu dowodowym wydanym na rozprawie z 19 maja 2014 roku.

## II. Naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

1) art. 105 k.c., poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że umowa sprzedaży z 15 czerwca 2007 roku była ważna pomimo tego, że S. A. mógł z łatwością dowiedzieć się o wygaśnięciu pełnomocnictwa udzielonego J. A.;

2) art. 103 k.c., poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że umowa sprzedaży z 15 czerwca 2007 roku była ważna pomimo, iż pełnomocnik przekroczył zakres umocowania;

3) art. 6 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż przedłożony przez powoda dyplom ukończenia szkoły średniej spełnia warunki formalne niezbędne do wykazania, że powód posiada kwalifikacje rolnicze, co doprowadziło do błędnego uznania, iż umowa z dnia 15 czerwca 2007 r. jest ważna;

4) art. 6 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że powód nie musi na gruncie przedmiotowej sprawy wykazywać, że osobiście prowadził lub pracował w gospodarstwie rolnym przez okres 5 lat przy pomocy dowodów wymienionych w tych przepisach, co doprowadziło do błędnego uznania, iż umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku jest ważna;

5) art. 2 w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przez jego nie zastosowanie i poprzez błędne przyjęcie, iż powód prowadził działalność rolniczą, podczas gdy zgodnie z ww. ustawą przez prowadzenie działalności rolniczej - należy rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji

roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, a powód takiej działalności nie prowadził, co doprowadziło do błędnego uznania, iż umowa z dnia 15 czerwca 2007 jest ważna;

6) art. 180 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, tj. przez nieustalenie nieważności z mocy prawa stosunku prawnego (umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami) będącego podstawą udzielenia pełnomocnictwa, a co za tym idzie również umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, Rep. A 5101/2007;

7) art. 58 § 2 k.c., poprzez błędną wykładnię polegającą na nieuznaniu, zachowania pełnomocnika naruszającego zasady etycznego i uczciwego postępowania, zasadę lojalności i uczciwego obrotu oraz uczciwości wobec swojego mocodawcy jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co spowodowałoby uznanie umowy za nieważną;

8) art. 58 § 2 k.c., poprzez błędną wykładnię polegającą na nie uznaniu rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń w umowie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego;

9) art. 83 k.c., poprzez jego nie zastosowanie i nie dopatrzenie się pozorności działań pełnomocnika w szczególności w okolicznościach poprzedzających zawarcie umowy;

10) art. 83 k.c., poprzez jego nie zastosowanie i błędne uznanie, iż umowa została ważnie zawarta, podczas gdy z zeznań strony powodowej wynika, iż umowa ta została zawarta wyłącznie w celu powrotu ziemi należącej do nich, a nie sprzedaży ziemi, czyli dla pozorów, co powoduje jej nieważność.

Z kolei interwenient uboczny S. C. (1) w swojej apelacji zaskarżył wyrok w części, tj. co do punktu I, II oraz III i wniósł o jego zmianę w całości zaskarżonego wyroku oraz orzeczenie co do istoty, poprzez oddalenie żądania powoda w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez:

- mylne ustalenie, jakoby powód zasługiwał na uzgodnienie treści księgi wieczystej w sposób zgodny z żądanym przez powoda i orzeczonym przez Sąd I Instancji - pomimo, iż należycie ocenione dowody, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami wiedzy oraz regułami dowodowymi (zwłaszcza zasadą wykluczającą dowolność w ocenie dowodów) - wykluczają takie ustalenie Sądu I instancji;
- mylne ustalenie, że nie doszło do odwołania w sposób ustny pełnomocnictwa ojcu powoda przez interwenienta ubocznego przed dniem 15 czerwca 2007 roku - pomimo, że na takie ewidentne odwołanie wskazują dowody i to nie tylko w postaci zeznań świadków strony pozwanej, ale także bezsporne dowody dotyczące działań i zachowań rodziny A., w tym powoda i jego ojca przed dniem 15 czerwca 2007 roku oraz także po tej dacie;
- mylne ustalenie, jakoby dopiero w akcie notarialnym z dnia 30 sierpnia 2007 roku, sporządzonym przez pana Notariusza O. dojsć miało do pierwszego skutecznego odwołania pełnomocnictwa przez interwenienta ubocznego ojcu powoda - pomimo, że wszelkie działania i zachowania rodziny A. w tym powoda już od daty inkryminowanej transakcji całą własnością interwenienta ubocznego dowodzą, że w dniu 15 czerwca 2007 roku, powód z ojcem działali w pełnej świadomości braku umocowania co skłoniło ich do pośpiechu, skrytości i działania w tajemnicy przed interwenientem ubocznym i jego rodziną oraz do gromadzenia w pośpiechu dokumentów celem zawarcia transakcji pomiędzy powodem i ojcem powoda; jak też do objęcia ich umową całej własności interwenienta ubocznego, co pozwoliło im uniknąć poprzedzenia ich umowy działaniami geodety, które by ujawniły ich zamiar skrywany wobec interwenienta ubocznego;

- mylne ustalenie, jakoby powód miał nie mieć wiedzy o ustnym odwołaniu jego ojcu pełnomocnictwa przez interwenienta ubocznego - pomimo, że relacje biznesowe powoda i jego ojca J. nie pozostawiają jakichkolwiek wątpliwości co do tego, że J. A. i S. A. działali w sposób zaplanowany, wspólnie, potajemnie i z pełną świadomością pokrzywdzenia interwenienta ubocznego, po prostu przygotowując się do tego (nagła darowizna od pani H. A., naturalnie także reprezentowanej przez ojca powoda); nadto - pomimo że zachowanie powoda po dacie 15 czerwca 2007 roku, temu ustaleniu Sądu I instancji przeczy; w końcu zeznania powoda, który początkowo twierdził, że ta transakcja to była okazja, że miał mu pomóc ojciec (z renty 540 zł), zaś później - że chodziło o jakiś zwrot gruntów, rzekomo kupionych na interwenienta ubocznego przez dziadka powoda - zupełnie pozbawiają powoda wiarygodności;
- mylne ustalenie, jakoby powód w dacie dokonywania czynności prawnej z jego ojcem mającej za przedmiot całość majątku interwenienta ubocznego miał kwalifikacje do nabycia gospodarstwa rolnego - pomimo, że kwalifikacji takich nie posiadał i to z kilku względów, które interwenient uboczny i pozwani wyjaśniali;
- mylne ustalenie, jakoby powód w dacie dokonywania czynności prawnej z jego ojcem mającej za przedmiot całość majątku interwenienta ubocznego miał nie mieć wiedzy o bezprawnym, w pośpiechu i potajemnym pozbawianiu interwenienta ubocznego całego jego majątku - pomimo, że relacje biznesowe powoda i jego ojca - rencisty z kwotą 540 zł renty, który mimo to lata do C. (USA) z ochroniarzem „na konsultacje medyczne”, do Sądu przyjeżdżał z ochroniarzem prowadzącym najnowsze M. (...), jak również zachowanie powoda i treść składanych przez niego zeznań - zadają temu kłam;

2) będące konsekwencją błędu w ustaleniach faktycznych - bezzasadne zastosowanie przez Sąd I instancji przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jak również bezzasadne niezastosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;

3) wpływające na treść wyroku naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolność i nieuzasadnioną, zupełnie jednostronną (na rzecz powoda) selektywność w doborze i w ocenie materiału dowodowego oraz bezzasadne przyznanie waloru wiarygodności stanowisku powoda, przy zarazem nieuzasadnionym odmówieniu tego waloru stanowisku strony pozwanej oraz interwenienta ubocznego, choć jest ono oparte na dowodach nie budzących jakiegokolwiek wątpliwości, pokazujących w sposób wręcz niezwykle jaskrawy zmoję powoda i jego ojca obliczoną na pozbawienie interwenienta ubocznego całego jego majątku;
- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niedostrzeżenie przez Sąd dowodów ewidentnie przemawiających za stanowiskiem strony pozwanej i interwenienta ubocznego, a przeciwko powodowi oraz zupełny brak omówienia w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd I Instancji pominął liczne i istotne dowody pokazujące wprost na odwołanie przez interwenienta ubocznego pełnomocnictwa ojcu powoda jak i na działanie powoda w zmoję z własnym ojcem w celu pozbawienia całego majątku interwenienta ubocznego; Sąd I instancji zajął się wyłącznie tymi dowodami, które uznał za mogące skutkować wydaniem zaskarżonego orzeczenia (dostrzeżenie, i omówienie w uzasadnieniu przez Sąd Rejonowy tylko tych dowodów lub wręcz ich wybranych z kontekstu fragmentów świadczy o słabości wyroku Sąd I instancji).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o ich oddalenie w całości i zasądzenie solidarnie od pozwanych oraz interwenienta ubocznego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacje pozwanych i interwenienta ubocznego po stronie pozwanych zasługiwały na uwzględnienie, skutkując zmianą zaskarżonego orzeczenia, poprzez oddalenie powództwa.

W toku postępowania apelacyjnego ustalonym zostało, na podstawie danych z przeglądarki ksiąg wieczystych dostępnej na stronie internetowej [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl) oraz na podstawie akt księgi wieczystej SZ2S/00032632/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P., że w dniu 5 czerwca 2014 roku, a zatem już po wydaniu zaskarżonego wyroku, na podstawie umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem G. O., rep. A nr 3322/2014, doszło do przeniesienia własności będącej przedmiotem sporu nieruchomości przez ich dotychczasowych właścicieli, a będących pozwanymi w niniejszej sprawie W. i S. małżonków B. na rzecz ich syna, tj pozwanego A. B. (1) i w konsekwencji ww. został ujawniony w dziale II tej księgi wieczystej, jako właściciel nieruchomości.

Rozważyć należało, jakie znaczenie miał ten fakt w kontekście sformułowania żądania pozwu, które ostatecznie powód ukształtował w piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2011 roku, wnosząc o to, aby „w dziale II księgi wieczystej (...) (...) dokonać – zamiast wpisu W. B. i S. B. – wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz S. A., syna J. i A.” (k. 412-413).

Sąd Odwoławczy miał w tym zakresie na uwadze, iż w myśl przepisu art. 321 § 1 k.p.c., sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (*ne eat iudex ultra petita partium*). Tym samym nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda, gdyż wówczas, przekraczając jego granice i nawet uwzględniając zasługujący na ochronę interes prawny jednej ze stron, staje się jej adwokatem pozbawiając drugą stronę możliwości obrony swych praw. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, także w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (por: uchwała 7 sędziów SN z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, wyrok SN z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98). Jak trafnie ujął to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 kwietnia 2013 roku (III CSK 236/12, LEX nr 1341682) żądanie pozwu w tego rodzaju sprawie powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia.

Wprawdzie na gruncie art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym obowiązuje w zasadzie zakaz rozszerzania żądania pozwu i występowania z nowymi roszczeniami, to jednak ustawodawca przewidział, iż w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu. Przekształcenie przedmiotu żądania pozwu na podstawie tego przepisu dla swej skuteczności musi znajdować uzasadnienie w takiej zmianie okoliczności, która uniemożliwia popieranie pierwotnego dopuszczalnego roszczenia. Co istotne w świetle realiów rozpatrywanej sprawy, żądanie oparte na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), polega na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej rzeczywistego - a więc aktualnego - stanu prawnego, a nie do stanu prawnego, który wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili żądania uzgodnienia nie odpowiadał już rzeczywistości (vide wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r., I CSK 586/12, LEX nr 1311836). Jednocześnie nie można tracić z pola widzenia tego, iż stronami postępowania w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym winny być te osoby, które zostały wpisane do księgi wieczystej jako właściciele oraz te, które roszczą sobie prawa do wpisania ich tytułu własności (tak: SN w wyroku z dnia 15 lutego 2012 r., I CSK 264/11, LEX nr 1215251).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż zbycie spornej nieruchomości na etapie postępowania apelacyjnego przez dotychczasowych właścicieli na rzecz ich syna, winno wiązać się ze stosowną reakcją procesową powoda, sprowadzającą się do modyfikacji żądania pozwu, poprzez domaganie się wpisania powoda jako właściciela nieruchomości, w miejsce aktualnie wpisanego w księdze wieczystej jako (...), nie zaś W. B. i S. B.. Jedynie tak sformułowane żądanie pozwu mogłoby być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia. Tymczasem powód, pozostał bierny w świetle tak istotnej zmiany okoliczności faktycznych sprawy.

W konsekwencji, skoro powód wnosił o ustalenie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie go jako właściciela nieruchomości w miejsce W. i S. małżonków B., to będąc związanym tak sprecyzowanym i podtrzymywanym żądaniem pozwu uznać należało, iż powództwo podlegało oddaleniu, gdyż wskazane przez powoda osoby w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy, miarodajnej dla rozstrzygnięcia, stosownie

do reguły unormowanej w art. 316 § 1 kpc, nie były już wpisane w dziale II księgi wieczystej powadzonej dla spornej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż stan prawny nieruchomości stanowiący podstawę faktyczną dochodzonego przez powoda roszczenia w chwili obecnej nie odpowiada już rzeczywistości. Przy tym w opisanym wypadku substrat żądanego (wpis prawa własności w miejsce małżonków B.), a ewentualnie uzyskanego rozstrzygnięcia (wpis prawa własności w miejsce ich syna A. B. (1)) pod względem przedmiotowym znacząco by się różnił, zaś subiektywnie rozumiany interes powoda, który wprowadzie w ten sposób zostałby zaspokojony, lecz niezgodnie z żądaniem, nie może być skutecznie przeciwstawiony zasadzie skargowości i dyspozycyjności, których granice wyznaczyła treść ostatecznie sformułowanego przez stronę powodową stanowiska w sprawie. Niczego nie zmienia tu okoliczność, że A. B. (1) występuję w sprawie w charakterze pozwanego.

Dodać przy tym należy, iż na trafność wyżej prezentowanego stanowiska bez wpływu pozostawała norma prawna wynikająca z przepisu art. 192 pkt 3 k.p.c. w myśl którego, z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Celem cytowanej regulacji jest stabilizacja postępowania, które może być kontynuowane po zawiśnięciu sporu z tymi samymi stronami, mimo zmian podmiotowych w stosunku materialnoprawnym leżącym u podstaw sporu dotyczącego rzeczy lub prawa będących przedmiotem sporu sądowego. Swoisty rozdźwięk między sferą materialnoprawną a sferą postępowania, pozostaje – w świetle tego przepisu - bez wpływu na pozycję przeciwnika procesowego podmiotu dokonującego zbycia, gdyż proces toczy się tak, jakby obie strony pozostawały względem siebie w określonych stosunkach prawnych w takich sytuacjach, jakie przysługiwały im przed dokonaniem rozporządzenia (por: wyrok SN z dnia 28 lutego 2003 r., V CKN 1698/00). Mieć jednakże należało na uwadze stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2013 roku (V CSK 347/12), gdzie wskazano, że cechy instytucji przewidzianej w art. 192 pkt 3 k.p.c. przemawiają przeciwko możliwości jej zastosowania do powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.. W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy trafnie podkreślił, iż przemawia przeciwko temu przedmiot postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej, albowiem konstrukcja art. 192 pkt 3 k.p.c. wykazuje silny związek z uregulowaniem zawartym w art. 788 § 1 k.p.c. stosownie do którego, jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Powyższego oznacza, że ma ona zastosowanie przede wszystkim do tego rodzaju powództw, których przedmiotem jest uprawnienie bądź obowiązek, do których może mieć zastosowanie art. 788 § 1 k.p.c. Ponadto z art. 192 pkt 3 k.p.c. wynika, że nabywca rzeczy lub prawa objętych sporem za zgodą strony przeciwnej może, ale nie musi wejść na miejsce zbywcy. Tymczasem w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym obowiązuje zasada aktualności rozstrzygnięcia na chwilę wydania orzeczenia oraz związana z tym zasada współuczestnictwa koniecznego po stronie czynnej bądź biernej, skutkująca koniecznością oddalenia powództwa z powodu braku pełnej legitymacji procesowej łącznej, jeżeli w postępowaniu nie brały udziału w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały - bez względu na przyczynę - dotychczas ujawnione (por: wyroki SN: z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88; z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00; z dnia 11 września 2003 r., III CKN 471/01; z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04; z dnia 15 lutego 2012 r., I CSK 264/11 oraz postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CZ 22/07). Sąd Odwoławczy w pełni aprobując powyższą argumentację uznał ostatecznie, iż art. 192 pkt 3 k.p.c. nie znajduje zastosowania w sprawie z powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

W tej sytuacji oraz wobec braku modyfikacji treści żądania pozwu przez powoda – pomimo zmiany okoliczności faktycznych sprawy na etapie postępowania apelacyjnego – uznać należało, iż już ta okoliczność sama w sobie skutkować winna oddaleniem powództwa w całości.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć zapatrywanie przeciwne, to jest o braku konieczności w okolicznościach sprawy modyfikacji powództwa w postępowaniu apelacyjnym, ze względu na zmianę podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, to i tak powództwo podlegałoby oddaleniu, a to z tego względu, iż Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że okoliczności sprawy pozwalają na ustalenie, iż powoływana

przez powoda umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku, mająca skutkować jego tytułem prawnym do spornej nieruchomości – posiadaniem przez niego przymiotu jej właściciela, jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, w rozumieniu art. 58 § 2 k.c.

W tym kontekście należy zauważyć, iż stosownie do dyspozycji art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Jak wskazuje się w orzecznictwie, celem powództwa przewidzianego w cytowanym przepisie jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., co może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa powoda lub nieistnienia tego prawa po stronie pozwanego (por: wyroki SN: z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09 i z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 roku (V CSK 189/10) powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. W orzeczeniu tym przyjęto, iż ustalenia przez sąd, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy dokonując tej czynności pozostawał on w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Mając powyższe na uwadze zważyć należało, iż po myśli art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nieważność, o której mowa w cytowanym przepisie jest nieważnością bezwzględną, zatem czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej i to z mocy samego prawa od chwili dokonania czynności. Konstrukcja unormowania art. 58 § 2 k.c. wyznacza od strony negatywnej ogólnie ramy dopuszczalnej treści oraz celów czynności prawnych, a jego funkcja zasadniczo sprowadza się do zapobiegania powstawaniu stosunków społecznych sprzecznych z uznanymi normami moralnymi (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 222). Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). Do uznania czynności prawnej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego w kontekście skutku prawnego jaki czynność ta wywołała (vide: wyrok SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10).

W niniejszej sprawie apelujący podnosząc zarzut nieważności umowy zawartej w dniu 15 czerwca 2007 roku w formie aktu notarialnego, rep. A nr 5101/2007, na podstawie której J. A. działając na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 17 maja 2001 roku, rep. A nr 8082/2001, zbył w imieniu S. C. (1), należąca do niego nieruchomość na rzecz powoda S. A., w szczególności akcentowali nieekwiwalentność świadczeń przejawiającą się w wielokrotnym zaniżeniu ceny sprzedawanej nieruchomości w stosunku do jej wartości. Wedle bowiem twierdzeń apelujących nieruchomość ta miałaby być warta 2.500.000 zł, gdy tymczasem została ona zbyta przez pełnomocnika na rzecz jego syna za kwotę 300.000 zł.

W kontekście argumentacji apelujących dostrzec należało, iż jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 roku (IV CSK 478/07) z wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy, gdyż strony mogą ukształtować wedle swego uznania treści stosunku umownego, o ile nie zachodzą ustawowe ograniczenia wynikające z natury tego stosunku, ustawy lub zasad współżycia społecznego.

Mogą one zatem określić swoje świadczenia w sposób nieekwiwalenty, a stan ten nie wymaga co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi on wyraz woli stron (por: wyrok SN z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 658/12; wyrok SN z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 528/10). W uwzględnieniu powyższego w orzecznictwie w zasadzie zgodnie przyjmuje się, iż samo tylko stwierdzenie nieekwiwalentności świadczeń stron nie wystarcza do uznania, że dokonana czynność prawna w postaci umowy wzajemnej narusza zasady słuszności kontraktowej i z tej przyczyny jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c., choć może być w tym kontekście oceniana (tak: SN w wyrokach z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09). Dopuszcza się jednak sankcję nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron przy uwzględnieniu kontekstu faktycznego konkretnej sprawy, tj. okoliczności faktycznych istniejących w danym wypadku (vide: wyrok SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę okoliczności rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania Sądu pierwszej instancji, iż przedmiotowa umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku, na podstawie której powód miał nabyć własność spornej nieruchomości, nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Na wstępie należy zauważyć, iż choć Sąd Rejonowy przeprowadził szeroko zakrojone postępowanie dowodowe w tym zakresie, w szczególności przesłuchał licznych świadków, powołanych zarówno na wniosek strony powodowej, jak i pozwanych oraz interwenienta ubocznego po stronie pozwanej, to jednak zaniechał dokonania oceny tła tej czynności prawnej.

Sąd Okręgowy dostrzega, iż rzeczywiście w realiach sprawy doszło do zbycia spornej nieruchomości za cenę wielokrotnie niższą aniżeli jej rynkowa wartość. Jak już, bowiem wyżej wskazano, powód miał ją nabyć za kwotę 300.000 zł, gdy tymczasem ze sporządzonej na potrzeby tego postępowania opinii biegłej sądowej z zakresu (...) wynika, iż wartość rynkowa tej właśnie nieruchomości, według stanu i cen na dzień 15 czerwca 2007 roku wynosiła 1.347.000 zł. Z powyższego wynika niezbicie, iż powód miał nabyć nieruchomość za kwotę ponad czterokrotnie niższą, aniżeli jej rynkowa wartość, co implikuje jednoznaczny wniosek o rażącej nieekwiwalentności świadczenia jakie miałby on uiszczyć na rzecz S. C. (1) tytułem ceny nabycia nieruchomości.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego kwestii owej ekwiwalentności świadczeń nie można badać wyłącznie na podstawie porównywania wartości nieruchomości i cen wskazanych w aktach notarialnych z dnia 13 i 15 czerwca 2007 roku. Zarówno, bowiem umowa darowizny z dnia 13 czerwca 2007 roku, jak i przedmiotowa umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 2007 roku zostały działyane wyłącznie w kręgu rodziny A..

Co prawda, jak już wyżej wskazano, sama tylko nieekwiwalentność świadczeń nie może jeszcze przesądzać o sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, to jednak znamionnym i niezwykle istotnym w niniejszej sprawie jest fakt, iż do zbycia nieruchomości po tak rażąco niskiej cenie doszło poprzez czynność działyaną przez pełnomocnika właściciela nieruchomości, tj. J. A., a zbycie nieruchomości nie nastąpiło na rzecz osoby trzeciej, lecz na rzecz syna tegoż pełnomocnika - S. A., będącego powodem w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego czynność prawna na podstawie której dochodzi do zbycia nieruchomości za ułamek jej rynkowej ceny, przy uwzględnieniu tego, iż zbycie następuje na rzecz osoby tak blisko spokrewnionej z pełnomocnikiem legitymującym się pełnomocnictwem udzielonym przez właściciela nieruchomości i to bez jego wiedzy, jako rażąco krzywdząca dla właściciela, naruszająca jego interesy, nieuczciwa i nielojalna wobec niego, w żadnym razie nie może być akceptowana w świetle powszechnie obowiązujących zasad współżycia społecznego i jako pozostająca w zasadniczej sprzeczności z nimi, bez wątpienia musi być uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. Podkreślić należy, iż w żadnym razie nie do zaakceptowania w świetle przyjętych w społeczeństwie norm współżycia społecznego jest takie działyanie pełnomocnika, które w sposób oczywisty narusza dobro i słuszny interes mocodawcy, którym niewątpliwe każdy pełnomocnik winien się w pierwszym rzędzie kierować dokonując czynności w jego imieniu.

Sąd Rejonowy niesłusznie skupiał się nad samym tylko zakresem pełnomocnictwa z dnia 17 maja 2001 roku wskazując, że upoważniało ono J. A. nawet do zbycia nieruchomości S. C. (1) pod tytułem darmym. Fakt działyania pełnomocnika w

granicach wyznaczonych dokumentem pełnomocnictwa nie zwalnia go w żadnym razie od działania zawsze na korzyść i w interesie mocodawcy.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, ujawnienie dodatkowych okoliczności przemawiających za tym, że czynność prawna na podstawie której działający jako pełnomocnik właściciela J. A. zbył po znacznie zaniżonej cenie na rzecz swojego syna sporną nieruchomość, była uzasadniona istnieniem stosunku prawnego usprawiedliwiającego taką dysproporcję, mogłoby skutkować uznaniem kwestionowanej czynności za niepozostającą w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Kluczowe w tym zakresie okazało się zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu. Kwestię tę normuje art. 6 k.c. stanowiąc, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu cytowanego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W orzecznictwie wskazuje się, iż „instytucja ciężaru dowodu w znaczeniu materialnym służy do kwalifikacji prawnej negatywnego wyniku postępowania dowodowego. Przepis regulujący rozkład ciężaru dowodu określa, jaki wpływ na wynik procesu ma nieudowodnienie pewnych faktów, inaczej mówiąc kto poniesie wynikające z przepisów prawa materialnego negatywne konsekwencje ich nieudowodnienia” (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2013 r., I ACa 390/13). Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do przepisu art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne, a jednocześnie istotne dla rozstrzygnięcia. Reguła rozkładu ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie, gdyż w zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii, ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei - na pozwanym. Ciężar dowodu każdorazowo spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza określonym faktom (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat). Co jest o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (vide: wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09).

W okolicznościach sprawy bez wątplenia to na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że istniał stosunek prawny, w szczególności pomiędzy powodem, względnie także J. A., czy wreszcie kimkolwiek innym, a S. C. (1), który uzasadniał wspomnianą wyżej rażącą dysproporcję świadczeń, albowiem to powód z tego faktu wywodził korzystne dlań skutki prawne w postaci uznawania czynności prawnej na podstawie której nabył nieruchomość, za pozostającą w zgodzie z zasadami współżycia społecznego, a tym samym ważną.

Sąd Odwoławczy dokonując w tej kwestii, wedle reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów doszedł do przekonania, iż powód powyższemu ciężarowi dowodowemu nie sprostał i nie wykazał za pomocą wiarygodnych dowodów, iżby takie okoliczności faktycznie w realiach sprawy wystąpiły.

W szczególności nie sposób było na podstawie zaoferowanego w niniejszym postępowaniu przez strony – w szczególności przez stronę powodową - materiału dowodowego, poczynić ustalenia, zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez świadka J. A. i następnie powielonym przez powoda podczas jego zeznań złożonych na rozprawie w dniu 22 października 2013 roku, odnośnie fikcyjnego nabycia spornej nieruchomości przez S. C. (1), de facto na rzecz rodziny A., którzy także mieli także wyłożyć środki na pokrycie ceny jej nabycia.

Świadek J. A. zeznał w tym zakresie, iż „Rodzina A. nie była wpisana do księgi wieczystej tej nieruchomości, ponieważ były takie czasy i nie można było mieć za dużo hektarów, a mój tata był G. i nie mógł mieć na siebie ziemi” (k.1068 v.) oraz „Ziemie, które były własnością S. C. (1), zostały zakupione za kredyt w banku i mój tata dał gotówkę. Kredyt był spłacany przez moich rodziców” (k.1070) i dalej „S. C. (1) zobowiązał się jeszcze w latach 70,80 tych, w stosunku do J. A. i jego rodziców, że nie będzie dokonywał żadnych transakcji bez ich wiedzy i zgody” (k. 1071).

Podobną wersję wydarzeń podał powód, który przesłuchiwany w charakterze strony zeznał, iż „Ziemie, o którą toczy się spór, były kupowane przez mojego dziadka w latach 70-tych, z uwagi na to, że był cudzoziemcem i wówczas istniały

ograniczenia w zakupie działek zwłaszcza przez cudzoziemców, kupował te działki na własność żony a mojej babci oraz częściowo na rzecz swojego pracownika S. C. (1)” (k.1175).

Wersji podawanej przez powoda i świadka J. A., którego zeznania - z uwagi na zaangażowanie w sprawie i zainteresowanie korzystnym dla powoda rozstrzygnięciem sprawy, ze względu już to na bliskie stosunki rodzinne między nimi - musiały być ocenione szczególnie krytycznie, stanowczo zaprzeczył świadek S. C. (1), który twierdził, iż wpłacił 20 % ceny nieruchomości i dostał kredyt na zakup nieruchomości, a A. mu ten kredyt podżyrował (k. 1114). Przy czym to wyłącznie on spłacał kredyt.

Potwierdziła to była żona S. C. (3), albowiem J. C. (2) zeznała, iż „jak braliśmy pożyczkę na zakup gospodarstwa rolnego to ojciec J. A. był żyrantem, my to spłacaliśmy osobiście, z naszych pieniędzy” (k.1066v).

Choć rzeczywiście, jak wskazywał powód i jego ojciec, w świetle obowiązującej ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1920 r., nr 31, poz.178), w latach 70 i 80 - tych gdy była nabywana sporna nieruchomość istniały ograniczenia w zakresie nabywania w Polsce przez cudzoziemców nieruchomości, w tym rolnych, co mogłoby potwierdzać wersję wydarzeń prezentowaną przez stronę powodową. Tym niemniej Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż także wersja wydarzeń odnośnie okoliczności nabycia spornej nieruchomości podawana przez S. C. (1) wydaje się być prawdopodobna.

W tej sytuacji, przy dwóch sprzecznych stanowiskach prezentowanych przez strony i niemożności, z uwagi na wyżej wskazane okoliczności, przyznania pełnej wiarygodności zeznaniom świadka J. A., nie sposób było poczynić ustalenia w sprawie w sposób postulowany przez powoda, gdyż zgromadzony w toku postępowania materiał dowody nie potwierdził tego, by S. C. (1) był swoistym figurantem przy nabywaniu przez rodzinę A. spornej nieruchomości. Na tą okoliczność brak jest, bowiem w aktach sprawy jakichkolwiek wiarygodnych, i co najważniejsze obiektywnych, dowodów potwierdzających wersję wydarzeń podawaną przez powoda.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż świadkowie powołani przez stronę powodową, m.in. świadek M. P., wiedzę w przedmiocie okoliczności nabycia spornej nieruchomości posiadali w istocie wyłącznie od ojca powoda, tj. J. A.. Nadto nie można tracić z pola widzenia tego, iż wszyscy ci świadkowie powiązani są w różny sposób z rodziną powoda, czy też nim samym, co dodatkowo poddaje w wątpliwość wiarygodność ich zeznań. Przy tym, co wymaga szczególnego podkreślenia, żaden ze świadków zeznających na tą okoliczność nie znał rodziny A. w latach 70 czy 80 – tych ubiegłego Wieku, gdy nabywano nieruchomość, w tym żaden z nich nie był świadkiem ewentualnych rozmów dotyczących fikcyjnego nabycia nieruchomości na nazwisko S. C. (1). Nie uszło jednocześnie uwadze Sądu Okręgowego, iż wedle zeznań samego J. A., nie powstał nigdy żaden dokument potwierdzający fakt fikcyjnego zakupu nieruchomości, a faktycznie bezpośrednią wiedzę w tym przedmiocie posiadali jedynie on, jego nieżyjący już rodzice, S. C. (1) (który okoliczności tej jednak przeczył), i ewentualnie inni greccy znajomi J. A., którzy jednak nie żyją lub są w Grecji (k.1071).

Reasumując, choć biorąc pod uwagę stan prawny istniejący w dacie nabywania nieruchomości przez S. C. (4), rzeczywiście możliwe byłoby zdziałanie tej czynności w okolicznościach podawanych przez powoda, tym niemniej jednak w świetle dyspozycji przepisu art. 6 k.c. obowiązkiem powoda było wykazanie tego faktu za pomocą wiarygodnych dowodów, czego jednakże jak już wyżej wskazano, powód nie uczynił i obecnie musi ponieść negatywne konsekwencje procesowe niesprostania obarczającemu go ciężarowi dowodowemu.

Powód nie wykazał także, że związku z takim mającym mieć miejsce nabyciem przedmiotowej nieruchomości niejako na rzecz rodziny A., S. C. (1) zobowiązał się do przeniesienia własności tej nieruchomości na rzecz członka tej rodziny, na warunkach, w szczególności za cenę według ich uznania.

Dodatkowo podkreślić można, iż znamienna w kontekście oceny wiarygodności zeznań powoda i jego ojca jest rozbieżności jaka się między nimi ujawniła, albowiem powód twierdził, iż rzekomo umówiono się, że S. C. (1) miał pomimo zbycia nieruchomości otrzymać prawo dożywocia, a jego córki mały otrzymać pieniądze (k.1177). Powyższe nie znalazło odzwierciedlenia w zeznaniach świadka J. A., a przy tym niewiarygodne jawią się zeznania powoda, który

lakonicznie stwierdził, że nie wie dlaczego ostatecznie zapis o prawie dożywocia nie znalazł się w umowie z dnia 15 czerwca 2007 roku.

Do odmiennych wniosków nie może prowadzić ocena okoliczności w postaci udzielenia przez S. C. (1) J. A. pełnomocnictwa z dnia 17 maja 2001 roku o bardzo szerokim zakresie. Przypomnienia wymaga, że ww. darzyli się dużym zaufaniem, co wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób. Jednocześnie S. C. (1) wskazywał, co także znalazło potwierdzenie w zeznaniach innych przesłuchanych w sprawie osób, że J. A., w przeciwieństwie do niego, był obeznany z kwestiami dotyczącymi zbywania nieruchomości, czym się faktycznie zajmował. Trudno przy tym rozsądnie wyjaśnić, przy przyjęciu wersji powoda i J. A., że miało ono służyć zabezpieczeniu realizacji ww. zobowiązania S. C. (1) do przeniesienia własności nieruchomości na kogoś z A., z jakich przyczyn pełnomocnictwo to zostało udzielone dopiero w 2001 roku. Czas ten odpowiada bardziej okresowi, kiedy rozpoczął się intensywny obrót gruntami położonymi na obrzeżach miast, przeznaczanymi na cele zabudowy rekreacyjnej, czy mieszkalnej – jednorodzinnej i sprzedaż taka leżała niewątpliwie w interesie S. C. (1), jako właściciela nieruchomości. Zresztą na podstawie tego pełnomocnictwa J. A. w dniu 21 maja 2001 roku zawarł z M. C. (1) w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu o powierzchni 0,4364 ha oraz działki gruntu o powierzchni 0,3889 ha, należących do S. C. (1).

Nie sposób także w okolicznościach sprawy znaleźć potwierdzenia tezy lansowanej przez stronę powodową, że z uwagi na gwałtowne pogorszenie się stanu zdrowia S. C. (1) ten, za namową swoich córek, postanowił, wbrew ustaleniom z rodziną A., nagle zbyć swoje nieruchomości, aby uniemożliwić uczynienie zadość tym ustaleniom. Po pierwsze, bowiem S. C. (1) ostatni raz przebywał w szpitalu w dniach od 3 do 19 grudnia 2006 roku. Z kolei umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami została przezeń zawarta w lutym 2007 roku i wreszcie dopiero pod koniec maja 2007 roku doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży z A. B. (1). Taka sekwencja czasowa nie wskazuje ani na nadmierny pośpiech, ani chęć ukrycia działań w celu przedmiotowej sprzedaży, co byłoby charakterystyczne dla działania w sposób i w celu podnoszonym przez powoda.

Jednocześnie, jak słusznie wywodzi interwenient uboczny, bardzo szybki tryb zawarcia umowy z dnia 15 czerwca 2007 roku, a zwłaszcza tworzenia dokumentów pozwalających na bezwarunkowe zbycie nieruchomości na rzecz S. A., w tym zawarcie umowy darowizny z dnia 13 czerwca 2007 roku, wskazuje, że przyczyną takiego postępowania było powzięcie przez J. A. i S. A. wiadomości o działanej przez S. C. (1) umowie z dnia 30 maja 2007 roku i chęć uczynienia użytku z pełnomocnictwa z dnia 17 maja 2001 roku, jeszcze przed złożeniem przez Agencję oświadczenia co do skorzystania z prawa pierwokupu w odniesieniu do tej ostatniej umowy.

Podsumowując Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał, aby w sprawie istniały takie okoliczności, w szczególności stosunek prawny pomiędzy rodziną A., a S. C. (1), które uzasadniałyby zbycie na rzecz powoda spornej nieruchomości po rażąco zaniżonej w stosunku do wartości rynkowej cenie, dodatkowo bez poinformowania nawet o takiej transakcji S. C. (1), co obiektywnie nie nastroczało żadnych trudności.

W efekcie umowa z dnia 15 czerwca 2007 roku jest nieważna, w trybie art. 58 § 2 k.c.

Skoro, zaś ww. czynność prawna jest nieważna, to była ona również bezskuteczna i powód nie nabył własności przedmiotowej nieruchomości i dalej nie może domagać się wpisania go w takim charakterze w dziale II księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P..

Powyzsza konstatacja jest wystarczająca do rozstrzygnięcia sprawy, poprzez oddalenie powództwa.

Dodatkowo, odnosząc się do zarzutów poniesionych w obu apelacjach wskazać jednak należy, iż nie zasługiwało na aprobatę stanowisko pozwanych i interwenienta ubocznego, w zakresie w jakim dowodzili oni, że J. A. miał dokonać czynności zbycia na rzecz powoda nieruchomości już po odwołaniu udzielonego mu pełnomocnictwa przez S. C. (1).

Po myśli art. 101 § 1 k.c., pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca rzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Odwołanie pełnomocnictwa jest jednostronną czynnością prawną i na gruncie art. 61 § 1 i 2 k.c. dochodzi do skutku przez złożenie przez mocodawcę oświadczenia woli o odwołaniu pełnomocnictwa w taki sposób, że pełnomocnik mógł się zapoznać z jego treścią. Nie musi ono jednak dotrzeć do kontrahenta, z którym pełnomocnik ma zawierać umowę (por: wyrok SN z dnia 10 października 2002 r. V CKN 1234/00, LEX nr 359459). Co istotne, przepisy kodeksu cywilnego nie wymagają dla odwołania pełnomocnictwa formy szczególnej, w związku z tym należy przyjąć, że oświadczenie takie może zostać złożone w formie dowolnej, nawet jeśli w świetle art. 99 § 1 k.c. forma szczególna była zastrzeżona dla udzielenia pełnomocnictwa, chyba że przepis szczególny, ewentualnie umowa, z której wynika umocowanie, wymaga dla odwołania pełnomocnictwa zachowania formy szczególnej.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż bezspornie S. C. (1) aktem notarialnym z dnia 17 maja 2001 r., rep. A nr 8082/2001, sporządzonym przed notariuszem M. C. (2) prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. udzielił J. A. pełnomocnictwo do „zbywania, pod tytułem odpłatnym i darmym, jakichkolwiek nieruchomości, ruchomości lub praw osobom, za cenę i na warunkach według uznania Pełnomocnika” (vide § 1 tiret drugie aktu notarialnego, k.17). Jednocześnie nie budziło wątpliwości to, iż J. A. stając w dniu 15 czerwca 2007 roku do aktu notarialnego rep. A nr (...) i dokonując w imieniu właściciela sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz S. A., powołał się na ww. pełnomocnictwo, które bez wątplenia zostało sporządzone w przepisanej formie aktu notarialnego.

S. C. (1) w toku tego postępowania stanowczo twierdził, iż przed datą działania przez J. A. tej czynności pełnomocnictwo to zostało odwołane, której to okoliczności zaprzeczył powód, który podnosił, iż pełnomocnictwo zostało odwołane dopiero aktem notarialnym rep. A nr (...), sporządzonym w dniu 30 sierpnia 2007 roku, a zatem już po działaniu przez pełnomocnika kwestionowanej czynności.

Co prawda w świetle wyżej przytoczonego stanowiska orzecznictwa i doktryny nie budzi wątpliwości to, iż S. C. (1) mógł odwołać J. A. pełnomocnictwo w sposób ustny i nie było konieczne złożenie takiego oświadczenia w formie aktu notarialnego, tym niemniej stwierdzić należało, że na gruncie wynikającej z art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu - w przypadku sprzecznych stanowisk stron odnośnie daty odwołania pełnomocnictwa - to właśnie na pozwanych, którzy z faktu ustnego odwołania pełnomocnictwa przed 15 czerwca 2007 roku (tj. przed zbyciem nieruchomości na rzecz powoda) wywodzili korzystne dla nich skutki prawne - w postaci uznania, że J. A. dokonał kwestionowanej czynności prawnej już po skutecznym odwołaniu pełnomocnictwa, winni okoliczność tą wykazać za pomocą stosownych dowodów. W szczególności spoczywał na nich ciężar dowodowy wykazania, kiedy doszło do odwołania pełnomocnictwa, w jakich okolicznościach, jakiej treści było oświadczenie S. C. (1) o odwołaniu pełnomocnictwa (w tym czy pełnomocnictwo odwołano w całości czy w części, a jeżeli w części to w jakiej), jak również to, iż J. A. mógł z tym oświadczenie się zapoznać.

Sąd Okręgowy po wnikliwej analizie akt sprawy dokonanej pod kątem podnoszonej przez apelujących okoliczności doszedł do przekonania, iż zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy w żadnym razie nie pozwala na ustalenie w sposób nie budzący wątpliwości, że faktycznie doszło do odwołania J. A. pełnomocnictwa do działania w imieniu (...) jeszcze przed 15 czerwca 2007 roku, a tym samym podziela zapatrywanie w tym przedmiocie Sądu Pierwszej instancji.

Należało mieć na uwadze, iż świadek J. A. stanowczo oświadczył, iż „pełnomocnictwo zostało odwołane pisemnie po czasie, a wcześniej nie było żadnego odwołania” (k. 1068v). Z kolei świadkowie A. B. (3) i J. F. nie posiadali wiedzy na temat odwołania pełnomocnictwa. Tymczasem S. C. (1) w odpowiedzi na pozew, wskazując okoliczności w których rzekomo miało dojść do odwołania pełnomocnictwa podał, iż latem 2007 roku podczas pobytu w szpitalu miał spotkać się ojcem powoda i wówczas miał mu oświadczyć, że nie chce już, aby J. A. podejmował się jakichkolwiek działań w stosunku do jego nieruchomości z wykorzystaniem rzeczzonego pełnomocnictwa, gdyż postanowił, że wszelkie ewentualne działania będzie podejmował on samodzielnie (k. 206). Z kolei przesłuchiwany na rozprawie zeznał, iż wypowiedział pełnomocnictwo ustnie w domu na podwórku w obecności M. Z. i córki K. C. (2) (k.113). Tymczasem K. C. (2) przesłuchiwana na rozprawie zeznała, „Wiem od taty, że odwołał pełnomocnictwo J. A. podczas jakiegoś

spotkania, gdy byli sami. To spotkanie było chyba u nas na podwórku bądź na podwórku A., wiem to od taty” (k.992v). Druga córka S. C. (3), tj. S. C. (2), wiedzę odnośnie odwołania pełnomocnictwa J. A. również posiadała jedynie od ojca, przy czym nie pamiętała ani kiedy ani gdzie miało do niego dojść. Wedle tego ostatniego świadka miał on powiedzieć J. A., że ma kupca i sam sprzeda swoją ziemię (k. 994), zaś świadek J. C. (1) (była żona S. C. (3)) wiedzę w omawianym przedmiocie posiadała wyłącznie od córek. Ponadto świadek A. C., zięć S. C. (3), zeznał, iż „Teściu odmówił pełnomocnictw J. A., nie pamiętam, kiedy teść to zrobił, nie pamiętam, kiedy się o tym dowiedziałem. Ja słyszałem przypadkiem rozmowę między nimi, ale też żona mówiła. Słyszałem rozmowę między teściem i J. A., oni byli na podwórku, ja byłem w łazience i rozmawiali o ziemi i teść mówił, że poradzi sobie sam, że ma już kupca, nie wskazywał tego kupca, tylko mówił, że ma kupca. Nie jestem w stanie sobie przypomnieć, kiedy to było” (k. 1073).

Uwzględniając przytoczone wyżej zeznania świadków Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż nie sposób w oparciu o nie ustalić czy, kiedy i gdzie doszło do odwołania pełnomocnictwa J. A.. Przesłuchani w sprawie świadkowie bardzo ogólnie i mało konkretnie, a wręcz lakonicznie, powoływali się jedynie na swą wiedzę uzyskaną w tym zakresie z relacji S. C. (1), czy też jak w przypadku J. C. (2) od córek właściciela nieruchomości. W szczególności mieć należy na uwadze, iż żadna z tych osób nie była obecna przy odwoływaniu pełnomocnictwa. Znamiennym przy tym jest, iż sam S. C. (1) nie był konsekwentny w zakresie tego, w jakich okolicznościach miało dojść do odwołania pełnomocnictwa J. A. i z tego względu nie sposób przyznać jego zeznaniom przymiotu wiarygodności. Pierwotnie twierdził on bowiem, że miało do tego dojść podczas pobytu S. C. (1) w szpitalu, zaś w toku postępowania zmienił on swoje stanowisko podając, iż oświadczenie w tym przedmiocie złożył pełnomocnikowi na podwórku przed domem. Co istotne twierdził on, że była przy tym obecna jego córka K. C. (2), która jednak okoliczności tej zaprzeczyła zeznając, iż o wszystkim dowiedziała się po czasie wyłącznie z relacji ojca. Wątpliwości budziła także treść oświadczenia jakie miał złożyć S. C. (1) J. A., w kontekście tego, czy można w świetle podawanej przez S. C. (1) treści tego oświadczenia utożsamiać je z odwołaniem pełnomocnictwa. Z zeznań ww., a także świadka A. C., wynika jedynie, że ten miał oświadczyć J. A., iż dalej samodzielnie będzie podejmował czynności związane ze sprzedażą nieruchomości i w tym celu w dniu 12 lutego 2007 roku zawarł umowę pośrednictwa (...) z Biurem (...). W przekonaniu Sądu Okręgowego takiej deklaracji osobistej chęci działania w zakresie sprzedaży nieruchomości nie sposób uznać za odwołanie pełnomocnictwa z dnia 17 maja 2001 roku, albowiem nie ulega wątpliwości, iż nic nie stało na przeszkodzie temu, by zarówno J. A. jak i S. C. (3) działali w tym zakresie niejako równolegle poszukując nabywcy nieruchomości.

W konsekwencji uznać należało, iż nie zostało wykazane, aby S. C. (1) do dnia 15 czerwca 2007 roku skutecznie odwołał pełnomocnictwo udzielone J. A. w dniu 17 maja 2001 roku, wobec czego nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, iż ten ostatni był w świetle treści udzielonego mu pełnomocnictwa umocowany do działania w imieniu właściciela nieruchomości w zakresie dokonania transakcji jej sprzedaży.

Już tylko na marginesie wskazać trzeba, że w świetle art. 105 k.c. samo wygaśnięcie pełnomocnictwa, w tym w drodze jego odwołania, nie powoduje bezwzględnej nieważności dwustronnej czynności prawnej, zdziałanej po tej dacie. Skutek taki następuje jedynie wówczas gdy druga strona czynności, tu powód S. A., o takim wygaśnięciu pełnomocnictwa wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Ze względu jednak na najbliższe pokrewieństwo i ścisłe relacje powoda z J. A. przyjąć byłoby trzeba zaistnienie tego ostatniego wypadku.

Skarżący pozwani powoływali się wreszcie na bezwzględną nieważność tego pełnomocnictwa, ze względu na nieważność jego przyczyny prawnej, w postaci zawartej bez zachowania zastrzeżonej pod rygorem nieważności formy pisemnej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jaka miała być zawarta pomiędzy J. A., a S. C. (1).

Stanowisko to jest całkowicie chybione. Jak, bowiem słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 maja 2001 r., IV KKN 354/00, udzielenie pełnomocnictwa jest jednostronną czynnością prawną o charakterze upoważniającym. Czynność ta upoważnia pełnomocnika (daje mu kompetencję) do dokonywania czynności prawnych w imieniu i ze skutkiem dla mocodawcy. Umocowanie to trwa, co do zasady, tak długo, jak długo pełnomocnictwo nie zostanie odwołane (art. 101 § 1 in princ. k.c.), bądź dopóty, dopóki nie nastąpi śmierć mocodawcy lub pełnomocnika (art. 101 § 2 in princ. k.c.). Odpadnięcie stosunku podstawowego (np. rozwiązanie lub wypowiedzenie umowy łączącej mocodawcę i pełnomocnika) pozostaje bez wpływu na istnienie i zakres umocowania, jeżeli nie nastąpiło odwołanie

pełnomocnictwa. Jakkolwiek bowiem z treści stosunku podstawowego wynika przyczyna udzielenia pełnomocnictwa, to jednak nie można utożsamiać tej przyczyny z przyczyną prawną przysporzenia (causa). Poza wszystkimi innymi argumentami, które mogą tu zostać podniesione, przede wszystkim należy zauważyć, że czynność prawna udzielenia pełnomocnictwa nie stanowi przysporzenia i nie może być kwalifikowana jako kauzalna bądź abstrakcyjna.

W tym stanie rzeczy ewentualna nieważność stosunku prawnego leżącego u podstaw udzielenia pełnomocnictwa, nie mogła skutkować nieważnością samego pełnomocnictwa.

Stąd zbędnym jest prowadzenie dalszych rozważań co do faktu zawarcia ewentualnej umowy pośrednictwa, jej treści i formy.

Chybiony był także zarzut apelujących dotyczący nieważności przedmiotowej umowy bezwarunkowego nabycia przez powoda własności nieruchomości, w sytuacji gdy - wedle twierdzeń apelujących - nie spełniał on ku temu ustawowych przesłanek i odpowiednich kwalifikacji rolniczych, zaś Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo pierwokupu spornej nieruchomości, co zaś miałoby czynić działaną czynność nieważną w świetle wówczas obowiązujących przepisów.

Nie powielając obszernych wywodów Sąd I instancji ujętych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, które Sąd Odwoławczy w pełni akceptuje i przyjmuje za własne, wskazać można jedynie, iż w świetle art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (w brzmieniu obowiązującym na dzień nabycia przez powoda nieruchomości), w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1 tegoż artykułu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnej, działającej na rzecz Skarbu Państwa. Przy czym ustawodawca w ustępie 7 tego art. zastrzegł, iż prawo pierwokupu, o którym mowa w ustępie 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 (300 ha), a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie sąsiedniej.

W przekonaniu Sądu Okręgowego załączone do akt sprawy dokumenty pozwalają w sposób nie budzący najmniejszych wątpliwości na ustalenie, iż powód S. A. przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przesłanki do bezwarunkowego nabycia spornej nieruchomości spełniał, wyłączając tym samym prawo pierwokupu nieruchomości Agencji Nieruchomości Rolnych. Powód bowiem jako dowód potwierdzający prowadzenie przez niego gospodarstwa rolnego przedłożył swoje pisemne oświadczenie z dnia 6 czerwca 2007 roku, z którego wynika, że prowadzi on osobiście gospodarstwo rolne w miejscowości S., gmina D. (k. 115). Z kolei na podstawie zaświadczenia Urzędu Gminy D. z dnia 14 czerwca 2007 roku można stwierdzić, że S. A. w dacie nabycia spornej nieruchomości był właścicielem gospodarstwa rolnego o pow. 7,2455 ha fizycznych – 2, (...) przeliczeniowych (k.114). Powyższy fakt potwierdzają przy tym nadesłane przez Urząd Gminy D. dokumenty na podstawie których wydano powyższe zaświadczenie, tj.: informacja o gruntach dla celów podatku rolnego, informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych do celów podatku od nieruchomości oraz akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 13 czerwca 2007 roku, świadczący o tym, że J. A., działający w imieniu i na rzecz H. A. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 28 sierpnia 2006 roku, darował na rzecz S. A., nieruchomości położonej w miejscowości S., gmina D. (tj. w miejscowości w której położona jest sporna nieruchomość). Jednocześnie do akt spraw załączono dokumenty przedłożone do wspomnianego wyżej aktu notarialnego, tj.: wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki wydany przez Starostę (...) w dniu 11 lipca 2006 roku, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej działek od nr (...) do 37/17, wydany w dniu 11 czerwca 2007 roku z upoważnienia Starosty (...), wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków oraz wrysem z mapy ewidencyjnej dla działki gruntu nr (...) wydany w dniu 11 czerwca 2007 roku z upoważnienia Starosty (...). Powyższe dokumenty są dowodami w rozumieniu art. 7 przywołanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zaświadczającymi o prowadzeniu działalności rolniczej na określonym areale w miejscowości wymaganej przez ustawę.

Ponadto należało mieć na uwadze, iż wedle przepisów obowiązujących w dacie zawierania spornej umowy, powód S. A. posiadał przymiot rolnika indywidualnego, albowiem oprócz przysługującego mu prawa własności

wymaganej powierzchni gruntów rolnych, podejmował wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej na posiadanym areale (m.in. zlecał koszenie łąk od których uzależnione było uzyskiwanie dopłat unijnych), co wynika z zeznań samego powoda, jak również świadków przesłuchanych w toku tego postępowania.

Dodatkowo jak wynika z dyplomu wraz z tłumaczeniem z dnia 17 kwietnia 2007 roku, ukończył on Państwowe Liceum (...). V. w L. we W., a dyplom ten jest honorowany przez Państwo Polskie na mocy § 6 rozporządzenia Ministra Edukacji i Nauki z dnia 6 kwietnia 2006 r. w sprawie nostryfikacji świadectw szkolnych i świadectw maturalnych uzyskanych za granicą (Dz.U. z 2006 r., nr 63, poz. 443).

Tym samym stwierdzić należało, że powód wykazał, iż posiadał na ten czas wykształcenie średnie, które zgodnie z art. 6 ust 3 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego było wystarczającym do uznania, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze. Przy tym powód wykazał, iż na dzień zawarcia aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2007 roku a także przed tym dniem, zamieszkiwał w S. przy ul. (...), przebywając jedynie czasowo w S. z uwagi na podjęte studia na Uniwersytecie (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż w świetle wymogów stawianych przez przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, sporna umowa zawarta w dniu 15 czerwca 2007 roku nie była - wbrew zapatrywaniu apelujących – nieważna z uwagi na brak kwalifikacji rolniczych uprawniających powoda do jej bezwarunkowego nabycia, co czyniło zarzuty skierowane w tym zakresie przez apelujących niezasadnymi.

Mając wszystkie powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Oddalenie powództwa skutkowało koniecznością odmiennego orzeczenia o kosztach procesu, gdzie powód musiał być uznany za przegrywającego sprawę w całości, w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c.

W efekcie pozwanym, jako stronie wygrywającej, należy się od powoda zwrot poniesionych kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego na które składały się: 34 zł, tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł x 2) oraz 3600 zł, tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego – ustalonego na podstawie § 7 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 tj.). Łącznie zatem pozwani ponieśli koszty procesu w kwocie 3634 zł i właśnie taką kwotę zasądzono na ich rzecz od powoda, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Ze względu na charakter sprawy – o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wynikający stąd charakter współuczestnictwa pozwanych, zasadnym było przyznanie im zwrotu kosztów procesu, odpowiadających wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.

Nadto mając na uwadze, że pozwany A. B. (1) uiścił tytułem zaliczki na opinię biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości kwotę 1500 zł, dodatkowo zasądzono na rzecz tego pozwanego od powoda również i tą kwotę.

Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie zachodzą podstawy do fakultatywnego zasądzenia od powoda na rzecz interwenienta ubocznego po stronie pozwanych zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 107 in fine k.p.c.

O nieuiszczonych kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 j.t. ze zm.). Wskazać należy, iż w toku tego postępowania powstały koszty w postaci wynagrodzenia biegłej sądowej z zakresu (...) w wysokości 2142,96 zł. Uwzględniając, iż koszty te zostały pokryte z zaliczki uiszczonej przez pozwanego A. B. (1) jedynie w zakresie kwoty 1500 zł oraz mając na względzie przyjętą w niniejszym postępowaniu zasadę orzekania w przedmiocie kosztów postępowania, Sąd Okręgowy uznał, iż zasadnym jest obciążenie obowiązkiem uiszczenia różnicy w wysokości kwoty 642,96 zł (2142,96 zł – 1500 zł) powoda, którą to kwotę nakazano pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.

Analogicznie Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, za podstawę rozstrzygnięcia przyjmując art. 108 § 1 kpc, w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości stronę powodową, jako stronę przegrywającą postępowanie odwoławcze. Na zasądzone na rzecz pozwanych od strony powodowej koszty postępowania apelacyjnego w łącznej w kwocie 16.800 zł składały się: 15.000 zł, tytułem opłaty od apelacji oraz 1800 zł, tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego - ustalone na podstawie § 7 pkt 8, w zw. § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 tj.).