

Sygn. akt IX Ca 1095/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
-----------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2023 r. w Olsztynie,

na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z wniosku A. R.,

z udziałem M. P., A. P.,

o wpis do księgi wieczystej,

na skutek apelacji wnioskodawcy A. R. na postanowienie Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 6 lipca r., sygn. akt Dz.Kw 539/23;

po s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. koszty postępowania związane z udziałem w sprawie każdy uczestnik postępowania ponosi we własnym zakresie.

SSO Beata Grzybek

**Sygn. akt: IX Ca 1095/23**

## UZASADNIENIE

W dniu 10 lutego 2023 roku A. R. wniósł o odłączenie z księgi wieczystej (...) położonych w R. działek gruntu o numerach (...) założenie dla ww. działek nowej księgi wieczystej i ujawnienie w tej księdze wieczystej prawa własności na swoją rzecz.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2023 roku referendarz sądowy oddalił powyższy wniosek.

W terminie przepisany A. R. wniósł skargę na orzeczenie referendarza i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem wniosku.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2023 r. Sąd Rejonowy w Piszcu wniosek oddalił.

W uzasadnieniu postanowienia tenże Sąd wskazał, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis określa granice kognicji sądu wieczystoksięgowego. W myśl tej regulacji, zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego objęte jest przede wszystkim badanie treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów

oraz treść księgi wieczystej w której wpis ma nastąpić. Wpis może zostać dokonany tylko wówczas, kiedy załączone do wniosku dokumenty zgodnie z przepisami prawa materialnego dają podstawę do jego dokonania, a treść księgi wieczystej wpisu takiego nie wyklucza. Dodatkowo podnieść też należy, że wniosek o wpis może zostać oddalony, jeżeli sądowi wieczystoksięgowemu znana jest z urzędu przeszkoda do jego dokonania (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25.02.2016 r., sygn. akt III CZP 86/15). Źródło informacji o przeszkodach do wpisu mogą zaś stanowić m. in. treść innych ksiąg wieczystych, dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych czy pisma procesowe i środki zaskarżenia składane przez uczestników postępowania (vide np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24.01.2020 r., sygn. akt IV CSK 464/19).

Kolejno Sąd Rejonowy wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2001 roku, rep. A numer (...), M. P. i A. P. nabyli na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej od Gminy R. udział w wysokości 50.000/82.396 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w R., a oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (§ 3). Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 20 grudnia 2001 roku, nr (...), zatwierdzono podział geodezyjny działki gruntu o numerze (...) wydzielając z niej 54 działki o numerach od(...) Umową zniesienia współwłasności z dnia 15 maja 2002 roku, rep. A(...), dokonano zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości w ten sposób, że M. P. i A. P. otrzymali prawo własności m.in. działek gruntu o numerach (...) (§ 3). Zgodnie z oświadczeniem M. P. i A. P., działki gruntu o numerach (...) były niezabudowane (§ 1 ust. 3 pkt 7 umowy). W planie zagospodarowania przestrzennego były zaś oznaczone symbolem 9MN - teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (zaświadczenie opisane w § 1 ust. 3 pkt 2 umowy).

Następnie Sąd I instancji odwołał się do art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344, dalej - ugn), zgodnie z którym gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego. Tenże Sąd zwrócił przy tym uwagę, że w przypadku nabycia od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego udziału we własności nieruchomości, prawo pierwokupu ogranicza się jedynie do tego udziału. Zdaniem tego Sądu dotyczy to też sytuacji, gdy nabywca obciążonego pierwokupem udziału zostanie następnie właścicielem co do całości na skutek zniesienia współwłasności dokonanego wobec pozostałych współwłaścicieli, którzy też uprzednio nabyli swoje udziały od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego (vide W. G., Prawo pierwokupu nieruchomości, 2017, Lex).

Sąd Rejonowy stwierdził, że w wyniku zniesienia współwłasności umową z dnia 15 maja 2002 roku, rep. A nr (...), nabyty przez M. P. i A. P. udział w wysokości 50.000/82.396 uległ powiększeniu o sumę udziałów pozostałych współwłaścicieli, aż do jedności. Zdaniem tego Sądu, w przypadku sprzedaży działek gruntu o numerach (...) Gminie R. przysługiwało wynikające z art. 109 ust. 1 ugn prawo pierwokupu co do udziału w wysokości 50.000/82.396 części. W tym zakresie umowa sprzedaży winna być zawarta z zastrzeżeniem warunku niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę R.. Zgodnie bowiem z art. 110 ust. 1 ugn, sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 109, oraz prawa użytkownika wieczystego tych nieruchomości może nastąpić, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wykona prawa pierwokupu. Przeniesienie tego udziału na nabywcę mogło nastąpić zaś po niewykonaniu prawa pierwokupu w drodze umowy przenoszącej własność. Zgodnie bowiem z art. 157 § 2 k.c., jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. W ocenie Sądu Rejonowego zaniechanie dokonania sprzedaży warunkowej z uwagi na prawo pierwokupu określone w art. 109 ust. 1 pkt 1 ugn skutkowało stwierdzeniem nieważności umowy z dnia 10 lutego 2023 roku, rep. A (...) w zakresie rozporządzenia udziałem w wysokości 50.000/82.396 części w oparciu o art. 599 § 2 k.c. Zgodnie z treścią wymienionego przepisu, jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Następnie Sąd I instancji zwrócił uwagę, że udział w wysokości 32.396/82.396 części nieruchomości, nie był objęty prawem pierwokupu, gdyż został nabyty w drodze zniesienia współwłasności od innych podmiotów niż Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego i że poza kognicję sądu wieczystoksięgowego wykraczało dokonywanie

oceny czynności prawnej przez pryzmat art. 58 § 3 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z 10.01.2008 r., sygn. akt IV CSK 331/07). Zgodnie zaś ze wskazanym przepisem, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Kwestionując zatem część czynności prawnej sąd wieczystoksięgowy stwierdził, że nie dysponował instrumentami umożliwiającymi stwierdzenie „okoliczności”, które pozwalałyby zakwestionować ją w całości. Sąd Rejonowy odwołał się do poglądu, zgodnie z którym nieważna jest umowa rozporządzająca udziałami w działkach gruntu stanowiącymi wraz z innymi działkami nieruchomości objętą księgą wieczystą (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., sygn. akt III CZP 8/13, postanowienie z dnia 16 czerwca 2009 r., sygn. akt V CSK 479/08). Niedopuszczalne jest bowiem rozporządzenie jedynie częścią składową rzeczy w rozumieniu art. 47 § 1 k.c. Wskazywano również, że współwłaściciel sprzedając udziały w niektórych działkach, dokonuje podziału nieruchomości bez zgody wszystkich współwłaścicieli, a tym samym narusza art. 199 k.c., poprzez dokonywanie samodzielnie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Niemniej jednak jak zauważył Sąd I instancji w niniejszej sprawie działki objęte umową należały wyłącznie do M. P. i A. P. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Mogli oni zatem samodzielnie rozporządzać swoim prawem, w tym dokonywać czynności, której skutkiem było odłączenie części składowej (jednej z działek gruntu) i powstanie w ten sposób nowej rzeczy. W praktyce obrotu nie neguje się też możliwości sprzedaży przez właściciela jednej z kilku działek gruntu tworzących nieruchomość, a następnie składania przez nabywcę wniosku o odłączenie tej działki do nowej księgi wieczystej, celem ujawnienia nabytego prawa. Także, gdy wniosek taki nie zostanie uwzględniony z przyczyn formalnych, np. brak opłaty sądowej, brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności dokonanej czynności rozporządzającej, a przyjęć należy, że dotychczasowa księga wieczysta w stosunku do zbywanej działki nie odzwierciedla już rzeczywistego stanu prawnego. W ten sam sposób należy również traktować sytuację, gdy właściciel rozporządził jedną z działek gruntu tworzących nieruchomość, a zakwestionowano skuteczność lub ważność czynności rozporządzającej co do ułamkowego udziału we własności, bądź gdy właściciel dokonując czynności prawnej wprost zmierzał jedynie do rozporządzenia udziałem we własności jednej z działek gruntu. Czynności te poza skutkiem w zakresie przejścia prawa własności z istoty swej wyrażają bowiem wolę dotychczasowego właściciela nieruchomości do dokonania podziału nieruchomości. Zdaniem tego Sądu należało zatem przyjąć, że brak jest podstaw do kwestionowania ważności lub skuteczności rozporządzenia udziałem w wysokości 32.396/82.396 części we własności działek (...). Z uwagi na sposób sformułowania żądania wniosku wieczystoksięgowego udział ten nie mógł jednak zostać ujawniony w księdze wieczystej. Wnioskodawca domagał się bowiem założenia księgi wieczystej dla działek gruntu o numerach (...) oraz dokonania wpisu własności na swoją rzecz. Żądanie skierowane do działu II było zasadne jedynie w odniesieniu do udziału w wysokości 32.396/82.396 części. Pozostały udział pozostał zaś przy M. P. i A. P., o których ujawnienie w nowej księdze wieczystej A. R. nie wnosił. Sąd wieczystoksięgowy jest zaś związany żądaniem wniosku w oparciu o art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. Za sprzeczną z samą istotą prowadzenia ksiąg wieczystych należałoby uznać możliwość założenia księgi wieczystej i ujawnienia w niej jedynie niektórych spośród wszystkich współwłaścicieli. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 października 2014 roku, sygn. akt V CSK 573/13: „Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej musi wiązać się z ujawnieniem wszystkich osób, którym w danym momencie przysługuje prawo własności do niej. Nie jest możliwe założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej z ujawnieniem w niej wyłącznie udziałów niektórych współwłaścicieli, które nie wyczerpują całości, bo księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 ust. 1 tej ustawy).”

W ocenie tego Sądu nie ma racji skarżący twierdząc, że zniesienie współwłasności stanowiło dla sprzedających samodzielną, nową podstawą prawną nabycia przez nich własności. Samo zniesienie współwłasności nie stanowi nabycia rzeczy, jeżeli mieści się w ramach udziału jaki przypadają byłym współwłaścicielom w rzeczy wspólnej i odbył się bez spłat i dopłat. W takim wypadku za datę nabycia nieruchomości lub prawa należy przyjąć datę ich pierwotnego nabycia. Zniesienie współwłasności jest więc formą nowego nabycia tylko wówczas, gdy w wyniku tego zniesienia właściciel otrzymuje nieruchomość, której wartość po dokonanych podziale przekracza wartość udziału, jaki pierwotnie mu przysługiwał. Odnosząc się do argumentu skarżącego, że postanowienie zostało wydane z

pominięcie zasady niepodzielności pierwokupu Sąd I instancji wskazał, że pod względem formalnoprawnym nie ma żadnych przeszkód, aby uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu, mógł kupić tylko część dzierżawionej nieruchomości, oczywiście bez przeprowadzenia przetargu, jeżeli taką część właściciel chciałby sprzedać. Wprawdzie art. 602 § 1 k.c. stanowi, że prawo pierwokupu jest niepodzielne, ale oznacza to tylko, że uprawniony z prawa pierwokupu nie może złożyć oświadczenia woli o nabyciu tylko części nieruchomości, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest cała nieruchomość objęta prawem pierwokupu. Właściciel może sprzedać nieruchomość o dowolnej wielkości według swego uznania, a więc wielkość sprzedawanej nieruchomości może, ale wcale nie musi, pokrywać się z powierzchnią dzierżawionej nieruchomości, bo to uprawnienie właściciela wynika z istoty własności.

Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby osoba uprawniona z prawa pierwokupu mogła skutecznie złożyć oświadczenie woli, że chce kupić tylko część nieruchomości objętej tym prawem, tj. część dzierżawionej nieruchomości (w przypadku art. 695 § 2 k.c.) i właściciel miałby obowiązek sprzedać tę jej część, mimo że jego zamiarem było sprzedać całą nieruchomość, doszłoby do ograniczenia prawa własności, co również mogłoby naruszyć interes majątkowy właściciela. Żeby temu zapobiec w art. 602 § 1 k.c. przewidziano niepodzielność prawa pierwokupu, tj. wyłączono możliwość skorzystania z tego prawa (w sytuacji gdyby doszło do naruszenia interesu właściciela) tylko np. do części nieruchomości bez względu na to, czy do pozostałej części uprawniony mógłby to prawo wykorzystać w przypadku odrębnej sprzedaży tej pozostałej części. Reasumując Sąd Rejonowy stwierdził, że aby sprzedaż przedmiotowej nieruchomości mogła dojść do skutku, niezbędne jest uprzednie zawarcie przez strony umowy sprzedaży pod warunkiem nie skorzystania z prawa pierwokupu przez Gminę R.. W niniejszej sprawie bezspornym jest, że strony takiej umowy nie zawarły. W konsekwencji tenże Sąd stwierdził, że bezwarunkowa umowa sprzedaży z dnia 10 lutego 2023 roku, zarejestrowana za numerem Repertorium A (...), została zawarta z naruszeniem art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, co powoduje, iż jest ona dotknięta nieważnością (art. 58 § 3 k.c.). Umowa nieważna nie wywołuje skutków prawnych, a zatem na jej podstawie A. R. nie nabył prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Dlatego przedmiotowy wniosek o wpis prawa własności nie podlega uwzględnieniu i dlatego na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd Rejonowy tenże wniosek oddalił.

Od postanowienia Sądu I instancji apelacje wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest przepisów: art. 21 w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 109 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.), art. 599 § 2 k.c. w związku z art. 58 k.c., art. 198 k.c., art. 199 k.c. oraz art. 210 k.c. i art. 211 k.c., a nadto art. 602 § 1 k.c., poprzez niezastosowanie bądź dokonanie błędnej wykładni wskazanych wyżej przepisów prawa oraz nieuprawnione i wadliwe przyjęcie na tej podstawie, że: (a) umowa sprzedaży, będąca podstawą złożonego wniosku, stanowi zbycie „nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego” w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 1) powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, (b) w przedmiotowej sprawie Gminie R. przysługiwało prawo pierwokupu co do udziału w wysokości 50.000/82.396 części działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) zatem umowa sprzedaży winna w tym zakresie zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu prawa pierwokupu, (c) w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania zasada niepodzielności prawa pierwokupu, wyrażona w art. 602 § 1 k.c., oraz (d) umowa sprzedaży jako zawarta bezwarunkowo jest dotknięta sankcją nieważności,

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest błędną wykładnię i zastosowanie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz błędną wykładnię art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., w szczególności poprzez uznanie, że umowa sprzedaży, stanowiąca podstawę wpisu, jest nieważna, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że istnieją przeszkody do dokonania wpisu.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości oraz dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem wniosku. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

## **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

### **Apelacja jest bezzasadna.**

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe, a podniesione w apelacji zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji jak również przedstawioną w uzasadnieniu postanowienia tego Sądu ocenę prawną.

Na wstępie wskazać należy, że w razie stwierdzenia, że czynność prawna jest niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i zachodzi nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, sąd wieczystoksięgowy jest obowiązany odmówić dokonania wpisu (post. SN z 16.7.2009 r., I CSK 497/08, Legalis). W orzecznictwie podnosi się, że jakkolwiek sąd ten nie ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, jednak – zgodnie z zasadą legalizmu obowiązującą także w tym postępowaniu – ocenia, czy wpis będzie dokonany zgodnie z prawem.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie występuje przeszkoda do odłączenia z księgi wieczystej (...) działek gruntu o numerach(...) celem założenia dla ww. działek nowej księgi wieczystej i ujawnienia w tej księdze wieczystej prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że umowa sprzedaży z dnia 10 lutego 2023 roku, rep. A nr (...)w zakresie rozporządzenia udziałem w wysokości 50.000/82.396 części objętych tą umową niezabudowanych działek w oparciu o art. 599 § 2 k.c. jest nieważna z uwagi na przysługujące Gminie R. prawo pierwokupu w oparciu o art. 109 ust. 1 pkt 1 ugn.

Poza sporem jest, że powyższy udział w nieruchomości małżonkowie M. P. i A. P. nabyli na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej od Gminy R. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2001 roku, rep. A numer (...).

Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ugn gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego.

Natomiast w praktyce obrotu dochodzi do sytuacji, w której prawo pierwokupu przysługuje uprawnionemu jedynie co do udziału w nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10.11.2010 r., II CSK 197/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie II CSK 239/13), dochodzi do takiej sytuacji m. in. wówczas, gdy udział ten, tak jak ma to miejsce w sprawie niniejszej, sprzedawca nabył uprzednio od Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. W doktrynie analizowano przypadki, w których nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności i jeden ze współwłaścicieli sprzedał swój udział we współwłasności, Wskazuje się, że nie ma przeszkód aby prawo pierwokupu przysługiwało gminie o ile będą spełnione pozostałe przesłanki z art. 109 ust. 1 pkt 1 ugn (por. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod. red. Stanisławy Kalus, 2012 r.)

Powyższej oceny nie zmienia fakt, że w wyniku zniesienia współwłasności umową z dnia 15 maja 2002 roku, rep. A (...), M. P. i A. P. nabyli działki gruntu o numerach(...) w całości do majątku wspólnego, bowiem powyższa okoliczność w zakresie przysługującego Gminie w udziale 50.000/82.396 części prawa pierwokupu nie ma większego znaczenia. Zniesienie współwłasności nie stanowi czynności prawnej polegającej na nabyciu nieruchomości w zakresie udziału, który przysługiwał uprzednio współwłaścicielowi, udział ten został bowiem nabyty na podstawie zawartej z Gminą umowy sprzedaży (por. uchwałę Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 71/11). Nie stoi temu również na przeszkodzie podnoszona przez skarżącego zasada niepodzielności prawa pierwokupu (art. 602 § 1 k.c.) sprowadzająca się do tego, że uprawniony nie może skorzystać z przysługującego mu prawa jedynie w części, innymi słowy gdy zobowiązany chce zbyć objętą prawem pierwokupu nieruchomość, uprawniony nie może skutecznie domagać się nabycia na swoją rzecz jedynie jej części.

W związku z tym, że umowa sprzedaży z dnia 10 lutego 2023 roku, rep. A nr (...) w zakresie rozporządzenia udziałem w wysokości 50.000/82.396 części objętych tą umową niezabudowanych działek gruntu została zawarta jako umowa bezwarunkowa, tj. skuteczność umowy nie została uzależniona od nie skorzystania przez Gminę R. z przysługującego jej prawa pierwokupu, w oparciu o art. 599 § 2 k.c. rzeczona umowa w powyższym zakresie jest nieważna.

Natomiast w pozostałej części tj. w udziale 32.396/82.396 małżonkowie M. P. i A. P. w istocie nabyli działki gruntu o numerach (...) na podstawie umowy zniesienia współwłasności i brak jest podstaw ku temu aby skuteczność takiego nabycia kwestionować, a zatem brak jest również podstaw ku temu aby kwestionować dalsze nabycie tego udziału w drodze umowy sprzedaży przez wnioskodawcę. Jak jednak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, sąd wieczystoksięgowy pozostaje związany treścią wniosku i nie może założyć dla ww. działek nowej księgi wieczystej, w której ujawni wyłącznie przysługujące wnioskodawcy w udziale 32.396/82.396 prawo własności. Stąd rzeczony wniosek musiał podlegać oddaleniu w całości.

Dla skutecznego rozporządzenia niezabudowanymi działkami gruntu o numerach (...)w drodze sprzedaży należałoby zatem zbyć te działki w drodze warunkowej umowy sprzedaży, tj. pod warunkiem niewykonania przez Gminę przysługującego jej prawa pierwokupu udziału 50.000/82.396 w nieruchomości.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c., w punkcie I. postanowienia Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną i w punkcie II. postanowienia, na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzekł, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Beata Grzybek