

Sygn. akt IV Ca 638/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Janusz Blicharski

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa S. J. i R. J.

przeciwko M.S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 6 grudnia 2013r., sygn. akt I C 1798/13

1. oddała apelację,
2. zasądza solidarnie od powodów S. J. i R. J. na rzecz pozwanego M. S. kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 638/15

UZASADNIENIE

Powodowie S. J. oraz R. J. wnieśli przeciwko pozwanemu M. S. pozew o uzgodnienie treści prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. księgi wieczystej nr (...), z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II (...) wpisu o treści: G. M. S. i wpisanie w to miejsce, jako właścicieli: S. J. s. C. i S. i R. J. c. J. i A., na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie domagali się zwolnienia ich od kosztów sądowych i zabezpieczenia powództwa, poprzez ujawnienie roszczenia o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej, w formie ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o nr (...). W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 2 maja 2007 r. zawarli warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a w umowie treści zawarte było zastrzeżenie dotyczące prawa pierwokupu nieruchomości dla A. R. oraz dla G. M. S., pomimo nie przysługiwania (...) prawa pierwokupu. Powodowie wskazali, iż zastrzeżenie prawa pierwokupu dla G. M. S. było bezpodstawne, mimo to (...) skorzystała z tego prawa w czerwcu 2007 r. Podnieśli, że (...) w późniejszym okresie przyznało okoliczność, iż nie przysługiwało mu prawo pierwokupu, jednak nie wystąpiło na drogę sądową o stwierdzenie nieważności złożonego oświadczenia i G. M. S. do chwili obecnej jest ujawniona, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powodów wykonanie przez (...) nie przysługującego mu prawa pierwokupu nie wywołało skutku, o jakim mowa w art. 600 § 1 k.c., w postaci zawarcia umowy sprzedaży. Wobec tego nadal pozostają oni właścicielami przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana podniosła, iż M. S. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i brak jest podstaw do wykreślenia (...) z działu II księgi wieczystej i wpisania powodów w to miejsce. Pozwana wskazała, iż między stronami toczyła się już sprawa o zapłatę przed Sądem Okręgowym w S. pod sygn. akt I C 339/11 oraz w postępowaniu apelacyjnym przez Sądem Apelacyjnym w G. pod sygn. akt I ACa 260/13. Stwierdziła, iż w tych postępowaniach stan faktyczny nie był sporny i były przywoływane te same dokumenty i okoliczności faktyczne. Pozwana wskazała, iż w tych sprawach badana była kwestia prawa własności spornej nieruchomości oraz skuteczność nabycia przez M. S. prawa własności.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż został on oparty na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 2 maja 2007 r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży warunkowej między powodami a K. M.. Umowa ta dotyczyła nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), nr działki (...), o pow. 5, (...). W jej treści powodowie oświadczyli, iż przysługujące im prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, sprzedają K. M., pod warunkiem, że A. R. nie wykona prawa pierwokupu z mocy ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz pod warunkiem, że G. M. S. nie wykona prawa pierwokupu z mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Strony ustaliły cenę sprzedaży na 1.200.000 zł. Strony tej umowy oświadczyły, iż zobowiązują się dokonać przeniesienia własności niezwłocznie po wygaśnięciu prawa pierwokupu.

W dniu 5 czerwca 2007 r., z zachowaniem ustawowego terminu (od daty otrzymania informacji o możliwości wykonania prawa pierwokupu), G. M. S. złożyła przed tym samym notariuszem co powodowie oświadczenie, o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości i nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości za cenę ustaloną przez strony warunkowej umowy sprzedaży – tj. 1.200.000 zł. Cena została zapłacona.

Dla nieruchomości niezabudowanej, położonej w S., nr działki (...) o pow. 5,2939 ha, prowadzona jest przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. księga wieczysta nr (...). Jako właściciel w dziale II tej księgi wieczystej wpisana jest G. M.S..

Dla nieruchomości tej w 2007 r. nie był uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów został uchwalony w 2010 r. W ewidencji gruntów nieruchomość ta figuruje, jako (...).

W 2011 r. G. M. S. w korespondencji prowadzonej między stronami, oświadczyła, iż (...) nie przysługiwało prawo pierwokupu, zawarta umowa sprzedaży jest nieważna, w związku z czym nastąpiły wezwania do zwrotu ceny zapłaconej za powyższą nieruchomość. Strony podjęły pertraktacje co do ewentualnego porozumienia w zakresie zwrotu ceny i złożenia oświadczeń woli prowadzących do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Między stronami nie doszło do porozumienia.

Między stronami toczyła się sprawa z powództwa M. S. przeciwko S. J. i R. J. o zapłatę kwoty 1.200.000 zł tytułem zwrotu ceny, z uwagi na stanowisko powodowej (...), iż prawo pierwokupu jej nie przysługiwało co do przedmiotowej nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo (...)-wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny w G. w sprawie V ACa 260/13 oddalił apelację powoda wniesioną w tej sprawie.

Powodowie zużyli wpłacone im środki finansowe tytułem ceny, nabyli m. in. papiery wartościowe, a które następnie sprzedali i ponieśli z tego tytułu stratę. Sytuacja materialna i majątkowa powodów nie jest bardzo dobra.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że spór między stronami dotyczył oceny prawnej dokonywanych czynności oraz tego, czy nastąpiło skuteczne przejście własności nieruchomości i czy umowa sprzedaży zawarta między stronami jest ważna. Podkreślił przy tym, że Sąd Okręgowy w S. w sprawie I C 339/11, oraz rozpoznający apelację powoda w tej sprawie Sąd Apelacyjny w G. w sprawie I ACa 260/12 jednoznacznie wskazały, iż G. M.S. nie przysługiwało w oparciu o treść art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu.

Sąd Rejonowy wskazał, że żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje sankcji nieważności dla umowy zawartej na skutek złożonego oświadczenia woli o skorzystaniu prawa pierwokupu w sytuacji, gdy gminie prawo pierwokupu nie przysługiwało. Podniósł, iż kwestią ewentualnej nieważności zawartej umowy sprzedaży zajmował się już Sąd Okręgowy w S. i Sąd Apelacyjny w G..

W ocenie Sądu pierwszej instancji, iż w realiach niniejszej sprawy, naruszenie „prawa pierwszeństwa” nie spowodowało nieważności umowy nabycia nieruchomości. Przyczyny tego stanu szczegółowo zostały omówione w sprawie I C 339/11 przez Sąd Okręgowy w S. i Sąd Apelacyjny w G.. Podkreślił, że Gmina M. S. weszła w prawa i obowiązki kontrahenta z umowy warunkowej sprzedaży, uiszczając należną, ustaloną wcześniej cenę (nie było tu nowych negocjacji – warunki umowy sprzedaży, poza kontrahentem pozostawały bez zmian). Powodowie zaś cenę tę przyjęli i rozporządzili uzyskanymi z tego tytułu środkami finansowymi. W konsekwencji doszło do wydania przedmiotowej nieruchomości i wpisania prawa (...) do księgi wieczystej.

W ocenie Sądu Rejonowego nie istnieje więc rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym, a ujawnionym w księdze wieczystej. Między stronami zostało przesądzone w sprawie o zapłatę (o zwrot ceny uiszczonej za przedmiotową nieruchomość), iż umowa nabycia nieruchomości zawarta między stronami na skutek umowy warunkowej, a następnie skorzystania przez G. M. S. z prawa pierwokupu (które co prawda nie przysługiwało, ale doszło do złożenia oświadczenia woli i przyjęcia go przez czynności dokonane - przyjęcie ceny, wydanie nieruchomości i niekwestionowanie uprawnień Gminy do nabycia tej nieruchomości przez szereg lat) doprowadziła do przeniesienia własności. Tym samym powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Wyrokowi zarzucili:

- naruszenie art. 58 § 1 k.c., w zw. z art. 600 § 1 k.c., poprzez błędne uznanie, że czynność prawna polegająca na złożeniu przez Gminę M. S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu była ważna, a pozwane miasto stało się właścicielem spornej nieruchomości, efektem czego było uznanie, iż stan ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym;

- naruszenie art. 109 ust. 1 i 4 w zw. z art. 110 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędne uznanie, że poprzez złożenie przez Gminę M. S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, doszła do skutku umowa sprzedaży spornej nieruchomości, efektem czego było uznanie, iż stan ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Po rozpoznaniu apelacji powodów, wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014r., w sprawie sygn. akt IV Ca 244/14 Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego 1800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji z tym uzupełnieniem, że ustalił, iż Sąd Okręgowy w S. oddalając powództwo w sprawie I C 339/11 ocenił, że wskutek złożenia przez M. S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu doszło do zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) w obrębie (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...) w wyniku zawarcia której doszło do przeniesienia własności opisanej nieruchomości na rzecz M. S.. Wskazał przy tym, iż ocena ta została zaaprobowana przez rozpoznający apelację Sąd Apelacyjny w G. w sprawie V ACa 260/13.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, iż na rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zasadniczy wpływ ma fakt, że pomiędzy stronami niniejszego procesu toczył się proces w innej sprawie, w której Sąd przesądził, że doszło do zawarcia ważnej umowy sprzedaży która skutecznie przeniosła własność spornej nieruchomości na M.S.. Uznał, iż wyrok ten, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał ale także inne sądy.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż co do zasady moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy związania treścią jego sentencji, a nie uzasadnienia, jednak w przypadku orzeczeń oddalających powództwo, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia, doniosłe i co istotne wiążące mogą być również motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu orzeczenia, szczególnie ustalenia prejudycjalne sądu, prowadzące do oddalenia powództwa lub wniosku. Odwołał się przy tym do poglądów judykatury (m.in.: orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r. I CK 217/05, z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 29 września 2011 r. IV CSK 652/10). Przywołał również uchwałę SN z dnia 12 marca 2003 r., w sprawie III CZP 97/02, w której stwierdzono, że sąd nie jest związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia orzeczenia w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia zawartego w wyroku. Jest natomiast związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego wyroku lub postanowienia orzekającego co do istoty sprawy.

Odwołując się następnie do treści uzasadnienia wyroku jaki zapadł w sprawie I C 339/11 Sądu Okręgowego w S. z której jednoznacznie wynika, że oddalenie powództwa było konsekwencją uznania przez Sąd, iż wskutek złożenia przez M. S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu doszło do zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) w obrębie (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...)w wyniku zawarcia której doszło do przeniesienia własności opisanej nieruchomości na rzecz M. S., uznał, że Sąd I instancji, rozpoznający powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej a także rozpoznający apelację Sąd drugiej instancji były powyższą oceną związane i nie mogły dokonać ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią. Przywołał przy tym pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. III CSK 161/10 (Lex nr 785884).

W konsekwencji stwierdził, iż związanie Sądu orzeczeniem jakie zapadło w sprawie I C 339/11 powoduje, że podniesione przez powodów w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, jako odnoszące się do kwestii już przesądzonej w sprawie I C 339/11 – nie mogły zostać uznane za zasadne i powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 1 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).

Skargę kasacyjną od tego wyroku wywiedli powodowie. Zarzucili naruszenie art. 365 § 1 kpc, poprzez uznanie, że Sąd był związany treścią uzasadnienia prawomocnego wyroku wydanego w sprawie IC 339/11, co z kolei doprowadziło do nieuwzględnienia podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 600 § 1 kc a także art. 109 ust. 1 i 4 w zw. z art. 110 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wnieśli o przyjęcie skargi kasacyjnej i rozpoznanie wniesionej kasacji na rozprawie w związku z wystąpieniem istotnych zagadnień prawnych. W razie uwzględnienie skargi kasacyjnej wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 27 czerwca 2014r., w sprawie IV Ca 244/14 w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania kasacyjnego.

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2015r. Sąd Najwyższy przyjął kasację do rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 9 września 2015r., w sprawie IV CSK 726/14, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu wS.do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy odwołał się do poglądu wyrażonego w swoim wyroku z dnia 15 stycznia 2015r., w sprawie IV CSK 181/14, iż przy wykładni zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia pierwszoplanowe znaczenie ma dyrektywa interpretacyjna zawarta w zasadzie autonomii jurysdykcyjnej sądu, powiązana z zasadą niezawisłości sędziów i zasadą swobodnej oceny dowodów. Ograniczenie kompetencji sądu do samodzielnego rozstrzygania wszystkich zagadnień występujących w sprawie musi mieć wyraźne oparcie w ustawie, a wszystkie wyjątki i wyłączenia powinny być interpretowane ścieśniająco. Dalej SN wskazał, iż wyrażona w przepisie art. 365 § 1 kc, moc wiążąca prawomocnego orzeczenia charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy odnosi się do

faktu istnienia prawomocnego orzeczenia, zaś drugi przejawia się w mocy wiążącej rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Zgodnie z dominującym stanowiskiem judykatury, wynikający z mocy wiążącej stan związania ograniczony jest do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Granice mocy wiążącej określa sentencja wyroku rozstrzygająca o żądaniach stron określających przedmiot procesu, zaś uzasadnienie wyroku zawiera jedynie wyjaśnienie podstaw faktycznych i prawnych rozstrzygnięcia, a więc nie rozciąga się ona na ustalenia faktyczne i oceny dotyczące stosunku prawnego. Podkreśla się również, że jedynie w szczególnych przypadkach, zwłaszcza przy orzeczeniach oddalających powództwo lub wniosek w postępowaniu nieprocesowym, gdy z sentencji nie wynika przedmiotowy zakres rozstrzygnięcia, doniosłe dla ustalenia granic mocy wiążącej mogą być motywy rozstrzygnięcia ale tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu tj. zakresu, w jakim indywidualizują jego sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu.

Sąd Najwyższy stwierdził też, że za utrwalone trzeba uznać stanowisko przyjmujące moc wiążącą rozstrzygnięć prejudycjalnych. P. natomiast zachodzi wówczas, gdy pomiędzy orzeczeniem oraz toczącą się sprawą zachodzi szczególny związek polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy, a nadto dotyczy rozstrzygnięcia dokonanego w stosunku do tych samych stron lub podmiotów objętych rozszerzoną prawomocnością orzeczenia. Żądania obu pozwów nie muszą być tożsame ale powinny być oparte na tej samej podstawie faktycznej i zmierzać do tego samego celu.

Konkludując Sąd Najwyższy stwierdził, że granice mocy wiążącej prawomocnego wyroku określa jego sentencja, zaś motywy zawarte w uzasadnieniu tylko w takim zakresie, w jakim stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu. Nie są w takim wypadku wiążące dla sądu orzekającego w późniejszej sprawie zarówno ustalenia faktycznego i ocena prawna dokonane w sprawie rozpoznawanej uprzednio, chyba że stanowią kwestię prejudycjalną w rozumieniu wyżej wskazanym.

W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, iż w sprawie IC 339/11 Sąd Okręgowy w S.kwestia istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego stanowiła kwestię wstępną, którą Sąd był obowiązany rozważyć, ale rozstrzygnięcie w tym zakresie mieści się poza sentencją i nie korzysta z mocy wiążącej w późniejszym postępowaniu. Sąd orzekający, w sprawie obecnie rozpoznawanej, obowiązany był więc zarówno do poczynienia własnych ustaleń faktycznych, jak i własnej oceny prawnej. Powinien mieć oczywiście na uwadze, że pomiędzy tymi samymi stronami zapadł prawomocny wyrok o określonej treści i ze szczególną starannością dokonać wszechstronnej analizy od strony faktycznej i prawnej. Sąd Najwyższy wskazał też, że chociaż nie jest właściwa sytuacja, w której w tym samym stanie faktycznym pomiędzy tymi samymi stronami dokonywana jest odmienna ocena ich sytuacji prawnej, to zasada autonomii jurysdykcyjnej nakłada na sąd w każdej sprawie obowiązek dokonania prawidłowej wykładni normy prawnej i jej prawidłowego zastosowania.

W końcowej części uzasadnienia Sąd Najwyższy stwierdził, iż pogląd o związaniu oceną prawną wyrażoną w sprawie uprzednio rozpoznanej stanowił przyczynę uchylecia się przez Sąd Okręgowy od rozważenia zarzutów naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 600 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 i 4 w zw. ze 109 ust. 2 u.g.n. podniesionych w apelacji a dotyczących wadliwego, w ocenie skarżących, uznania, że czynność prawna polegająca na złożeniu przez pozwaną oświadczenia o skorzystaniu z nieprzysługującego jej prawa pierwokupu była ważna. Zadaniem Sądu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) jest ustalenie aktualnego stanu prawnego, stwierdzenie czy jest tożsamy ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a w razie rozbieżności ocena czy żądanie powoda umożliwi doprowadzenie do zgodności obu stanów. Sąd Okręgowy przyjmując, że skutek złożenia przez M. S. oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. „przeszła” na nie własność nieruchomości pominał zagadnienie, czy złożenie oświadczenia o wykonaniu nieistniejącego prawa pierwokupu w ogóle wywołało skutki prawne w postaci dojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu skoro do zawarcia umowy pomiędzy osobą zobowiązaną z umowy warunkowej a osobą trzecią może dojść tylko wtedy, gdy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest skuteczne i ważne, a więc gdy prawo

to istnieje w dacie jego wykonania. W tym miejscu Sąd Najwyższy przywołał swój wyrok z dnia 19 września 2002 r., II KKN 329/01 (OSNIC z 2003 r., nr 12, poz. 165).

W ponownie toczącym się postępowaniu apelacyjnym obie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy, po ponownym rozpoznaniu apelacji powodów, zważył co następuje:

Zgodnie z art. 398²⁰ zd. 1 kpc Sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Jednak wiążąca moc orzeczenia Sądu Najwyższego ogranicza się tylko do wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy, nie obejmuje natomiast wskazań co do dalszego postępowania. W wyroku z dnia 5 lipca 2012 r., w sprawie IV CSK 23/12 (L.) Sąd Najwyższy przyjął, że wykładnia językowa art. 398²⁰ kpc, skonfrontowana z wykładnią art. 386 § 6 kpc, jednoznacznie wskazuje na różnice między zwrotami "związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy" a "ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku wiążą sąd (...) przy ponownym rozpoznaniu sprawy". Pojęcie "wykładnia prawa" musi być rozumiane ściśle jako ustalenie znaczenia przepisów prawa, zatem nie obejmuje kwestii poruszonych w uzasadnieniu wykraczających poza granice podstaw kasacyjnych, poglądów prawnych i wypowiedzi na marginesie orzeczenia, stwierdzeń i ocen dotyczących stanu faktycznego sprawy (...).

Przechodząc zatem do rozważań apelacji powodów stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i na jego podstawie dokonał ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Ustalenia te wymagają uzupełnienia jedynie w tym zakresie, że z § 2 umowy z dnia 2 maja 2007r. wynika, iż powodowie S. i R. A. małżonkowie J. złożyli oświadczenie, że sprzedają K. M. przysługujące Im prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) w obrębie (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...) o powierzchni 5,2939 ha, za płatną przez niego ceną łączną 1.200.000,00 zł, I, pod warunkiem, że A. R. i G. M. S. nie wykona prawa pierwokupu. Natomiast K. M. oświadczył, że powyższe prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej numerem (...) nabywa oraz oświadcza, iż nabycia powyższej nieruchomości dokonuje na powiększenie gospodarstwa rolnego przez niego prowadzonego, pod warunkiem zawieszającym wyżej wymienionym (vide: umowa k- 14 i 15).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast oceny stanu faktycznego przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Oceniając zasadności zarzutów apelacji w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż konstrukcja prawa pierwokupu zakłada zawarcie dwóch umów sprzedaży: umowy warunkowej zawieranej przez zobowiązanego z osobą trzecią oraz umowy zawartej przez uprawnionego i zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu na skutek wykonania tego prawa. Powszechnie przyjmuje się, że regulacje zawarte w art. 596-602 kc mają zastosowanie do wszelkich przypadków prawa pierwokupu, bez względu na ich normatywne usytuowanie, chyba że prawo to zostało inaczej ukształtowane w przepisach szczególnych. Ustawowe prawo pierwokupu, przysługujące gminie z mocy art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie zostało w tej ustawie unormowane w sposób wyczerpujący. W tej sytuacji konieczne jest sięganie do regulacji kodeksowych, które stosuje się do ustawowego prawa pierwokupu w braku przepisów szczególnych regulujących to prawo (art. 596 kc).

Strona pozwana złożyła w dniu 5 czerwca 2007r., w formie aktu notarialnego, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu odnośnie nieruchomości objętej warunkową umową sprzedaży z dnia 2 maja 2007r., tymczasem, biorąc pod uwagę stan prawny obowiązujący w dniu zawarcia umowy warunkowej, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, gminie przysługiwało prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego. Stan taki nie istniał w niniejszej sprawie z uwagi na przepis art. 109 ust. 2 tej ustawy, który stanowi, że ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne a w przypadku braku planów miejscowych, do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Przepis art. 109 ust. 2 powyższej ustawy odwołuje się do zawartej w jej art. 92 ust. 2 definicji pojęcia „nieruchomość wykorzystywana na cele rolne i leśne”. Stanowi on, że za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli zatem nie ma planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości i nie wydano dla niej decyzji o warunkach zabudowy, rozstrzygające znaczenie ma klasyfikacja dokonana w katastrze nieruchomości (ewidencji budynków i gruntów w związku z art. 224 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Określony w §§ 67 i 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, podział użytków gruntowych przesądza, iż za użytki rolne uznawać należy: grunty orne, oznaczone symbolem – R, sady, oznaczone symbolem złożonym z litery S oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego. Stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym założony został sad, łąki trwałe, oznaczone symbolem – Ł, pastwiska trwałe, oznaczone symbolem – Ps, grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem złożonym z litery (...) oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego, stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym wzniesione zostały budynki, grunty pod stawami, oznaczone symbolem – W., rowy, oznaczone symbolem – W.

Przenosząc powyższe do stanu faktycznego niniejszej sprawy, uznać należy, iż działka gruntu (...), w której skład wchodzi (zgodnie z klasyfikacją z ewidencji gruntów) pastwiska trwałe Ps III, grunty orne R IIIa i R IIIb, była w 2007 roku nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne i leśne, w rozumieniu art. 109 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego G. (...) został uchwalony dopiero 29 września 2010 r. Wobec powyższego nieuzasadnionym, jako pozbawionym podstawy prawnej, było zawiadomienie przez notariusza pozwanego M. S. (poprzednio G. M.S.) o prawie pierwokupu, bo takie jej nie przysługiwało.

Dodać należy, iż zastrzeżenie prawa pierwokupu ma charakter czysto obligacyjny i powinno być traktowane jako uprawnienie prawokształtujące a nie roszczenie (vide: wyrok SN z 29.1.2004 r., II CK 368/02, L.). Może być wykonane jedynie wówczas, jeśli powstaną ku temu odpowiednie warunki, przewidziane w ustawie lub umowie stron.

Przy prawidłowo wykonanym prawie pierwokupu, zgodnie z art. 600 § 1 k.c., dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Bezpośrednim zatem skutkiem wykonania prawa pierwokupu jest nawiązanie umowy sprzedaży między uprawnionym a zobowiązanym. Co do treści, umowa ta odpowiada umowie zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. Odstępstwo od reguły identyczności treści obu umów wprowadza art. 600 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje świadczenia dodatkowe, których uprawniony do pierwokupu nie mógłby spełnić, może on swe prawo wykonać uiszczając wartość tych świadczeń. Jednakże gdy prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy, takie świadczenia dodatkowe uważa się za niezastrzeżone. Wykonanie prawa pierwokupu powoduje zatem bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Oznacza to, że zobowiązany i uprawniony związani są postanowieniami zawartymi w tej umowie. Dla wystąpienia tego skutku nie jest potrzebne - poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu - dokonywanie żadnych dalszych czynności (vide: uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1962 r., I CO 24/62, OSNCP 1963, nr 9, poz. 188). W tym zakresie wola kształtowania przyszłego stosunku cywilnoprawnego wykonującego uprawnienie jest wyłączona. Dalszym następstwem wykonania prawa pierwokupu jest bezskuteczność umowy sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. Stanowi ono bowiem warunek, od którego zależy skuteczność tej umowy. Osoba trzecia traci wtedy pozycję kupującego i swe prawa wynikające ze sprzedaży. Umowa sprzedaży zawarta między zobowiązanym a uprawnionym nie jest tą samą umową, którą zobowiązany zawarł z osobą trzecią; jest umową odrębną w stosunku do umowy sprzedaży zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią, jakkolwiek ma w zasadzie taką samą treść. W związku z tym nie następuje tutaj wstąpienie uprawnionego w miejsce osoby trzeciej, ale dochodzi do zawarcia

innej umowy sprzedaży. Od chwili jej zawarcia, prawa i obowiązki stron umowy poddane są już regulacji przewidzianej dla umowy sprzedaży.

Taka sytuacja prawna nie mogła mieć miejsca w niniejszej sprawie, bowiem, jak wyżej wykazano, pozwanemu M. S. (w 2007r. Gminie M. S.), prawo pierwokupu działki objętej umową z dnia 2 maja 2007r., zawartą pomiędzy powodami a K. M., w formie aktu notarialnego, nie przysługiwało. Zatem złożenie przez Gminę M. S. w dniu 5 czerwca 2007r., w formie aktu notarialnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, jest nieważne w świetle art. 58 § 1 kc.

Podstawową przesłanką uznania czynności prawnej za nieważną jest sprzeczność czynności z ustawą, w realiach niniejszej sprawy z ustawą z dnia z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (art. 109 ust. 1 i 4 w zw. z ust. 2). Zasada kauzalności umów o przeniesienie własności nieruchomości wymaga, żeby zobowiązanie do przeniesienia własności istniało w chwili zawierania danej umowy. Czynność prawna musi spełniać wszystkie warunki ważności. Niezbędna jest zdolność do czynności prawnych stron umowy (art. 14 kc), zgodność umowy z ustawą i zasadami współżycia społecznego (art. 58 kc) oraz brak wad oświadczeń woli (art. 82 - 87 kc) (vide: wyrok SA w w L. z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 566/12, Legalis nr 704775).

Zatem za zasadny należało uznać również zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 600 § 1 kc w zw. z art. 109 ust. 1 i 4 w zw. z ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 września 2002r., w sprawie II CKN 329/01 (Legalis nr 56261), który to pogląd Sąd Okręgowy, w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, w pełni podziela, „ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedościa do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą, a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu (...)”

W dalszej części tegoż uzasadnienia Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który zdaniem Sądu Okręgowego, ma decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu stron, chociaż nie decyduje o wyniku niniejszego postępowania. Mianowicie Sąd Najwyższy stwierdził stanowczo, iż ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z dojściem „do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży między sprzedawcą, a jego pierwotnym kontrahentem. Tę ostatnią umowę należy uważać za bezwarunkową, ponieważ zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 KC)”. Sąd Najwyższy wskazał też, że „w sytuacji gdy strony wprowadzają do umowy taki warunek, nie może mieć zastosowania art. 94 KC, przewidujący nieważność całej czynności prawnej, w razie zastrzeżenia warunku przeciwnego ustawie, który ma charakter zawieszający”. Również ten pogląd Sąd Okręgowy, w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, w pełni podziela.

Podzielić należy również utrwalony w judykaturze pogląd, iż umowa sprzedaży warunkowej nie ma charakteru umowy przedwstępnej (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, Legalis nr 13452).

Zdaniem Sądu Okręgowego umowa zawarta pomiędzy powodami a nabywcą, w dniu 2 maja 2007r., spełnia wszystkie warunki uznania jej za umowę bezwarunkową w rozumieniu art. 155 § 1 kc, skoro nie istniała podstawa do określania warunku zawieszającego. Umowa ta zawiera bowiem wszystkie esencja negocjacji umowy przenoszącej własność, określonej w niej nieruchomości i jest zgodna z formą umowy wskazaną w art. 158 kc.

Przepis art. 155 § 1 kc ustanawia , wśród reguł dotyczących przeniesienia własności, zasadę podwójnego skutku zobowiązująco-rozporządzającego (obligacyjno-rzeczowego). W polskim prawie zasadą jest zatem, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości jednocześnie przenosi własność na nabywcę. Skutek prawny w postaci przejścia własności następuje z mocy samej umowy. Jest to zatem czynność prawna konsensualna (vide: SN w uzasadnieniu uchwały z 17.11.1981 r., III CZP 12/81, OSNCP 1982, Nr 4, poz. 44).

Do powyższego wniosku prowadzi wykładnia treści tej umowy dokonana według reguł, jakie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 21 lutego 2013 r., w sprawie IV CSK 463/12 (Legalis nr 719248): „zgodnie z art. 65 KC wykładnia umów dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczany jest przez dosłowne brzmienie umowy, drugi zdeterminowany jest przez treść odczytywaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych

wyrażonych w art. 65 § 1 KC, trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie do zgodnego zamiaru i celu umowy (art. 65 § 2 KC). Zasadom wykładni ustalonym w art. 65 § 2 KC podlega także kwalifikacja prawna umowy wyrażona nadaną jej przez strony nazwą, a interpretacja oświadczeń woli stron służy ustaleniu charakteru umowy. W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 KC zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni oparta na kryteriach obiektywnych i subiektywnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168; wyroki Sądu Najwyższego z 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005/9/162; z 29 kwietnia 2009 r., II CSK 614/08; z 15 października 2010 r., V CSK 36/10). W świetle tej metody sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się jego znaczenia między stronami. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia oświadczenia woli, jego sens ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Natomiast w przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej, czyli wyrażonego w dokumencie, sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych postanowień dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym związków treściowych między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności w jakich oświadczenie woli zostało złożone jeżeli dokument zawiera takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Tekst dokumentu nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli, ważnym kryterium są bowiem okoliczności w jakich zostało złożone, czyli kontekst sytuacyjny pozostający w związku ze znaczeniem wyrażen językowych, w tym przebieg negocjacji, dotychczasowej współpracy stron, zachowanie stron, sposób wykonania zobowiązania oraz inne zachowania przejawiane przez strony ex post, które mogą wskazywać na rzeczywisty sposób rozumienia złożonego oświadczenia woli. Natomiast cel umowy jest określony przez funkcję jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest jednym z czynników, które powinny być brane pod uwagę w procesie wykładni, skoro określa intencje stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalony na podstawie okoliczności towarzyszących czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2009 r., V CSK 90/09; z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09; z 21 grudnia 2011 r., III CSK 47/10)".

Zasadność zarzutów apelacji nie przesądza, jak już wyżej wskazano, o ostatecznej jej skuteczności.

Mając na uwadze treść art. 382 kpc, wskazać należy, iż sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Powodem, dla którego nie można było uwzględnić powództwa a w konsekwencji apelacji, mimo słuszności podniesionych zarzutów, jest to, iż powodom nie przysługiwała legitymacja czynna do jego wytoczenia. Sąd Okręgowy podziela utrwalony w judykaturze pogląd, iż „Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (zwanej dalej (...)) - tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626[2] § 5 KPC)” (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., w sprawie III CZP 31/06, Legalis nr 74443). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał m.in., że w orzecznictwie problem zakresu podmiotowego legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym istotnie był przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi. Brak jednolitego stanowiska judykatury oraz zgodności poglądów przedstawicieli nauki w tej kwestii skłoniły Rzecznika Praw Obywatelskich do wystąpienia do Sądu Najwyższego o jej rozstrzygnięcie. Rozstrzygając to zagadnienie Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie siedmiu sędziów w dniu 15.3.2006 r., III

CZP 106/05 (OSNC Nr 10/2006, poz. 160), wyjaśnił, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy wskazał, że powództwo z art. 10 ust. 1 KWU nie ogranicza się tylko do żądania ustalenia przez sąd istnienia prawa powoda, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź też do żądania ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej. W istocie rzeczy obejmuje ono także samo uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W konsekwencji sąd rozpoznający to powództwo w ogóle nie bada interesu prawnego powoda. Interes prawny nie stanowi zatem źródła legitymacji procesowej do jego wytoczenia. Z brzmienia art. 10 ust. 1 KWU wynika, że żądanie usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej dotyczy takiego prawa, które obrazuje stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczeniu (także roszczenia z art. 16 KWU). Przyjęta w tym przepisie konstrukcja związania uzgodnienia z wpisem (art. 31 ust. 2 KWU) wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do art. 626² § 5 KPC). W konsekwencji trzeba przyjąć, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626² § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 KUW, a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Dalej Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu uchwały z 15 marca 2006r. (III CZP 106/05) skonkludował, iż rozważania te wskazują, że sens art. 10 KWU można odczytać dopiero w powiązaniu z art. 626² § 5 kpc, i prowadzą do wniosku, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. Rozwiązanie to jest zgodne z celem omawianego postępowania o uzgodnienie i tworzy spójność merytoryczną art. 10 KWU nie tylko z art. 626² § 5 k.p.c., ale także z art. 31 ust. 2 KWU.

Mając na uwadze, iż po podjęciu wskazanej wyżej uchwały przez skład Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego, pogląd ten przestał być kontrowersyjny, Sąd Okręgowy odwołuje się do niego i uważa, że wyklucza on powodów z kręgu uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...), bowiem w wyniku uznania umowy z dnia 2 maja 2007r., za bezwarunkową, nie mogą oni żądać wpisania siebie jako właścicieli w dziale II księgi wieczystej.

Nadto, bacząc na powyższe Sąd Okręgowy miał na względzie również to, że w sprawach o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, ma zastosowanie również art. 321 § 1 kpc, w związku z czym w sprawach tych sąd jest związany żądaniem pozwu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2014 r., II CSK 239/13, Legalis nr 993357). Jeżeli więc stan prawny nieruchomości okaże się inny niż objęty żądaniem pozwu co do osób albo co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce istniejących wpisów, sąd nie może orzekać pozytywnie, ponieważ orzekałby o przedmiocie nieobjętym żądaniem.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie ich w dziale II tej księgi, w miejsce pozwanego. Określili siebie jako właścicieli nieruchomości, jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, aktualnie za właścicieli tej nieruchomości uznani być nie mogą.

Z tej przyczyny, mimo stwierdzenia, że zarzuty powodów merytorycznie są słuszne i że może istnieć rozbieżność między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jaki jest w niej ujawniony, ocena prawna stanu faktycznego prowadzić musi do oddalenia powództwa.

Wobec powyższego, na mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w punkcie (...) sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), mając przy tym na uwadze, iż pozwany nie złożył wniosku o przyznanie kosztów w postępowaniu ze skargi kasacyjnej.