

Sygn. akt IV Ca 650/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Płocku** IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

W składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Waław Banasik (spr)

Sędziowie: SO Elżbieta Włodarczyk

SO Renata Wanecka

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 listopada 2016 r. w P.

sprawy z **wniosku** A. D., M. C., M. K., D. P.

**z udziałem** Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w W. Filii w Ł.

o wpis w dziale II księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczyń A. D. i M. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 28 kwietnia 2016 r.

sygn. akt Dz. Kw. 2967/16

**postanawia:**

oddalić apelację.

Waław Banasik

Elżbieta Włodarczyk Renata Wanecka

IV Ca 650/16

## UZASADNIENIE

Kupujące A. D., M. C., M. K. i D. P. zawarły w umowie sprzedaży Repertorium (...) nr (...) z dnia 8 września 2015 r., sporządzonej przed notariusza A. S., wniosek o odłączenie z księgi wieczystej (...) kupionych działek i w dziale III nowo założonej księgi wieczystej wpisanie umownego prawa odkupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych oddziału Terenowego w W. Filii W Ł., stosownie do § 7 umowy.

Powyższy wniosek został uwzględniony i referendarz sądowy dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie Dz.Kw./ (...) dokonał zawnioskowane wpisy.

A. D. i M. C. złożyli skargę na powyższe orzeczenie referendarza sądowego w postaci wpisu umownego prawa odkupu o treści § 7 aktu notarialnego Rep. (...) (...) z dnia 28.09.2015 r. sporządzonego przed notariuszem A. S. w Ł. – na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. Filia w Ł.. W uzasadnieniu skargi podały, że w umowie sprzedaży nie doszło do porozumienia w kwestii powstania umownego prawa odkupu z uwagi na brak zgodnych oświadczeń obu stron umowy co do powstania tego prawa. Kupujący oświadczyli jedynie, że jest im umowne prawo

odkupu przewidziane w kodeksie cywilnym, brak jest natomiast zgodnego oświadczenia obu stron o ustanowieniu tego prawa.

Sąd Rejonowy w Płocku postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie Dz.Kw. 2967/16 zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 593 § 1 k.c. prawo odkupu może być zastrzeżone. Ustawodawca nie użył określenia „ustanowione”, tak jak np. przy hipotece. Umowę interpretuje się analizując faktyczną wolę stron, a ta w ocenie sądu I instancji jest oczywista. W § 7 aktu notarialnego Repertorium (...) nr (...) z dnia 8 września 2015 r. szczegółowo opisano postanowienia do wykonania prawa odkupu, ponadto A. D. i M. K. oświadczyły, że znane jest im umowne prawo odkupu z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej - a to nie wynika z treści art. 593 k.c. tylko z umowy stron. Potwierdzeniem tego jest wniosek wieczystoksięgowy z § 11 b aktu notarialnego o wpisanie w dziale III nowozałożonej księgi wieczystej umownego prawa odkupu na rzecz agencji stosownie do § 7 aktu. Wniosek pochodzi od strony kupującej, a to z całą pewnością oznacza zgodę na zastrzeżenie prawa odkupu i na wpis tego prawa do księgi wieczystej, o co same kupujące wnoszą. Zatem zarzuty zawarte w skardze Sąd rejonowy uznał nie tylko za niezrozumiałe, ale wręcz pokrętne. Tym bardziej, że przed sporządzeniem aktu notarialnego stający podpisali porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości, gdzie w § 15 napisano: „strony oświadczają, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu stosownie do art. 593 i 594 k.c....z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej”.

Sąd wieczystoksięgowy w ramach swojej kognicji zbadał treść i formę wniosku zawartego w akcie notarialnym oraz treść księgi wieczystej i doszedł do przekonania, że zaskarżony wpis dokonany został prawidłowo i zgodnie z wnioskiem, który same skarżące złożyły. Wobec powyższego, Sąd I instancji na podstawie art. 518<sup>1</sup> § 3 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od tego postanowienia złożyły A. D. i M. C.. Zarzuciły one Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego art. 593 § 1 k.c. poprzez uznanie, że strony umowy zastrzegły prawo odkupu, oraz naruszenie art. 65 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że zgodną wolą stron było umówienie się co do powstania prawa odkupu. Apelujące wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zmianę wpisu i pominięcie umownego prawa odkupu.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Apelujące zgłosiły zastrzeżenia do dokonanej przez Sąd Rejonowy wykładni § 7 umowy z dnia 28 września 2015 r., powołując się na błędność rozumowania tego sądu i konieczność posłużenia się dyrektywami oceny oświadczeń woli, zawartymi w art. 65 § 1 k.c. Nie wiedzieć czemu apelujące nie odwołują się równocześnie do treści § 2 tego przepisu.

Przypomnieć należy, że zawarte w art. 65 § 2 k.c. reguły interpretacji oświadczeń woli nakazują w umowach raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten daje prymat zgodnemu zamiarowi stron i celowi umowy, stawiając dopiero na drugim miejscu jej literalne brzmienie. Odnośnie stosowania tego przepisu najpełniej Sąd Najwyższy wypowiedział się w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. sygn. III CZP 66/95 (publikowanej OSNC 1995/12/168). Stosownie do przedstawionego tam wyводу wykładni umów należy dokonywać w dwóch fazach. W pierwszej fazie ustalić należy rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami, a zatem, czy obie strony przypisywały oświadczeniom woli takie samo znaczenie. Na tym etapie decydujące jest zatem kryterium subiektywne. Dopiero gdy okaże się, że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia oświadczenia woli, przejść należy do drugiej fazy i stosować kryteria obiektywne, a zatem sens oświadczenia woli ustalać na podstawie przypisania normatywnego, czyli jak adresat ten sens rozumiał i rozumieć powinien. W odniesieniu do oświadczeń woli składanych w formie pisemnej sens tych oświadczeń ustala się przede wszystkim przyjmując za podstawę wykładni tekst dokumentu, a zatem

w pierwszej kolejności odwoływać się należy do językowych reguł znaczeniowych przy uwzględnieniu kontekstu i związków treściowych w tym dokumencie występujących, przy czym uwzględniać należy także okoliczności, w jakich oświadczenie zostało złożone, o ile dokument obejmuje takie informacje oraz cel oświadczenia wskazany w tekście dokumentu lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Nie wyklucza to sięgnięcia do innych środków dowodowych umożliwiających przeprowadzenie wykładni wskazaną wyżej metodą kombinowaną.

Z treści art. 65 § 1 k.c. wynika również, że wykładnia oświadczenia woli powinna uwzględniać całość tego oświadczenia woli oraz okoliczności towarzyszące jego złożeniu. Należą do nich w szczególności oświadczenia wiążące się z interpretowanym oświadczeniem woli, składane innym podmiotom. Takie uporządkowanie tych reguł nie oznacza też zupełnego pozbawienia znaczenia, dla przeprowadzenia prawidłowej wykładni umowy, argumentów natury językowej. Pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie. Wyartykułowane w ten sposób sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy, stanowią istotne elementy wyjaśniające wolę stron, pozwalają ją poznać i ocenić.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest wątpliwości, iż elementem realizacji umowy zgodnie z jej § 7 i § 11 było zastrzeżenie na rzecz sprzedającego prawa odkupu. Świadczą o tym również i intencje stron przystępujących do aktu notarialnego, wyartykułowane w porozumieniu z dnia 21 sierpnia 2015 r., a zwłaszcza w jego § 15. Niezręczności stylistyczne kwestionowanego przez apelujące § 7 aktu notarialnego, nie dają podstaw do twierdzenia, że w umowie nie zastrzeżono prawa odkupu, uregulowanego w art. 593 k.c. i 594 k.c.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Wacław Banasik

Elżbieta Włodarczyk Renata Wanecka