

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Dariusz Rystał (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

rozpoznał sprawę z powództwa "M (...) (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko M. K., D. O. i R. O.

o uznanie umowy sprzedaży za bezskuteczną

na skutek apelacji powoda oraz pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt I C 965/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powoda "M (...) (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży i ustanowienia służebności nieruchomości składającej się z zabudowanych działek nr (...), położonej w W., obręb B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...), a obecnie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr (...), zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza H. P., Rep. A nr (...) w dniu 6 lipca 2010 roku pomiędzy M. K. a pozwanymi D. O. i R. O., jedynie w celu zaspokojenia roszczenia powoda wynikającego z zastrzeżonego na jego rzecz w umowie najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2003 roku, zawartej pomiędzy M. K. a „G. (...) (...)” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prawa pierwokupu nieruchomości położonej w miejscowości W., obręb B., gmina D., składającej się z zabudowanych działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

2. zasądza solidarnie od pozwanych M. K., D. O. i R. O. na rzecz powoda "M (...) (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 14.017 (czternaście tysięcy siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu,

3. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 6,43 zł (sześć złotych i czterdzieści trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.334 (trzy tysiące trzysta trzydzieści cztery) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSA E. Skotarczak SSA I. Wiszniewska SSA D. Rystał

Sygn. akt I ACa 543/12

UZASADNIENIE

Powódka „M (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła pozew przeciwko pozwanym M. K., D. O. i R. O. domagając się uznania umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2010 r., Rep. A nr (...), nieruchomości składającej się z działek nr (...), położonej w obrębie B., (...), (...) D., dla której Sąd Rejonowy w M., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zawartej między pozwaną M. K. (sprzedawcą), a D. O. i R. O. (kupującymi) za bezskuteczną w stosunku do powódki „M (...) (...) spółki z o.o., z uwagi na przysługujące jej prawo pierwokupu, nadto o zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od 1997 r. jest użytkownikiem wieczystym a od 2001 r. właścicielem zabudowanej nieruchomości o powierzchni 2,1816 ha, położonej w obrębie B., wieś W., gmina D.. Na jej terenie spółka prowadzi działalność gospodarczą. W dniu 11 marca 2003 r. spółka zawarła umowę sprzedaży nieruchomości z M. K., która od 1998 roku pozostawała w nieformalnym związku z M. B. - prezesem i jednocześnie wspólnikiem spółki. M. B. zdecydował się przenieść własność nieruchomości ze spółki na M. K., pod warunkiem, że gdy nie będzie już obowiązywał wymóg uzyskania stosownego zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, przeniesie ona tę nieruchomość na jego własność. W celu zapewnienia Spółce dalszego prowadzenia działalności na terenie przedmiotowej nieruchomości, w dniu 1 kwietnia 2003 r. M. K. zawarła ze spółką umowę najmu lokalu użytkowego, za kwotę 5 000 zł miesięcznie. Intencją stron umowy było m.in., aby nie mogła ona zostać rozwiązana przez wynajmującą. W powyższej umowie najmu zastrzeżone zostało na rzecz spółki prawo pierwokupu nieruchomości. Zapis ten odnosił się do całej nieruchomości, a nie tylko pomieszczeń najmowanych. Zdaniem powodowej spółki, pozwana M. K., dokonując bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości na rzecz D. O. i R. O. nie tylko, że nie wywiązała się ze swojego zobowiązania wobec M. B., ale pozbawiła spółkę możliwości skorzystania z przysługującego jej prawa pierwokupu. Zdaniem powódki, o istnieniu prawa pierwokupu wiedzieli także pozostali pozwanym tj. D. i R. O. o czym świadczy fakt, iż byli profesjonalistami i prowadzili rozmowy z M. B.. O świadomości pozwanych świadczy również niska cena sprzedaży i ekspresowe tempo przeprowadzonej transakcji.

Pozwani D. O. i R. O. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości, nadto o zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani wskazali, że w świetle brzmienia umowy najmu zachodzi oczywista wątpliwość co do tożsamości nieruchomości objętej pozwem i nieruchomości (lub części) będącej przedmiotem ww. umowy najmu. Z ostrożności wskazali, że powódka i tak nie jest uprawniona do żądania uznania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 6 lipca 2010 r. za bezskuteczną w stosunku do niej w całości. Skoro bowiem umowa byłaby w całości bezskuteczna wobec uprawnionego, to jego interes, polegający na możliwości podmiotowego przekształcenia stosunku prawnego z niej wynikającego, pozostawałby w dalszym ciągu bez ochrony. Według pozwanych, w zaistniałym stanie faktycznym powodowa spółka może dochodzić wyłącznie odszkodowania od sprzedającego nieruchomości na podstawie art. 599 k.c. Stanowisko, że art. 59 chroni także prawo pierwokupu, zostało słusznie zakwestionowane także z tego powodu, że prawo to nie jest roszczeniem, a jego wykonanie następuje przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Dalej pozwani zaprzeczyli, iż mieli wiedzę na temat przysługującego powodowej spółce prawa pierwokupu. Prawo to nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, sprzedająca ponadto nie poinformowała kupujących o tym, że powódce służy prawo pierwokupu. Odnośnie rzekomego zaniżenia ceny pozwani wskazali, że strony w tym względzie kierowały się

zasadą swobody umów, a cena 200 000 zł została zaakceptowana przez sprzedającą i w całości zapłacona. Wskazali, że zapoznali się z księgą wieczystą nieruchomości, nie mieli zaś obowiązku zapoznawać się z dalszymi dokumentami dotyczącymi tej nieruchomości.

Pozwana M. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazała, że po rozpadzie związku konkubenckiego z M. B. zwróciła się do niego o łóżenie na utrzymanie dzieci. Po odmowie i przeanalizowaniu kosztów związanych z utrzymaniem rodziny podjęła decyzję o sprzedaży działek, których była właścicielem. Podniosła, że w niniejszej sprawie działała w zaufaniu do I. T. - pełnomocnika R. O., który zaoferował pomoc w eksmitowaniu byłego konkubenta z zajmowanego mieszkania na ww. posesji, do którego nie miał żadnego prawa. Pan T. otrzymał wszystkie dokumenty związane ze sprawami. Ze względu na pełną wiedzę i analizę sytuacji przez prawnika D. N., reprezentującego R. O., pozwana dostała zapewnienie o słuszności podjętej decyzji i braku konsekwencji w ewentualnych sporach. Z obawy przed zabezpieczeniem nieruchomości przez powodową spółkę, doszło do bardzo szybkiego ustalenia terminu jej sprzedaży. W celu obniżenia kosztów notarialnych, pozwana wyraziła zgodę na zmianę wpisanej kwoty w akcie notarialnym na kwotę 200 000 zł. Pozwana podkreśliła, że do tej pory nie otrzymała zapłaty za nieruchomość.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uznał za bezskuteczną w stosunku do powódki „M (...) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży i ustanowienia służebności własności nieruchomości składającej się z zabudowanych działek nr (...) o powierzchni 0,4735 ha i nr (...) o powierzchni 1,5401 ha, położonej w W., obręb B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...), a obecnie prowadzi dla nich księgę wieczystą KW nr (...), zawartą w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza H. P., Rep. A nr (...) w dniu 6 lipca 2010 roku pomiędzy M. K. a pozwanymi D. O. i R. O. w części obejmującej nieruchomość zabudowaną, składającą się z działki nr (...) ze względu na przysługujące powodowi prawo pierwokupu (punkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2); zasądził od pozwanych M. K., D. O. i R. O. solidarnie na rzecz powódki kwotę 9 349 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3); zasądził od powódki na rzecz pozwanych D. O. i R. O. kwotę 1 205,70 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4); nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Szczecinie) kwotę 6,43 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W okresie od 1998 r. do marca 2009 r. M. K. i M. B. pozostawali w konkubinacie. Ze związku tego mają dwóch małoletnich synów. Aktualnie przed tutejszym Sądem Okręgowym, toczy się między nimi sprawa o „rozliczenie konkubinatu” (sygn. akt I C 734/10).

M. B. jest jedynym wspólnikiem „M (...) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Spółka ta prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie produkcji metalowych wyrobów gotowych, maszyn i urządzeń, ich sprzedaży hurtowej oraz malowania proszkowego. Wcześniej spółka ta działała pod nazwą „G. (...) (...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

W dniu 26 marca 1997 r. „G. (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nabyła prawo wieczystego użytkowania działki gruntu numer (...) o powierzchni 21 816 m², położonej w W., gm. D. wraz ze znajdującymi się na niej budynkami, budowlami i urządzeniami.. Cenę sprzedaży tego prawa i budynków strony ustaliły na kwotę 515 300,32 zł. Z kolei w dniu 1 sierpnia 2001 r. Skarb Państwa sprzedał spółce „G. (...) (...) prawo własności ww. nieruchomości za cenę 86 828 zł, którą pomniejszono o wartość prawa wieczystego użytkowania w kwocie 41 026 zł.

W dniu 11 marca 2003 r. spółka „G. (...) (...)” sprzedała M. K. prawo własności ww. nieruchomości, za cenę 58 000 zł. Przyczyną dokonania sprzedaży było obniżenie podatku od nieruchomości, W wyniku przeniesienia własności na osobę fizyczną, podatek miał być ustalany od terenu faktycznie wykorzystywanego przez spółkę do prowadzenia

działalności. M. K. i M. B. już wówczas ustalili, że spółka będzie zajmowała (tak jak to miało miejsce dotychczas) część tej nieruchomości, konieczną do prowadzenia działalności gospodarczej.

W dniu 1 kwietnia 2003 r. M. K. jako wynajmująca i „G. (...) (...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako najemca zawarli pisemną „umowę najmu lokalu użytkowego”. Zgodnie z tą umową przedmiotem umowy była powierzchnia użytkowa znajdująca się w W., o łącznej powierzchni 3 500 m². Wynajmujący oddał najemcy przedmiot umowy w najem, w zamian za co najemca zobowiązał się płacić określony w umowie czynsz. Najemca oświadczył, że przedmiot umowy będzie wykorzystany na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Najemca zobowiązał się bez pisemnej zgody wynajmującego nie zmieniać przeznaczenia lokalu. Wynajmujący oddał przedmiot umowy w najem na czas nieokreślony. Strony ustaliły miesięczny czynsz w kwocie 5 000 zł. Najemca miał prawo zwiększać powierzchnię wynajmowaną związaną z produkcją i miał pierwszeństwo w wynajmie. Rozwiązanie umowy nastąpił mogło za porozumieniem stron - w każdym czasie oraz przez najemcę z zachowaniem 2 - miesięcznego terminu wypowiedzenia. Zgodnie z zapisem umownym, w przypadku sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego, najemca miał prawo pierwokupu po cenie kupna nieruchomości.

W piśmie z dnia 12 marca 2010 r., adresowanym do M. B., M. K. wskazała, iż działając na podstawie art. 673 k.c., z dniem 30 kwietnia 2010 r. wypowiada umowę najmu z 1 kwietnia 2003 r., jaką zawarła z „G. (...) (...)” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Jednocześnie wezwała adresata pisma do opuszczenia przedmiotu najmu do dnia 30 kwietnia 2010 r., po uprzednim sporządzeniu przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego. Pismo to zostało wysłane przez pełnomocnika M. K. i doręczone M. B..

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika ponadto, że dla powyższej nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...), Sąd Rejonowy w M. prowadził księgę wieczystą KW nr (...). Po nabyciu tej nieruchomości przez M. K., po uprzednim uzgodnieniu z M. B., doprowadzono do podziału tej nieruchomości na działki o numerach: (...), (...) i (...). Następnie w dniu 21 sierpnia 2008 r. pozwana sprzedała działkę zabudowaną halą o nr (...) E. i Z. małżonkom T.. Działkę nr (...) odłączono z dotychczasowej księgi wieczystej i założono dla niej nową księgę wieczystą. Do dnia 12 sierpnia 2010 r. dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy w M. prowadził księgę wieczystą KW nr (...). Od 12 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w M. prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą nr (...), objęte są nią: działka nr (...) o powierzchni 0,4735 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 1,5401 ha. Powierzchnia całej nieruchomości wynosi 2,0136 ha. Na działce (...) powódowa spółka nie prowadziła działalności gospodarczej. Na działce (...) znajdują się: budynek hali produkcyjnej, budynek wiaty, budynek portierni oraz budynek administracyjno - socjalno - mieszkaniowy. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi około 7 759 m². Budynek hali jest wykorzystywany w około połowie, na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2003 r. przez powódową spółkę. Spółka prowadzi tam działalność gospodarczą. Budynek administracyjno-socjalny częściowo wykorzystywany był na cele prywatne M. K. i M. B.. Część budynku hali w pewnym okresie była przedmiotem najmu na rzecz Spółki T..

Prawo pierwokupu z powyższej umowy z 1 kwietnia 2003 r. nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Około 2009 r. pozwana M. K. zdecydowała się sprzedać nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...). W tym celu udała się do biura nieruchomości, gdzie uzyskała od pracującej tam J. I., informację o możliwości kontaktu z I. T.. Pracownica biura odmówiła przyjęcia nieruchomości do sprzedaży z uwagi na brak dostępu do zajętej przez spółkę „M (...) (...)”, nieruchomości. M. K. skontaktowała się z I. T., który miał podjąć działania zmierzające do usunięcia M. B. z ww. nieruchomości. Decyzje o tym, że się tym zajmie, podjął po wcześniejszej rozmowie telefonicznej z adwokatem D. N.. Później pozwana ustaliła z I. T., że zajmie się on także znalezieniem osoby nabywcy nieruchomości. M. K. przekazała I. T. wszystkie dokumenty dotyczące tej nieruchomości, w tym m.in. ww. umowy sprzedaży, odpisy z ksiąg wieczystych, pisma procesowe i dokumenty, jakie otrzymywała w związku z toczącą się sprawą sądową, mapy oraz umowę najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r., nadto poinformowała go o tym, że złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy (samego oświadczenia o wypowiedzeniu mu nie przedstawiła). I. T. wiedział o prawie pierwokupu określonym w umowie najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r. I. T. i R. O. znają się od około 2005 r. Darzą się wzajemnie dużym zaufaniem. R. O. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budowy lokali mieszkalnych, ozakupu i najmu nieruchomości. I. T. pomagał mu w prowadzeniu jego sprawy sądowej związanej z inną nieruchomością, m.in. skontaktował go z adwokatem D. N.,

który reprezentował R. O. w trwającej już kilka lat sprawie sądowej. I. T. wskazał pozwanej M. K. jako nabywców nieruchomości - R. O. i D. O.. I. T. wielokrotnie konsultował (m.in. telefonicznie) z D. N. oraz R. O. kwestie związane z usunięciem z ww. nieruchomości spółki „M (...) (...)” oraz z zakupem tej nieruchomości. I. T. okazywał D. N. wszystkie dokumenty przekazane mu przez M. K.. Wskazywał na potrzebę przyspieszenia sprzedaży nieruchomości powołując się na adwokata D. N., wskazującego na niebezpieczeństwo zabezpieczenia na przedmiotowej nieruchomości poprzez zakaz jej zbywania.

Przed 6 lipca 2010 r. R. O. udał się z I. T. do W., celem obejrzenia nieruchomości. Ponieważ teren nieruchomości był ogrodzony, nie mieli możliwości jej oglądu z bliska. I. T. był tam wielokrotnie, w tym z M. K.. R. O. wiedział, że nieruchomość ta jest zajmowana przez powodową spółkę. Przed 6 lipca 2010 r. R. O. posiadał od I. T. lub adwokata D. N. informacje dotyczące tej nieruchomości, w tym o prawie pierwokupu przysługującym Spółce „M (...) (...)”. Informacje te miała także, od męża, D. O.. Po 6 lipca 2010 r. I. T. oraz R. O. przyjechali do W., zaczęli zrywać kłódki i wycinać zamki celem wejścia w posiadanie ww. nieruchomości. R. O. poinformował wówczas M. B., że jest nowym właścicielem nieruchomości. M. B. wskazał, iż umowa sprzedaży jest bezprawna i zapytał I. T. czy wie o prawie pierwokupu nieruchomości. I. T. przyznał ten fakt i okazał umowę najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r. Miał przy sobie także inne dokumenty dotyczące tej nieruchomości.

W dniu 6 lipca 2010 r. M. K. oraz D. O. i R. O. zawarli umowę sprzedaży i ustanowienia służebności. Zgodnie z tą umową M. K. sprzedała D. i R. O. na ich majątek wspólny małżeński nieruchomość stanowiąca zabudowane działki nr (...). Cena sprzedaży nieruchomości ustalona została na kwotę 200 000 zł. D. i R. O. ustanowili na rzecz każdorazowego właściciela lub posiadacza działki nr (...) nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową. M. K. oświadczyła, że nieruchomość ta nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani innymi prawami na rzecz osób trzecich.

Przed zawarciem umowy strony ustaliły, za pośrednictwem I. T., że do umowy, w celu obniżenia należnych do zapłaty opłat i podatków, wskażą niższą kwotę, tj. zamiast ceny sprzedaży w wysokości 300 000 zł, kwotę 200 000 zł.

Przed zawarciem umowy sprzedaży I. T. ustalił z M. K., że cena sprzedaży powyższej nieruchomości wyniesie 800 000 zł. Wszelkie formalności związane z zawarciem umowy załatwiał I. T.. Pozwana M. K. przed 6 lipca 2010 r. nie miała żadnego kontaktu z przyszłymi nabywcami, małżonkami O.. M. K., zawierając umowę była przekonana, że małżonkowie O. posiadali wiedzę o rzeczywistej cenie sprzedaży nieruchomości określonej przez pozwaną na kwotę 800 000 zł. Bezpośrednio przed zawarciem umowy sprzedaży M. K. otrzymała od I. T. kwotę 90 000 zł tytułem części ceny sprzedaży - wypłata nastąpiła z konta spółki (...), nadto I. T. przedstawił jej wydruk polecenia przelewu kwoty 710 000 zł. Dopiero po zawarciu umowy sprzedaży M. K. zorientowała się, że przelew na kwotę 710 000 zł nie został zrealizowany. Tytułem zapłaty ceny dotychczas otrzymała jedynie kwotę 90 000 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej zabudowane działki nr (...), według stanu na dzień 1 marca 2009 r. i cen z dnia 23 lutego 2011 r. wyniosła 3 576 200 zł. W maju 2010 r. rzeczoznawca majątkowy wykonał, na zlecenie M. B., operat szacunkowy zabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr (...). Zgodnie z tym operatem wartość tej nieruchomości, według stanu i cen z dnia 12 maja 2010 r. stanowi kwotę 2 011 746,00 zł.

We wrześniu 2009 r. spółka „M (...) (...)” złożyła wniosek o zabezpieczenia powództwa przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości stanowiącej własność D. i R. O., oznaczonych jako działka nr (...). Wniosek o zabezpieczenie został prawomocnie oddalony, z uwagi na nieuprawdopodobnienie roszczenia.

W dniu 19 listopada 2010 r. małżonkowie O. wyzbyli się własności ww. nieruchomości na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Na podstawie umowy sprzedaży z 28 lutego 2011 r. jej właścicielem jest D. F.. I. T. był pełnomocnikiem małżonków O., prezesem zarządu Spółki (...) oraz konkubentem córki D. F..

M. B. wytoczył powództwo przeciwko D. F. o uznanie umowy sprzedaży na jej rzecz ww. nieruchomości za bezskuteczną wobec niego, w oparciu o art. 527 k.c. Sąd Okręgowy w Szczecinie udzielił zabezpieczenia tego roszczenia

poprzez zakaz zbywania i obciążania tej nieruchomości przez D. F. (sygn. I Co 189/11). Sprawa o uznanie ww. umowy za bezskuteczną wobec M. B., celem ochrony wierzytelności, jaka może mu przysługiwać od M. K. w związku z rozliczeniem konkubinatu jest w toku (sygn. I C 715/11).

Pismem z dnia 12 sierpnia 2010 r. powodowa spółka wezwała małżonków O. oraz M. K. do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży nieruchomości, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Pismem z 22 września 2010 r. małżonkowie O. wezwali „M(...) (...)” spółkę z o.o. w W. do wydania ww. nieruchomości.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy zważył, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Jak podstawę prawną żądania pozwu Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 59 k.c.

Z przepisu powyższego, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wynika, że istnieją trzy przesłanki warunkujące skuteczne wystąpienie z żądaniem uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do osoby trzeciej, które powinny wystąpić łącznie: (1) wykonanie umowy powinno czynić całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej; (2) strony umowy o roszczeniu osoby trzeciej wiedziały albo umowa ta była nieodpłatna, (3) z żądaniem o uznanie umowy za bezskuteczną osoba trzecia wystąpić może w terminie roku od zawarcia umowy.

Odwołując się do utrwalonego stanowiska judykatury, Sąd Okręgowy stwierdził, że w wypadku sporządzenia bezwarunkowej umowy sprzedaży rzeczy uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu tej rzeczy przysługuje również ochrona z art. 59 k.c. Na potrzeby art. 59 k.c. pojęcie „roszczenie” należy bowiem rozumieć bardzo szeroko, z uwagi na potrzebę zapewnienia należytej ochrony osobom uprawnionym z prawa pierwokupu. Regulacja przy tym przepis art. 599 k.c. nie wyłącza równocześnie dochodzenia ochrony przysługującego prawa pierwokupu w trybie art. 59 k.c.

Sąd Okręgowy zważył następnie, że ciężar wykazania przesłanek odpowiedzialności pozwanych z art. 59 k.c. spoczywał, zgodnie z art. 6 k.c., na powódce.

Zważył, że sporne postanowienie ustanawiające prawo pierwokupu zostało zamieszczone w umowie zawartej w zwykłej formie pisemnej. Zdaniem Sądu Okręgowego forma pisemna była wystarczająca dla ustanowienia prawa bowiem forma szczególna wymagana jest wyłącznie dla oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości,

Poprzedzając dalsze rozważania przywołaniem treści art. 65 k.c. oraz poglądów judykatury w kwestii wykładni oświadczeń woli, w tym stanowisko, zgodnie z którym badać należy przede wszystkim zgodny zamiar stron, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na samo literalne brzmienie postanowienia umownego: „w przypadku sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego, najemca ma prawo pierwokupu po cenie kupna nieruchomości”. Umowę zaś, w której ustanowiono prawo pierwokupu strony zatytułowały umową najmu lokalu użytkowego. Wskazały, że przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa znajdująca się w W. o łącznej powierzchni 3 500 m². W dalszej części umowy powoływały się wyłącznie na najem powierzchni użytkowej lub najem lokalu. W umowie tej nie ma odniesienia do żadnej innej powierzchni. Co więcej, strony postanowiły, że najemca ma prawo zwiększać powierzchnię wynajmowaną związaną z produkcją i ma pierwszeństwo w wynajmie. Powyższe wskazuje, w ocenie Sądu, że w dniu zawarcia ww. umowy strony przyznały tej spółce uprawnienie w stosunku do przedmiotu oddawanego do używania, dotyczy to także prawa pierwokupu. Użycie zaś słowa „nieruchomość” nie ma w tym zakresie znaczenia przesądzającego. W ocenie Sądu Okręgowego, słowo „nieruchomość” użyte zostało w znaczeniu potocznym. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że M. K., będąca drugą, oprócz powodowej spółki, stroną umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r. oświadczyła przed Sądem, że „prawo pierwokupu odnosiło się raczej do całej nieruchomości a nie tylko zajmowanej”, tym niemniej to nie ona sporządziła treść tej umowy. Stopień jej orientacji w treści i przyczynie zamieszczenia w niej poszczególnych zapisów był niski, w szczególności nie wiedziała, dlaczego przewidziano w niej prawo rozwiązania umowy tylko dla najemcy. W omawianym zakresie Sąd pierwszej instancji nie oparł się także na zeznaniach świadka A. D.. Świadek ten jest bardzo dobrym znajomym M. B.. Zdaniem Sądu Okręgowego oświadczenia stron tej umowy w omawianym zakresie złożone dopiero w toku tego procesu nie odpowiadają prawdzie.

Nie mają jednakże racji także i pozwani O., podnosząc, że prawo pierwokupu z umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r. nie dotyczy nawet w części przedmiotu umowy sprzedaży, jaką zawarli w dniu 6 lipca 2010 r. z pozwaną M. K.. W rozpoznawanej sprawie poza sporem była przyczyna zawarcia umowy najmu i poprzedzającej ją umowy sprzedaży spornej nieruchomości. Z przesłuchania M. B. oraz pozwanej M. K. wynikało, że przyczyną zawarcia obu powyższych umów była możliwość obniżenia wysokości podatku od nieruchomości, jaki dotychczas płaciła spółka. Przyczynę tą Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną. Przedmiotem umowy najmu była ta część nieruchomości objętej księgą wieczysta nr (...), którą powodowa spółka przeznaczała na prowadzenie działalności gospodarczej. Konsekwentnie, to właśnie ta część została objęta prawem pierwokupu.

W ocenie Sądu orzekającego w pierwszej instancji, pomimo tego, że prawo pierwokupu dotyczyło tylko części zabudowanej działki nr (...), z uwagi na to, że budynki te stanowiły około połowę powierzchni użytkowej wszystkich budynków tam posadowionych bezprzedmiotowe było geodezyjne wydzielenie tej części zabudowanej działki nr (...), która objęta była ww. umową najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r. i w konsekwencji uznanie bezskuteczności kwestionowanej umowy sprzedaży tylko co do tej części działki nr (...). Powstały po takim wydzieleniu podział działki nr (...) znacznie utrudniałby normalne korzystanie z części działki zabudowanej ww. budynkami zajmowanymi, zgodnie z umową z dnia 1 kwietnia 2003 r. Zatem dowód z opinii biegłego geodety wnioskowany przez powódkę w tym zakresie jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy podlegał pominięciu.

Przechodząc do analizy drugiej z powyższych przesłanek z art. 59 k.c., zdaniem Sądu Okręgowego, tak pozwana M. K., jak i małżonkowie O. wiedzieli o przysługującym powodowej spółce prawie pierwokupu. Czyniąc ustalenia faktyczne w tym zakresie Sąd pierwszej instancji oparł się w pierwszej kolejności na dowodzie z przesłuchania pozwanej M. K., Sąd dał wiarę jej zeznaniom w całości. Z jej zeznań wynikało m.in., że przekazała I. T. umowę najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r., zatem wiedział on o prawie pierwokupu. Wymieniony z kolei poinformował o prawie pierwokupu także R. O.. W ocenie Sądu, R. O. musiał przekazać tę wiadomość bliskiej dla siebie osobie, jaką jest jego żona pozwana D. O.. Sąd Okręgowy zważył, że małżonkowie O. prowadzili działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, od wielu lat współpracowali też z I. T. i adwokatem D. N., co wynika z dowodu z przesłuchania pozwanego R. O.. R. O. darzył też I. T. dużym zaufaniem, skoro przekazał mu tytułem ceny dla M. K. - jak twierdzi - kwotę 200 000 zł bez pokwitowania. Z tych przyczyn nie jest wiarygodne twierdzenie pozwanych, iż pozwany R. O. nie został poinformowany przez I. T. o prawie pierwokupu, jak i to, że bardzo niska cena zakupu tej nieruchomości nie wzbudziła jego podejrzeń, które skończyły się ustaleniem ówczesnego stanu prawnego i faktycznego tej nieruchomości. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż I. T. przed zawarciem umowy sprzedaży przyjechał do W. w celu obejrzenia nieruchomości. Przed zawarciem umowy był tam obecny także R. O., co wynika wprost z jego przesłuchania. Wiedział, że nieruchomość ta jest użytkowana w znacznej części przez powodową spółkę. W ocenie Sądu Okręgowego, nie są wiarygodne twierdzenia pozwanego O. w zakresie w jakim wskazał, iż I. T. poinformował go, iż spółka „M(...) (...)” korzysta z tej nieruchomości bezumownie, a o umowie jej najmu i pierwokupie nie miał żadnej wiedzy przed zawarciem umowy sprzedaży. Dodatkowo, z treści wykazów rozmów telefonicznych przedstawionych przez powódkę wynika, że w okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2003 r. w okresie kiedy przygotowano zawarcie tej umowy, I. T. wielokrotnie rozmawiał telefonicznie z D. N., połączenia wykonywał wielokrotnie z D., gdzie zamieszkiwała pozwana K. i położonego nieopodal M.. Wykazy te uprawdopodobniają wersję zdarzeń szczegółowo przedstawioną przez pozwaną M. K., w tym m.in. wykonanie i przebieg rozmów telefonicznych I. T. z pozwanym O., a których części świadkiem była pozwana M. K. oraz stałe utrzymywanie kontaktu między I. T., R. O. i D. N.. Wiarygodne, zdaniem Sądu, jest, że także w trakcie tych rozmów omawiali oni kwestie związane z zakupem spornej nieruchomości, w tym kwestię prawa jej pierwokupu.

Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że faktem jest, że prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, tak samo jak i to, że ww. zapis znalazł się w § 2 umowy z 6 lipca 2003 r. Istotne jest jednak to, że w czasie zawierania umowy sprzedaży pozwana mogła pozostawać w błędnym przekonaniu, iż złożone przez nią w piśmie z 12 marca 2010 r., adresowane do M. B. oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 30 kwietnia 2010 r. umowy najmu z 1 kwietnia 2003 r., jaką zawarła z „G(...)” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest skuteczne. Brak wpisu prawa pierwokupu w księdze wieczystej oraz postanowienia w umowie sprzedaży pozostaje w omawianym zakresie bez

znaczenia, skoro pozwani O. powzięli wiedzę o tym prawie z innych, wyżej już wskazanych źródeł. W tym kontekście nie uszedł uwadze Sądu Okręgowego dalszy los tej nieruchomości tj. dwukrotna już zmiana jej właściciela.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwani nie wykazali kiedy oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone, w rozumieniu art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 77 § 2 k.c., spółce, tj. doszło do niej w taki sposób, że mogła się z nim zapoznać (kiedy zostało jej doręczone). Z dowodu z przesłuchania M. K. nie wynika kiedy oświadczenie to zostało wysłane przez jej pełnomocnika i kiedy dotarło do powodowej spółki. Pozwani nie naprowadzili na tę okoliczność żadnych dowodów,

Dalej Sąd pierwszej instancji skonstatował, że kwestie wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieokreślony reguluje ogólny przepis art. 673 § 1 i 2 k.c., z tym, że jeżeli chodzi o wypowiedzenie umowy najmu „powierzchni użytkowej” zastosowanie znajdzie szczególny termin wypowiedzenia dla umowy najmu lokalu z art. 688 k.c. Termin wypowiedzenia to najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący. Oświadczenie z dnia 12 marca 2010 r. spełniało zatem wymogi ustawowe, z tym że pozwani nie wykazali czy i kiedy doręczono to pismo spółce „M(...) (...), a zatem w jakiej dacie upłynął trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy.

Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że w oświadczeniu tym mowa jest tylko o wypowiedzeniu umowy najmu, co nie jest równoznaczne z utratą prawa pierwokupu. W ocenie Sądu Okręgowego, nie jest tak, że prawo pierwokupu zostało przyznane tylko pod warunkiem trwania umowy najmu. Co za tym idzie ustanie stosunku najmu nie skutkowało wygaśnięciem prawa pierwokupu. Powyższe oświadczenie o wypowiedzeniu nie wywarło żadnego skutku w zakresie przysługującego powodowej spółce prawa pierwokupu. Czynnością, jaka mogłaby ten skutek wywrzeć było, w realiach rozpoznawanej sprawy, złożenie przez powodową spółkę, przed zawarciem umowy sprzedaży z 6 lipca 2003 r., oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa, co jednak nie miało miejsca.

Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z 12 marca 2010 r. nie miało też, zdaniem Sądu Okręgowego, żadnego wpływu na stan wiedzy pozwanych O., jak i pozwanej K. o przysługującym stronie powodowej prawie pierwokupu. Nie jest tak, że wobec treści tego oświadczenia byli oni pewni, iż prawo pierwokupu (a także umowa najmu) ustało. W tym kontekście Sąd podkreśla, że M. K. nawet nie przedstawiła przed zawarciem umowy sprzedaży I. T. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, a tylko o nim wspomniała. Z tej przyczyny nie sposób racjonalnie przyjmować, iż pozwani pozostawali w uzasadnionym okolicznościami sprawy przekonaniu o skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji umowa sprzedaży z 6 lipca 2010 r., niezależnie od tego, że została zawarta przy wiedzy jej stron o prawie pierwokupu służącym powódce, miała też charakter nieodpłatny. Pod pojęciem nieodpłatności nie należy bowiem rozumieć tylko takiego stanu rzeczy, w którym jedna ze stron nie otrzymuje od drugiej żadnego świadczenia, ale także taki gdy otrzymane świadczenie w żadnej mierze (po uwzględnieniu m.in. warunków gospodarczych, stanu faktycznego i prawnego nieruchomości) nie odpowiada świadczeniu wzajemnemu, stanowiąc jedynie nieznaczny ułamek jego wartości. Z przesłuchania M. K. wynikało, że cena, jaką ustaliła z I. T. stanowiła kwotę 800 000 zł. Potwierdzają to pośrednio zeznania E. S. (opiekunki dziecka pozwanej K.) oraz B. R. (siostry pozwanej K.), którym Sąd dał wiarę. Cena, na jaką - zgodnie z wiedzą pozwanej K. - zgodzili się kupujący pozwani O. stanowiła kwotę 300 000 zł, w umowie wskazano zaś kwotę o 100 000 zł niższą. Co istotne z przesłuchania pozwanej wynikało, że wydaje jej się, że R. O. nie wiedział o uzgodnieniach co do ceny w kwocie 800 000 zł poczynionych pomiędzy M. K. i I. T.. Ustalając zaś rzeczywistą wartość nieruchomości w postaci działek nr (...) Sąd oparł się na opinii dopuszczonej i przeprowadzonej w sprawie o sygn. akt I C 734/10, posiłkował się nadto dokumentem prywatnym w postaci operatu z 12 maja 2010 r. Wobec powszechnie znanej tendencji wzrostu cen nieruchomości w tamtym czasie zasadnym jest wniosek, że cena rynkowa tej nieruchomości wynosiła wówczas co najmniej 2 000 000 zł. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że pozwani nie kwestionowali wartości rynkowej tej nieruchomości wskazanej w powyższym dokumencie prywatnym, załączonym do pozwu. W ocenie Sądu, nabycie nieruchomości o wartości rynkowej wynoszącej co najmniej 2000 000 zł, za cenę 300 000 zł jest nabyciem nieodpłatnym w rozumieniu i przy uwzględnieniu celu art. 59 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, spełniona została również trzecia przesłanka z art. 59 k.c. Kwestionowana umowa została zawarta 6 lipca 2010 r. Powództwo wytoczone zostało już 28 września 2010 r. Termin roczny został zatem zachowany.

W dalszej części rozważań Sąd Okręgowy wskazał, iż ustalenia faktyczne w sprawie oparł w pierwszej kolejności na zeznaniach M. K.. Zasadniczo oparł się także na dowodzie z przesłuchania reprezentanta strony powodowej M. B. (z wyłączeniem stwierdzenia, że prawo pierwokupu dotyczy całej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)). Sąd dał nadto wiarę świadkom: H. L. (pracownicy powódki), A. D. (przyjacielowi M. B.; z zastrzeżeniem stwierdzenia przez niego, że prawo pierwokupu dotyczyło całej nieruchomości), A. Z. (byłemu pracownikowi powódki), B. R. (siostrze pozwanej), E. S. (opiekunce dzieci pozwanej K.) i J. I. (obcej dla stron). Zeznaniami I. T. oraz dowodowi z przesłuchania pozwanego R. O. Sąd dał wiarę tylko w takim zakresie, w jakim nie pozostawały one w sprzeczności z ww. dowodami, w tym w szczególności z dowodem z przesłuchania pozwanej K.. Sąd oparł się także na dowodach z dokumentów (z zastrzeżeniem ceny z umowy sprzedaży z 6 lipca 2010 r.). Ich autentyczności i pochodzeniu od osób, które pod nimi się podpisały żadna ze stron nie kwestionowała, nie budziły one także wątpliwości Sądu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów Sąd Okręgowy oparł o art. 100 k.p.c.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji w części tj. w zakresie punktów II i IV, zarzucając obrazę art. 65 § 1 i 2 k.c., poprzez błędną wykładnię umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2003 r., polegającą na przyjęciu, iż prawo pierwokupu, zastrzeżone na rzecz powódki w pkt. 10.5 umowy, odnosiło się tylko do tej części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) (a następnie KW nr (...)), na której powódka prowadziła działalność gospodarczą, podczas gdy wolą stron powyższej umowy było, aby prawo pierwokupu odnosiło się do całej nieruchomości (stanowiącej w dniu zawarcia przedmiotowej umowy najmu działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w M. prowadził księgę wieczystą KW nr (...)). Ponadto, z ostrożności procesowej, w zakresie pkt. I wyroku, apelująca podniosła zarzut, użycia niewłaściwego sformułowania pkt. I tenoru wyroku, od słów „ze względu na przysługujące powodowi prawo pierwokupu”.

Tak zarzucając apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz zmianę brzmienia pkt. I in fine wyroku ze słów „ze względu na przysługujące powodowi prawo pierwokupu” na słowa „w zakresie, w jakim umowa ta, czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu powodowej spółki z prawa pierwokupu”.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż Sąd dokonując wykładni postanowień przedmiotowej umowy najmu, błędnie przyjął, że prawem pierwokupu objęta była wyłącznie zabudowana część działki nr (...), a nie cała nieruchomość. Zdaniem powódki, Sąd nie uwzględnił faktu, iż zarówno M. B. jak i M. K. zgodnie wskazywali, że prawo pierwokupu dotyczyło całej nieruchomości, objętej obecnie księgą wieczystą KW nr (...). Co więcej, Sąd nie uwzględnił w tym zakresie także zeznań świadka A. D., który uczestniczył w sporządzaniu przedmiotowej umowy najmu. Apelująca nie zgodziła się z Sądem pierwszej instancji, iż słowo „nieruchomość” użyte zostało w umowie w znaczeniu potocznym. Zdaniem apelującej, nie sposób przyjąć, aby strony, chcąc ustanowić umowne prawo pierwokupu w odniesieniu tylko do wynajmowanej powierzchni, posłużyły się nieużywanym nigdy wcześniej określeniem „nieruchomość”. Gdyby tak było w istocie, w umowie użyto by któregoś z wyżej wskazanych zwrotów zamiennych, np. „przedmiot umowy”, a nie nowego, dotychczas nieużywanego terminu. Zdaniem powódki, przeciw pogładowi, że słowo „nieruchomość” stanowiło zamiennik przedmiotu umowy (czyli powierzchni użytkowej o łącznej wielkości 3500 m²) świadczy treść postanowień pkt. 7.1, 7.2 i 7.3 umowy. Zdaniem powódki, dokonując wykładni przedmiotowej umowy Sąd nie uwzględnił podstawowego celu zamieszczenia przez strony postanowienia umowy oraz okoliczności towarzyszących zawarciu umowy najmu, w szczególności „sytuacji osobistej” stron. Okoliczności te były Sądowi znane także z urzędu. Odnosząc się do podniesionego z ostrożności procesowej, zarzutu dot. części pkt. 1 wyroku, powódka podniosła, iż dostrzega pewną wieloznaczność i nieścisłość treści pkt. I sentencji zaskarżonego wyroku, stąd jej wniosek o zmianę brzmienia tego punktu.

W odpowiedzi na apelację powódki, pozwani R. O. i D. O. wniesli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych R. O. i D. O. kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł.

Sąd Apelacyjny uzupełnił jedynie stan faktyczny ustalając, iż do podziału działki gruntu nr (...) na trzy działki o numerze (...) doszło w 2005 r.

Dowód:

- oświadczenia powódki i pozwanych – k. 569

Przed przejściem do dalszych rozważań konieczne jest zajęcia przez Sąd Apelacyjny stanowiska co do – bądź co bądź – niejednolicie rozstrzyganej w judykaturze kwestii stosowania przepisu art. 59 k.c. do roszczeń wynikających z prawa pierwokupu. Co prawda żadna ze stron nie kwestionowała możliwości wywodzenia przez uprawnioną z prawa pierwokupu roszczenia na podstawie art. 59 k.c. Sąd Apelacyjny obowiązany był z urzędu rozstrzygnąć czy prawo materialne w sprawie zastosowane zostało w sposób prawidłowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Uwzględniając dominujące w doktrynie stanowisko oraz pogląd wyrażony w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2004 r., II CK 368/02 („Nowy Przegląd Notarialny” 2006, nr 1, s. 71) czy też w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. (sygn. II CSK 221/08, OSNC-ZD 2009/1/29) Sąd Apelacyjny podziela trafne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że to, że prawo pierwokupu nie jest roszczeniem, o którym mowa w art. 59 k.c., nie przekreśla całkowicie możliwości sięgania po ten przepis w sytuacji, w której zobowiązany z umownego prawa pierwokupu nie wykonuje ciężących na nim obowiązków. Stosunek prawny wynikający z umowy o ustanowienie prawa pierwokupu jest bardziej złożony i wynika z niego dla uprawnionego nie tylko prawo podmiotowe kształtujące, ale także wiele innych obowiązków i uprawnień dla stron tego stosunku. Zgodnie z art. 597 § 1 k.c., zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu może sprzedać rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, tylko pod warunkiem że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Jak wynika z art. 598 § 1 k.c., zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Tym obowiązkom zobowiązanego odpowiada uprawnienie osoby, której przysługuje prawo pierwokupu żądania, aby zobowiązany tak się właśnie zachował. Uprawnienie to ma postać zbliżoną do roszczenia, zawarcie więc bezwarunkowej umowy przez zobowiązanego z prawa pierwokupu z osobą trzecią i niezawiadomienie o tym uprawnionego prowadzi do sytuacji opisanej w art. 59 k.c.; umowa ta czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu uprawnionego z prawa pierwokupu o zawarcie umowy pod warunkiem oraz zawiadomienie go o treści tej umowy. W konsekwencji należy uznać, że nie ma przeszkód, aby w razie zawarcia przez zobowiązanego z prawa pierwokupu umowy bezwarunkowej z osobą trzecią i niezawiadomienia o treści tej umowy uprawnionego, mógł on w części uznać taką umowę za bezskuteczną wobec siebie, jeżeli spełnione są dalsze warunki określone art. 59 k.c. Jak trafnie przy tym zwrócono uwagę w doktrynie, a na co zwraca uwagę również apelacja pozwanych, bezwarunkowa umowa zbycia nieruchomości powinna zostać uznana za bezskuteczną wobec uprawnionego z prawa pierwokupu tylko w takim zakresie, w jakim czyni niewykonalnym jego prawo. Innymi słowy, umowa ta wobec uprawnionego powinna zostać uznana za umowę zawartą, pod warunkiem że skorzysta on z prawa pierwokupu w przewidzianym w ustawie lub umowie terminie.

Przechodząc do oceny kwestii związanej z zakresem ustanowionego prawa pierwokupu, dzieląc przy tym niekwestionowane przez strony rozważania co do prawidłowości zastosowanej przez strony formy prawnej, wyjściowo

wyjaśnić należy, iż zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Z kolei w myśl § 2 cytowanego artykułu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W nauce i orzecznictwie wyjaśniono, że tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom. Pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu. W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli (np. do przebiegu rokowań), które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. W takim wypadku interpretacja oświadczenia woli przebiega według ogólnych zasad wykładni, a wiążący prawnie sens tego oświadczenia ustala się mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero wtedy, gdy nie da się jej odtworzyć, sens ten stwierdza się na podstawie przypisania normatywnego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r. C I 12/51 - OSN 1952, z. 3, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1975 r. III CRN 160/75 - OSPiKA 1977, z. 1, poz. 6, a zwłaszcza uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95 - OSNC 1995, z. 12, poz. 168).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy błędnie zinterpretował przepis art. 65 § 2 k.c., nadając podstawowe znaczenie wykładni językowej. W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia popadł w sprzeczność przyznając z jednej strony, iż faktycznie to zgodny zamiar stron należy przede wszystkim badać przy dokonywaniu wykładni umowy, z drugiej odwoływał się jedynie do literalnego brzmienia umowy. W wyroku z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97 (OSNC 1999, nr 2, poz. 38) Sąd Najwyższy wskazał, że interpretacja niejasnego postanowienia umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej odnośnego fragmentu umowy, w szczególności w stosunkach gospodarczych, gdzie liczą się zasady i zwyczaje współpracy. Wówczas to konieczne staje się przesłuchanie osób bezpośrednio zainteresowanych dla zbadania zamiaru i celu kontrahentów.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. podniesiony w apelacji powódki okazał się uzasadniony.

W punkcie 10 ppkt 5 umowy z dnia 1 kwietnia 2003 r. zawartej pomiędzy „G. (...) (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednikiem prawnym powódki – k.15) w W. a M. K. strony postanowiły, iż w przypadku sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego, najemca ma prawo pierwokupu po cenie kupna nieruchomości.

Istotnie w świetle brzmienia umowy wątpliwości budziło, co należy rozumieć przez pojęcie „nieruchomości” wskazane w wymienionym postanowieniu. Zważyć bowiem należało, iż sama umowa określała jedynie przedmiot najmu – jako „powierzchnię użytkową znajdującą się w W. o łącznej powierzchni 3 500 m²”. W żadnym innym miejscu umowy strony nie wyjaśniły natomiast co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomości” użytym w punkcie 10 ppkt 5 umowy.

Dokonując wykładni umowy w tym zakresie Sąd pominął nie tylko zeznania przesłuchanego w imieniu powódki M. B., który oświadczył, iż „prawo pierwokupu dotyczyło całej powierzchni posiadłości (...)” (k.275 v.) ale także zeznania pozwanej M. K., która podała, iż „prawo pierwokupu odnosiło się raczej do całej nieruchomości a nie tylko do zajmowanej” (k.277v.). Tak zasadniczo zgodne zeznania stron umowy nie powinny były doprowadzić do ustaleń z nimi sprzecznych, w szczególności chybione jest zarzucanie pozwanej, iż jej oświadczenie co do zakresu prawa pierwokupu nie jest wiarygodne z uwagi na jej nikłe rozeznanie co do wagi i znaczenia przedsięwziętych czynności prawnych. Jeżeli bowiem pozwana nie miała wiedzy w tym zakresie, mogła w ogóle nie wypowiadać się w tej kwestii. Wyraziła swoje stanowisko, które – co istotne – jest zbieżne z ustaleniami między stronami czynionymi przy okazji zawierania umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 r., które to ustalenia Sąd pierwszej instancji – jak słusznie zarzuca powódka

– w swych rozważaniach w zupełności pominął. Tymczasem okoliczności towarzyszące zawieranej umowie winny być zawsze wnikliwie badane przy dokonywaniu wykładni treści czynności prawnej.

Równie bezzasadne w tym kontekście było zdyskredytowanie zeznań świadka A. D. tłumaczącego umowę z języka niemieckiego, który również wskazywał, iż celem stron było objęcie prawem pierwokupu całej nieruchomości. Zakwestionowanie zeznań świadka tylko z uwagi na jego znajomość z M. B. budzi poważne zastrzeżenia, zwłaszcza, iż zasadniczo materiał dowodowy sprawy nie zawiera zeznań osób, które w jakikolwiek sposób nie byłyby powiązane z którąś ze stron postępowania.

Wbrew obszernym wywodom Sądu pierwszej instancji również literalna wykładni umowy nie prowadzi do jasnego rezultatu co do woli stron objęcia spornym prawem pierwokupu całej nieruchomości. Odwoływanie się w niemal w każdym punkcie umowy do „przedmiotu umowy” jakim jest jedynie część nieruchomości (i to taka, która jako przedmiot odrębnej własności w obrocie funkcjonować nie może, nie mogąc być przez to także przedmiotem skutecznego prawa pierwokupu), której właścicielem jest wynajmująca, wskazuje, iż nieracjonalnym byłoby uznanie, iż w punkcie 10 ppkt 5 strony poprzez odwołanie się do „nieruchomości” a nie do „przedmiotu umowy” miały na myśli ten ostatni. Słusznie zwraca przy tym uwagę powódka na dodatkowe postanowienia umowy w tym na pierwszeństwo najemcy w wynajmie dodatkowej powierzchni jak i na brak możliwości wypowiedzenia umowy przez wynajmującego jako wskazujące na wolę objęcia prawem pierwokupu całej nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, iż z ustaleń Sądu pierwszej instancji, uzupełnionych odebraniem zgodnych oświadczeń od stron postępowania na rozprawie apelacyjnej (k.569) wynika, iż do podziału nieruchomości składającej się z jednej działki nr (...) doszło po nabyciu tej nieruchomości przez M. K., w 2005 roku. Z powyższego wynika zatem, iż wskazując w umowie najmu na „nieruchomość” strony miały na myśli jedną jedynie nieruchomość (tak w rozumieniu wieczystoksięgowym jak i geodezyjnym) bowiem żadne odrębne nieruchomości na ten czas nie występowały.

Przesądzenie powyższego oznacza bezzasadność odnoszenia się do zarzutu pozwanych, którzy wskazywali, iż nie jest możliwe orzeczenie bezskuteczności umowy sprzedaży jedynie w części bowiem ubezskutezczenie umowy w stosunku do roszczenia powódki jedynie w zakresie sprzedaży jednej z działek oznaczałoby niewykonalność orzeczenia. Zdaniem apelujących, przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzić winna do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży o tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Jednakże ubezskutezczenie w stosunku do roszczenia uprawnionego z pierwokupu jedynie części owej umowy sprzedaży czyni niemożliwym wykonanie prawa pierwokupu np. z uwagi na nie ustalenie w kwestionowanej umowie ceny owej „części umowy” (części nieruchomości). Idąc tym tropem, pozwani podnosili również, iż w świetle powyższego przyjąć należy, iż prawo pierwokupu nie jest prawem podzielnym i w sytuacji jaka zaistniała w niniejszej sprawie zastosowanie przepisu art. 59 k.c. nie było możliwe. Tylko marginalnie – z uwagi na przesądzenie przez Sąd Apelacyjny, iż prawo pierwokupu obejmowało całą nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr (...) a stanowiącą podstawę późniejszego wydzielenia trzech działek o nr (...), Sąd Apelacyjny stwierdza, iż w realiach niniejszej sprawy istotne jest jedynie to, iż wykonanie prawa pierwokupu do jednej z odrębnych nieruchomości nie narusza, wyrażonej w art. 602 § 1 zd. 2 zasady niepodzielności prawa pierwokupu (czy innym jest zastrzeżenie prawa pierwokupu co do części nieruchomości nie mogącej być przedmiotem odrębnej własności a czym innym jest wykonanie prawa pierwokupu w części co do jednej odrębnej nieruchomości por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. IV CSK 229/06, LEX nr 369187). Uprawniony może zatem korzystać z prawa pierwokupu w zakresie części działek (jak w niniejszej sprawie z pominięciem działki nr (...)). Przyjmując nawet, iż niepodzielność prawa pierwokupu oznacza, iż niedopuszczalne jest jego wykonanie w stosunku do części przedmiotu objętego tym prawem, to nie dotyczy to z pewnością przypadku, kiedy sprzedaż dotyczy jedynie części rzeczy objętej prawem pierwokupu. Wtedy uprawniony może wykonać swoje prawo tylko co do części, która stanowi przedmiot sprzedaży, jak to uczynione zostało w niniejszej sprawie.

Uzasadniony okazał się także zarzut apelacji strony powodowej co do błędnego sformułowania sentencji orzeczenia. W świetle dotychczasowych uwag nie budzi wątpliwości pogląd, iż jest niedopuszczalne, aby art. 59 k.c. był rozumiany w ten sposób, iż stanowi podstawę uznania za bezskuteczną względem uprawnionego z prawa pierwokupu umowę

zawartą przez zobowiązanego z osobą trzecią. W takiej sytuacji, skoro umowa ta jest w całości bezskuteczna wobec uprawnionego, to jego interes, polegający na możliwości podmiotowego przekształcenia stosunku prawnego z niej wynikającego, pozostaje w dalszym ciągu bez ochrony, bezskuteczność bowiem umowy wyklucza, aby przez wykonanie prawa pierwokupu uprawniony stał się nabywcą nieruchomości. Strona powodowa wywodząc swoje roszczenie wskazywała co prawda, iż żąda ubezskuteczenia umowy sprzedaży z dnia 6 lipca 2010 r. „z uwagi na przysługujące jej prawo pierwokupu” i takie też rozstrzygnięcie wydał Sąd pierwszej instancji jednakże z przyczyn o których mowa powyżej, może ono budzić wątpliwości co do rzeczywistego zakresu ubezskuteczenia. W judykaturze nie budzi wątpliwości, iż wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie nie stanowi jednak przeszkody do dokonania przed Sąd meriti stosownej modyfikacji niejasno ujętej konkluzji pozwu (żądania powoda), jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą powoda (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 376/05 niepubl.).

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że uznał za bezskuteczną w stosunku do powoda „M (...) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży i ustanowienia służebności nieruchomości składającej się z zabudowanych działek nr (...), położonej w W., obręb B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...), a obecnie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr (...), zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza H. P., Rep. A nr (...) w dniu 6 lipca 2010 roku pomiędzy M. K. a pozwanymi D. O. i R. O., jedynie w celu zaspokojenia roszczenia powoda wynikającego z zastrzeżonego na jego rzecz w umowie najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2003 roku, zawartej pomiędzy M. K. a „G. (...) (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prawa pierwokupu nieruchomości położonej w miejscowości W., obręb B., gmina D., składającej się z zabudowanych działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Konsekwencją powyższej zmiany była również zmiana w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Powódka która wygrała postępowanie w całości, poniosła przed Sądem pierwszej instancji koszty w postaci opłaty sądowej w kwocie 10 000 zł (k.2) a także koszty wynagrodzenie adwokackiego w stawce minimalnej wynoszącej 3 600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2005 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. nr 163, poz. 1348) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 13) i koszty zaliczki na poczet przejazdów świadków i wynagrodzenia tłumacza – 40 zł (k.241). Koszty te w całości należało zasądzić solidarnie od pozwanych stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 105 § 2 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

W punkcie I ppkt 3 sentencji wyroku Sąd Apelacyjny orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych stosownie do treści art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 ze zm.).

W punkcie II sentencji Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z wynikiem tego postępowania zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powódki, która wygrała to postępowanie, poniesione przez nią koszty, na które składa się wynagrodzenie adwokackie w stawce obliczonej stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 cytowanego powyżej rozporządzenia z dnia 28 września 2005 r.

W punkcie III sentencji na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd orzekł o obowiązku poniesienia przez pozwanych solidarnie opłaty sądowej od apelacji, od obowiązku której uiszczenia powódka została zwolniona postanowieniem referendarza sądowego w Sądzie Okręgowym w Szczecinie z dnia 2 lipca 2012 r. (k.498).

SSA E. Skotarczak SSA I. Wiszniewska SSA D. Ryszał