

Sygn. akt I ACa 1851/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa N. W.

przeciwko W. P., T. P. i M. P.

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 17 września 2015 r. sygn. akt I C 550/15

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych W. P. i M. P. kwotę 11 000 zł (jedenaście tysięcy złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Regina Kurek SSA Józef Wąsik SSA Wojciech Kościołek

Sygn. akt I A Ca 1851/15

## UZASADNIENIE

**Powódka N. W.** wystąpiła z powództwem nadanym w dniu 13 maja 2015r., skierowanym przeciwko **T. P., M. P. i W. P.** o ustalenie bezskuteczności umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej dz.ewid. nr (...) obr.(...) Z., o pow. 0,0379, objętej aktem notarialnym Rep (...) nr (...)notariusz G. R. w N. z dnia 15 maja 2014r., zawartej pomiędzy T. P. jako sprzedającą oraz M. P. i W. P. jako kupującymi – w związku z przysługującym jej prawem pierwokupu powyższej nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania. Roszczenie swoje wywiodła z ustanowionego na jej rzecz przez pozwaną T. P. oraz jej zmarłego już męża K. P. prawa pierwokupu opisanej powyżej nieruchomości ustanowionego w

formie aktu notarialnego z dnia 6 maja 2004r., Rep.(...) nr (...)sporządzonego przed notariuszem R. O. w Kancelarii Notarialnej w Z..

Po śmierci K. P. jedyną spadkobierczynią po nim została T. P. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego wZ.z dnia 23 listopada 2005r. sygn. I Ns 691/05. W dniu 15 maja 2014r. pozwana T. P. sprzedała bezwarunkowo opisaną powyżej nieruchomość pozwanym M. i W. P. w formie aktu notarialnego z Rep (...) nr (...)– bez zawiadomienia o tym powódki jako uprawnionej z umowy pierwokupu oraz bez wyznaczenia terminu do skorzystania z przysługującego uprawnienia.

**Pozwani M. P. i W. P.** początkowo złożyli oświadczenie o uznaniu powództwa i wezwali powódkę do skorzystania z prawa pierwokupu dz.ewid. nr(...)obr.(...) za cenę w kwocie 220.000,00zł wyznaczając termin zawarcia umowy u notariusza (k.29). Proponowana przez nich umowa obejmowała jedynie dz.ewid. nr (...), której dotyczyło prawo pierwokupu. Powódka natomiast była zainteresowana nabyciem także dz. nr(...), objętej umową sprzedaży, lecz co do której prawo pierwokupu jej nie przysługiwało. W związku z powyższym w toku postępowania pozwani zmienili stanowisko wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Podnieśli, że obecnie obowiązująca linia orzecnicza wyklucza stosowanie instytucji z art. 59 k.c. do prawa pierwokupu. Ponadto w razie uznania czynności prawnej za bezskuteczną i skorzystania przez powódkę z prawa pierwokupu dojdzie do skutku umowa jak z pozwanymi M. i W. P., będzie zatem obejmować część budynku posadowionego na tej działce, pomimo iż cena tej nieruchomości nie obejmuje. Odwołując się do zaszłości pozwani zarzucili powódce naruszenie zasad współżycia społeczności, tj. rzetelności i uczciwości w kontaktach z pozwanymi. Mianowicie w 2009r. powódka reprezentowana przez ojca adw. A. W. odmówiła pozwanej T. P. zakupu nieruchomości przy ul. (...) za kwotę 200.000,00zł (A. W. proponował 50.000,00zł, podczas gdy rzeczoznawca mgr inż. M. S. oszacował wartość na 265.252,00zł). Nie wyraziła także zgody na zakup działki w toku niniejszego postępowania za cenę w kwocie 179.712,00 zł. W przypadku uwzględnienia powództwa powstanie problem co do stanu prawnego nieruchomości budynkowej położonej na obu działkach nr (...) (k.74).

**Pozwana T. P.** pomimo skutecznego doręczenia odpisu pozwu z pouczeniem dla pozwanego, nie zajęła stanowiska w sprawie i nie wdała się w spór.

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu** uwzględnił w całości dochodzone powództwo.

Jako podstawę faktyczną wyroku Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana T. P. oraz jej mąż K. P. byli właścicielami nieruchomości położonej w Z., składającej się z dz.ewid. nr(...), obr. (...) powstałej z parceli budowlanej l.kat. (...) i parceli gruntowej l.kat. (...) o pow. 397m<sup>((2))</sup>, obj. KW nr (...) Sądu Rejonowego w Z..

W dniu 6 maja 2004r. w formie aktu notarialnego, Rep (...)nr (...), przed notariuszem R. O. w Kancelarii Notarialnej w Z. właściciele, tj. pozwana T. P. oraz K. P. ustanowili nieodpłatnie na opisaną powyżej nieruchomość prawo pierwokupu na rzecz N. W.. W treści aktu zobowiązali się zawiadomić powódkę o ewentualnym zawarciu umowy warunkowej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i wysłać zawiadomienie na adres zamieszkania uprawnionej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

W dniu 14 września 2004r. prawo pierwokupu zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości.

K. P. zmarł. Spadek po nim na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku Sądu Rejonowego w Z. z dnia 23 listopada 2005r. sygn. I Ns 691/05 nabyła pozwana T. P. (małżonka). W związku ze spadkobranie pozwana T. P. została wyłączną właścicielką nieruchomości opisanej powyżej.

W dniu 15 maja 2014r. w formie aktu notarialnego przed notariusz G. R. w Kancelarii Notarialnej w N. pozwana T. P. bezwarunkowo sprzedała pozwanym M. P. i W. P.: - nieruchomość położoną w Z. składającą się z parceli bud.l.kat. (...) i parceli gruntowej l.kat. (...) o pow. 0,0396ha – odpowiadającą obecnie dz.ewid. nr (...)w obr.(...)obj. KW nr (...)

Sądu Rejonowego w Zakopanem – gdzie w dziale (...) wpisane było prawo pierwokupu na rzecz N. W. na podstawie aktu ustanowienia w formie aktu notarialnego z dnia 06 maja 2004r. Rep (...) nr (...), oraz - nieruchomości położoną w Z. składającą się z dz.ewid. nr(...) obręb 22 o pow. 0,0089ha, obj. KW nr (...) za cenę w kwocie 220.000,00 zł. Częścią składową dz.ewid. nr(...)i (...) jest budynek mieszkalny drewniany, wybudowany w 1932r. o pow. zabudowy 92m<sup>((2))</sup> i pow. użytkowej około 50m<sup>((2))</sup>, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, niezamieszkały, bez bieżącej wody, kanalizacji, c.o. wymagający kapitalnego remontu (ewentualnie rozbiórki) przy ul. (...).

Powódka uprawniona z tytułu umowy pierwokupu nie została poinformowana o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości. O fakcie sprzedaży powódka dowiedziała się z pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W dniu 25 sierpnia 2014r. pełnomocnik powódki ojciec – adw. A. W. złożył oświadczenie w imieniu mocodawczyni – powódki zaadresowane do pozwanej T. P. o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Fakt sprzedaży nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej.

W dniu 23 kwietnia 2015r. w formie aktu notarialnego Rep(...) nr (...)przed notariusz S. W. w Kancelarii Notarialnej w K. powódka N. W. złożyła oświadczenie, iż w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 15 maja 2014r. pomiędzy pozwanymi z zastrzeżeniem warunku o jakim mowa w art.597§1 k.c., zamierzała wykonać przysługujące jej prawo pierwokupu nieruchomości stanowiącej dz.ewid. nr (...) i stosowne oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu złożyć w formie aktu notarialnego, niezwłocznie po zawiadomieniu jej o treści umowy sprzedaży.

W piśmie z dnia 27 maja 2015r. pozwani M. i W. P. poinformowali powódkę o gotowości sprzedaży nieruchomości objętej prawem pierwokupu, tj. dz.ewid. nr 21 obr. 12 (dawna parcela budowlana I.kat. (...) i gruntowa I.kat. (...)) zabudowaną budynkiem mieszkalnym za cenę 220.000 zł.

W kolejnym pismach z dnia 18 czerwca i 01 lipca 2015r. pozwani podtrzymali gotowość sprzedaży dz. nr(...)za cenę 179.712 zł na umówionym terminie u notariusza 27 maja i 23 lipca 2015r., poinformowali, że nie są zainteresowani sprzedażą dz. nr (...).

Powódka złożyła propozycję ugody nabycia dz.nr (...) i (...) za cenę w kwocie 220.000 zł. Strony nie doszły do porozumienia.

Powyższy bezsporny pomiędzy stronami stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały przez strony podważone. Sąd także nie ostrzegł wątpliwości co do nich.

W ocenie Sądu I Instancji, powództwo zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 59 kc.

Pozwani zawarli bezwarunkową umowę sprzedaży nieruchomości dotyczącej dz. ewid. nr 21, pomimo iż w dziale (...) księgi wieczystej obejmującej tę nieruchomość ujawnione było prawo pierwokupu ustanowione na rzecz powódki. W związku z ustanowionym co do dz. nr (...) prawem pierwokupu powódce przysługiwało pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.).

Sąd wskazał, że ustanowienie prawa pierwokupu determinuje specjalny reżim sprzedaży przedmiotu nim objętego, bowiem rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona (art.597§1 k.c.). W związku z powyższym obowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art.598§1 k.c.). Przepisy dotyczące pierwokupu regulują jedynie sytuację, gdy w wyniku zawarcia umowy bezwarunkowej uprawniony poniósł wynikłą z tego powodu szkodę – art.599§1 k.c.: jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży (...), ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę.

Obowiązana z aktu ustanowienia pierwokupu T. P. nie wykonała obowiązku zawiadomienia uprawnionej powódki o zawarciu umowy i zawarła umowę bezwarunkową z pozwanymi P.. Tym samym uniemożliwiła realizację powódce uprawnienia z umowy pierwokupu. W stanie faktycznym sprawy powódka w zasadzie nie poniosła żadnej szkody, zatem nie mogłaby oprzeć żądania o treść art.59§1 k.c.

Sąd wskazał na wątpliwości dotyczące tego, czy instytucja z art.59 k.c. może znaleźć zastosowanie, skoro ustanowienie prawa pierwokupu nie powoduje powstania roszczenia po stronie uprawnionego do skorzystania z niego. W orzecznictwie pojawiły się rozbieżne poglądy na ten temat. Sąd opowiedział się za stanowiskiem dopuszczającym ochronę uprawnionego z umowy pierwokupu na drodze skorzystania z instytucji bezskuteczności z art.59 k.c., co wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2008r. II CSK 221/08 (OSNC-ZD 2009/1/29 OSP 2010/1/3, M.Prawn. 2008/23/1236).

Sąd uznał, że powództwo na uwzględnienie zasługuje, ponieważ przez bezwarunkową umowę powódka utraciła prawo skorzystania z prawa pierwokupu. Pozwani o roszczeniu powódki wiedzieli, ponieważ prawo pierwokupu zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, a na podstawie art.17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Pozew został złożony przed upływem roku od dnia zawarcia umowy (umowa 15.05.2014r., pozew wpłynął w dniu 13.05.2015r.).

Nie zostały wykazane zdaniem Sądu okoliczności, które wskazywałyby na zachowanie powódki sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nadużywanie prawa (art.5 k.c.), które nie zasługiwałyby na ochronę. Skoro powódka dysponowała skutecznie ustanowionym prawem pierwokupu wpisanym w księdze wieczystej, sprzedający obowiązany był do jego respektowania. Okoliczność, że na części działki objętej prawem pierwokupu posadowiony jest budynek mieszkalny była znana już w momencie ustanawiania tego prawa, zatem pozwana T. P. czy obecnie także pozwani P. nabywając nieruchomość liczyć się z problemami.

Sąd dodał, że w terminie miesiąca od prawomocności niniejszego orzeczenia powódka będzie mogła skorzystać z prawa pierwokupu. Na stronach spoczywać będzie obowiązek dokonania przeliczenia ceny, w zw. z tym, że pierwokup dotyczy tylko dz. nr (...), podczas gdy bezwarunkowa umowa sprzedaży dotyczyła także dz. nr (...) nieobjętej prawem pierwokupu, zatem umowa w części odnoszącej się do tej działki ((...)) nie została objęta reżimem bezskuteczności.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art.98 k.p.c.

**Apelację od tego wyroku w całości** wnieśli pozwani M. P. i W. P.. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1/ naruszenie prawa materialnego, a to: art. 59. k.c. wskutek jego niewłaściwego zastosowania do ochrony uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu oraz art. 5. k.c. wskutek jego niezastosowania wobec niezgodnych z zasadami współzycia społecznego działań powódki uchylającej się od zawarcia umowy sprzedaży działki będącej przedmiotem sporu w drodze aktu notarialnego;

2/ naruszenie prawa procesowego, a to art. 102. k.p.c. wskutek niezastosowania go wobec pozwanych, mimo ich oferty dobrowolnej sprzedaży działki powódce.

W uzasadnieniu wskazali, że dopuszczalność możliwości ubezskutecznienia bezwarunkowej umowy sprzedaży jest zagadnieniem spornym tak w doktrynie jak w judykaturze i opowiedzieli się za niedopuszczalnością zastosowania w niniejszej sprawie art. 59 kc. W szczególności powołali się na argument dotyczący niedopuszczalność zmiany umowy bezwarunkowej na warunkową wskutek zastosowania tego przepisu wskazując, że przedmiotem ubezskutecznionego przez Sąd Okręgowy aktu notarialnego była sprzedaż dwóch działek gruntowych, zabudowanych jednorodzinny budynek mieszkalnym, niewskazującego ceny spornej działki, a więc nie zawierającego essentialia negotii umowy sprzedaży działki gruntowej nr (...) w obr. (...).

Nadto podnieśli., że Sąd Okręgowy pominął kwestię naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego, a to zasad uczciwego zawierania umów. Najpierw pełnomocnik powódki nie chciał zawrzeć kontraktu z pozwaną T. P., a już na etapie tego procesu powódka nie wykazała zainteresowania nabyciem przedmiotu sporu, mimo ofert składanych przez pozwanych. W tej sytuacji wystąpienie przez nią z niniejszym powództwem, w kontekście dotychczasowej odmowy dobrowolnego zawarcia aktu notarialnego, jest działaniem, które nie powinno korzystać z ochrony.

### **Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, uznał ją za uzasadnioną.**

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje, ale nietrafnie zastosował przepisy prawa materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 kpc).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Zaskarżony wyrok został oparty na przepisie art. 59 k.c. zgodnie z którym w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna.

Niezależnie od koncepcji jaką się przyjmie co do możliwości zastosowania art. 59 kc do prawa pierwokupu, w pierwszym rzędzie należało rozstrzygnąć, czy w ogóle ustanowienie na rzecz powódki prawa pierwokupu nieruchomości stanowiącej parcele gruntowe I.kat (...) i (...) stanowiące obecnie dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0379ha, obr.(...)Z., obj. KW nr (...) ustanowione w dniu 5 maja 2004r. przed notariuszem R. O. w Kancelarii Notarialnej w N. było skuteczne.

W razie dojścia do wniosku, że było skuteczne należało rozważyć, czy z uwagi na wyjątkowe okoliczności niniejszej, a to faktu położenia budynku mieszkalnego na dwóch działkach oznaczonych numerami(...)i (...), którego podział prawny nie został dokonany, jest możliwe przeniesienie na powódkę tylko jednej z tych działek z bliżej nieokreśloną częścią domu. Nadto czy możliwe jest skorzystanie przez powódkę z przyznanej jej wyrokiem możliwości nabycia jednej z tych działek w sytuacji, gdy mowa bezwarunkowa sprzedaży zawarta przez pozwanych dotyczy niepodzielnie obu działek tj. (...) i (...), bez rozdzielenia ceny i przy niepodzielonym prawnie budynku.

W razie uznania, że prawo pierwokupu nie zostało ustanowione skuteczne, albo, że nie może być wykonane powództwo podlega oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego fakt położenia budynku mieszkalnego niepodzielnie na dwóch odrębnych nieruchomościach wykluczał ustanowienie prawa pierwokupu tylko w stosunku do jednej z działek. Jeśli bowiem przedmiotem sprzedaży nie może być niepodzielona prawnie część budynku, to również za niedopuszczalne należy uznać zastrzeżenie pierwszeństwa kupna nieruchomości z taką niewydzieloną częścią budynku. Czynność taka sprzeciwia się bowiem właściwości (naturze) stosunku prawnego w rozumieniu art. 353<sup>1</sup> k.c. jaką jest umowa kupna – sprzedaży. Wyłączenie jednej działki z przedmiotowej umowy z częścią budynku czyni w sposób oczywisty bezcelową całą umowę sprzedaży.

Drugą przyczyną nieuwzględnienia powództwa jest brak możliwości realizacji przez powódkę przyznanego jej wyrokiem uprawnienia do skorzystania z prawa pierwokupu (faktycznie w ciągu miesiąca od prawomocności wyroku), a to z uwagi na brak określenia ceny nieruchomości, której prawo pierwokupu dotyczy. Wykonanie prawa pierwokupu

ma wszak nastąpić na warunkach zawartej umowy bezwarunkowej bez możliwości jej modyfikacji. Nie można zatem zmienić porozumienia co do ustalonej w tej ceny. Ustalona cena zgodnie z wolą stron tej umowy obejmuje dwie nieruchomości, zatem nie można przyjąć, aby oznaczała ona cenę tylko jednej z nich.

Wobec podniesionych argumentów rozpoznawanie pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne.

Z omówionych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 kpc, 108 § 1 kpc w związku z art. 391 § 1 kpc oraz § 6 pkt 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. Nr 163, poz.1348).

SSA Regina Kurek SSA Józef Wąsik SSA Wojciech Kościołek