

Klauzulę wykonalności nadano

w dniu 13.12.2017 r. pkt II

na wniosek pełn. wierz. /K. 471/

adw. T. K..

Na zarządzenie Sędziego

z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Magdalena Stachera

Sygn. akt I ACa 403/17

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Mirosława Gołuńska                              |
| Sędziowie:      | SSA Krzysztof Górski (spr.)<br>SSA Danuta Jezierska |
| Protokolant:    | starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski            |

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko D. S., A. Z., W. S. i K. L.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 lutego 2017 roku, sygn. akt I C 1190/14

I. **oddala apelację;**

## **II. zasądza od powódki M. K. (1) na rzecz pozwanych A. Z. i K. L. kwoty po 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 403/17

# UZASADNIENIE

M. K. (1) wniosła pozew przeciwko W. S., D. S., K. L. i A. Z.

o unieważnienie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 sierpnia 2006 r. w kancelarii notarialnej D. K., zapisanego w rep. A za numerem (...).

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że wspólnie z W. S. prowadziła w latach 1996 – 2008 działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej, pod nazwą (...) S.C. M. K. (1), W. S.". Powódka i jej matka były także współwłaścicielkami gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości W.. W chwili sporządzenia aktu notarialnego spółka (...) S.C. M. K. (1), W. S. posiadała zadłużenie względem szeregu podmiotów. Powódka podała, że mając świadomość istnienia i wysokości zadłużenia ustaliła z W. S., że weźmie na siebie całą odpowiedzialność związaną z przedstawieniem przez Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w S. zarzutów popełnienia przestępstw skarbowych z art. 62 § 2 k.k.s. w zw. z art. 6 § 2 k.k.s. oraz art. 82 § 1 k.k.s., uwalniając od odpowiedzialności W. S., która w zamian za to, wspólnie z powódką, miała sprzedać położone w miejscowości W. działki oznaczone numerami (...) o łącznej pow. 0,78 ha. Uzyskane w ten sposób środki miały zostać przeznaczone na spłatę zadłużenia spółki. Wartość działek wynosiła w tym czasie ok. 1.521.000 zł. Przed sporządzeniem umowy sprzedaży przedmiotowych działek powódka, wspólnie z W. S. i oraz kupującymi A. Z. i K. L. ustaliły, iż wartość działek opiewa na kwotę 1.200.000 zł, lecz dla celów podatkowych w akcie notarialnym oznaczają cenę sprzedaży na kwotę 120.000 zł. Według powódki ustalona w umowie cena sprzedaży była zatem rażąco niska w porównaniu do realnej ceny rynkowej zbytych działek. Pomimo sprzedaży działek dłużi spółki (...) S.C. M. K. (1), W. S. nie zostały spłacone, a W. S. odpowiedzialnością za dłużi spółki obciąża powódkę.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r. powódka oświadczyła, że dokonuje zmiany pozwu, w ten sposób, że cofa żądanie wskazane w pozwie, a jednocześnie wnosi o unieważnienie dwóch aktów notarialnych sporządzanych w kancelarii notariusza D. K. tj. aktu notarialnego z dnia 26 kwietnia 2007 r., zapisanego w rep. A za numerem (...) stanowiącego warunkową umowę sprzedaży  $\frac{3}{4}$  części udziałów w nieruchomości rolnej, niezabudowanej, składającej się z działek gruntów o numerach (...) położonych w W. oraz aktu notarialnego z dnia 11 września 2008 r. numer rep. A (...) stanowiącego właściwą umowę sprzedaży przez D. S. na rzecz K. L.  $\frac{3}{4}$  udziałów przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu tak sformułowanego żądania wskazała, że sprzedający D. S. nie dopełnił obowiązku poinformowania Agencji Nieruchomości Rolnych o możliwości wykonania prawa pierwokupu. Powódka podniosła, że jako współwłaścicielka nieruchomości również była uprawniona do skorzystania z prawa pierwokupu i nie została powiadomiona o zbyciu udziału przez pozwanego, co uzasadnia unieważnienie obu aktów notarialnych.

W odpowiedzi na zmieniony pozew pozwana W. S. podała, że gospodarstwo rolne na nieruchomości objętej powództwem prowadziła z mężem do jego śmierci w 1991 r., a po tym czasie ziemia nie była już uprawiana. Podkreśliła, że powódka nigdy nie pomagała w pracach gospodarskich, ani nie interesowała się gospodarstwem.

Pozwany D. S. wniósł o oddalenie zmienionego powództwa. Podał, że Agencja Nieruchomości Rolnych wiedziała o sprzedaży udziałów i oświadczyła, że nie korzysta z prawa pierwokupu. Podkreślił, że ani on, ani powódka nie prowadzili gospodarstwa rolnego na gruncie zbytym przez niego na rzecz K. L.. Ziemia nie była uprawiana, nie były też przyznane dotacje z tytułu upraw.

Pozwani K. L. i A. Z. również wnieśli o oddalenie powództwa, a nadto o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wnieśli również o zasądzenie kosztów procesu w zakresie, w jakim powódka cofnęła pozew.

W piśmie z dnia 1 lutego 2017 r. powódka podała, że zmieniła, a nie cofnęła powództwo i wnosi obecnie o unieważnienie umów, które przybrały formę aktu notarialnego z dnia 26 kwietnia 2007 r., zapisanego w rep. A za numerem (...) stanowiącego warunkową umowę sprzedaży  $\frac{3}{4}$  części udziałów w nieruchomości rolnej, niezabudowanej, składającej się z działek gruntów o numerach (...) położonych w W. oraz aktu notarialnego z dnia 11 września 2008 r. numer rep. A (...) stanowiącego właściwą umowę sprzedaży przez D. S. na rzecz K. L.  $\frac{3}{4}$  udziałów przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 6 lutego 2017 r. powódka podała, że cena nieruchomości wskazana w umowie będącej przedmiotem jej powództwa została znacznie zaniżona. Podkreśliła, że nieruchomość ma charakter rolny.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2016 r. pozwana W. S. w odpowiedzi na zobowiązanie do wskazania, czy zgadza się na częściowe cofnięcie pozwu oświadczyła, że wnosi o wycofanie pozwu.

Natomiast pozwani K. L. i N. Z. w piśmie z dnia 12 grudnia 2016 r. podali, iż wyrażają zgodę na częściowe cofnięcie pozwu.

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 r. powódka sprecyzowała swoje stanowisko procesowe wskazując, że cofa pozew w zakresie żądania zawartego w pozwie, dotyczącego umowy z dnia 3 sierpnia 2006 r. Natomiast podtrzymuje żądanie w zakresie tych czynności prawnych, które wskazała w piśmie z dnia 1 lutego 2016 r. Przy tym wyjaśniła, że uważa przedmiotowe umowy za nieważne z mocy prawa i wnosi o stwierdzenie ich nieważności.

Pozwany D. S. potwierdził, że zgadza się na częściowe cofnięcie pozwu.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2017 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo o ustalenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2007 r. zawartej przez D. S. i K. L. oraz o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 11 września 2008 r. przez D. S. i K. L.. Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i zasądził od powódki na rzecz pozwanych K. L. i A. Z. kwotę po 1 808,50 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

W. S. począwszy od 1987 r. wspólnie z mężem prowadziła gospodarstwo rolne na gruncie przy ul. (...) w W.. W skład tego gospodarstwa wchodziły m.in. nieruchomości rolne w postaci niezabudowanych działek gruntu, oznaczonych numerami (...) o pow. 0,78 ha. W roku (...) zmarł mąż W. S.. W wyniku spadkobrania na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 12 czerwca 1997 r. o sygn. akt III Ns 1198/97, M. K. (1) nabyła własność gospodarstwa w  $\frac{1}{4}$  części, zaś W. S. po zmarłym mężu uzyskała  $\frac{3}{4}$  części gospodarstwa. Powódka legitymuje się wykształceniem rolniczym, ale nigdy nie zajmowała się prowadzeniem gospodarstwa rolnego ani nie ingerowała w jego prowadzenie. Po śmierci męża również W. S. zaprzestała prowadzenia gospodarstwa i przeszła na rentę chorobową. Od tego czasu ziemia wchodząca w skład gospodarstwa nie była przez nikogo uprawiana i leżała odłogiem.

W dniu 1997 r. M. K. (1) i W. S. zawarły umowę spółki cywilnej. W umowie ustalono, iż spółka prowadzona będzie pod nazwą (...); siedzibę spółki zlokalizowano przy ul. (...). W §3 umowy ustalono, iż wszyscy wspólnicy będą zajmować się działalnością związaną z prowadzeniem baru. Za prowadzenie dokumentacji księgowej i podatkowej odpowiadać miała M. K. (1), która miała być uprawniona do udziału w zyskach spółki w 90%, a uczestniczyć w stratach w 100%. Zgodnie z § 9 umowy za wszelkie długi spółki pełną odpowiedzialność miała ponosić M. K. (1).

Wyrokiem z dnia 22 września 2014 r., wydanym w postępowaniu o sygn. akt X GC 1427/13, Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił datę rozwiązania umowy spółki cywilnej zawartej przez M. K. (1) i W. S. pod nazwą (...) na dzień 31 grudnia 2007 r.

W roku 2006 r. miał miejsce pożar baru. W roku 2007 powódka faktycznie zakończyła prowadzenie tej działalności gospodarczej. W chwili zakończenia prowadzenia działalności spółka (...) S.C. M. K. (1), W. S. posiadała zadłużenie względem szeregu podmiotów.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2008 r., wydanym w postępowaniu o sygn. akt XI GC 252/07 Sąd Rejonowy w Szczecinie zasądził od M. K. (1) i W. S. na rzecz Gminy Miasto S. kwotę 61.051,43 zł wraz z odsetkami tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S..

Wyrokiem wydanym w dniu 30 września 2013 r., w postępowaniu o sygn. akt VI U 1607/10, Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, iż M. K. (1) – jako wspólnik spółki (...) S.C. M. K. (1), W. S., nie odpowiada za zobowiązania tej spółki z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne za okres od grudnia 2004 r. do października 2008 r. w łącznej kwocie 65.201,47 zł.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2014 r., wydanym w postępowaniu o sygn. akt I C 257/12 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od M. K. (1) i W. S. solidarnie na rzecz Gminy Miasta S. kwotę 171.505,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2009 r., a nadto zasądził od pozwanych ustawowe odsetki od kwoty 7.315,27 zł od dnia 1.09.2008 r. do dnia 13.08.2009 r. oraz od kwoty 7.315,27 zł od dnia 1.07.2008 r. do dnia 13.08.2009 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S..

Z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. prowadzone było przeciwko M. K. (1) i W. S. postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt Km 2630/07, w toku którego dokonano zajęcia świadczenia emerytalnego W. S.. Postępowanie egzekucyjne i egzekucja ze świadczenia emerytalnego pozwanej prowadzone było również przez Naczelnika (...) Urzędu Skarbowego w S. oraz Gminę Miasto S. – Zarząd (...)

W dniu 3 sierpnia 2006 r. W. S., M. K. (1) jako sprzedające i K. L. i A. Z. jako kupujący zawarli w Kancelarii Notariusza D. K. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości w postaci działek gruntów o numerach (...), o pow. 0,78 ha, położonych w obrębie W., w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw Nr (...) – pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu.

W odpowiedzi na zawiadomienie o zawarciu umowy warunkowej sprzedaży Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu.

W roku 2007 pozwana W. S. osiągnęła wiek emerytalny. W związku z powyższym w dniu 19 kwietnia 2007 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa darowizny, którą W. S. darowała synowi D. S. przysługujący jej udział w  $\frac{3}{4}$  części w prawie własności nieruchomości rolnej, położonej w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział XX Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadził wówczas księgę wieczystą Kw (...). Jednocześnie pozwana W. S. złożyła oświadczenie, że opisany wyżej udział wolny jest od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

W dniu 26 kwietnia 2007 r. W. S. i K. L.

w Kancelarii Notariusza D. K. rozwiązały warunkową umowę sprzedaży, zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 3 sierpnia 2006 r. i zapisaną w rep. A za numerem (...), którą to umową W. S. sprzedała za cenę 90.000 zł K. L. udział wynoszący  $\frac{75}{100}$  części w nieruchomości rolnej niezabudowanej, składającej się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,78 ha, położonej w obrębie W., w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw Nr (...) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu.

Również w dniu 26 kwietnia 2007 r. W. S. darowała synowi przysługujący jej udział w  $\frac{3}{4}$  części w prawie własności nieruchomości rolnej, położonych w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział XX Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadził wówczas księgę wieczystą Kw (...). Jednocześnie pozwana W. S. złożyła oświadczenie, że opisany wyżej udział wolny jest od obciążeń,

praw i roszczeń osób trzecich. Po przekazaniu swoich udziałów w gospodarstwie synowi pozwana przeszła na emeryturę.

Tego samego dnia D. S. i K. L. zawarli w Kancelarii Notariusza D. K. (nr rep. A (...)) warunkową umowę sprzedaży  $\frac{3}{4}$  części udziałów w nieruchomości rolnej, niezabudowanej, składającej się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,78 ha, położonej w obrębie W., w gminie D., w powiecie (...), w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw Nr (...) za cenę 90.000 zł – pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu.

W odpowiedzi na zawiadomienie o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży Agencja Nieruchomości Rolnych oświadczyła, że nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości rolnej opisanej w kacie notarialnym zawartym w dniu 26 kwietnia 2007 r. nr rep. A (...).

W dniu 11 września 2008 r. D. S. i K. L. zawarli w formie aktu notarialnego (nr rep. A 10. (...)) – w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 kwietnia 2007 r. – umowę przenoszącą na rzecz K. L. własność  $\frac{3}{4}$  części udziałów w nieruchomości rolnej, niezabudowanej, składającej się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,78ha, położonej w obrębie W., w gminie D., w powiecie (...), w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw Nr (...) za cenę 90.000 zł.

Wobec niemożności ustalenia z M. K. (1) terminu zawarcia umowy przenoszącej własność jej części w nieruchomości, notariusz D. K. na wniosek A. Z. wyznaczyła powódce termin do stawienia się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy na dzień 2 lipca 2009 r. na godz. 14:00. W wyznaczonym terminie powódka nie stawiła się w kancelarii.

Pomiędzy S. B., a pozwaną W. S. istnieje spór dotyczący roszczeń powoda o ustalenie istnienia pomiędzy nimi stosunku pracy oraz zapłatę wynagrodzenia za lata 2001 – 2007. W związku z tym sporem toczyły się postępowania sądowe z powództwa S. B. przeciwko W. S.. W pozwie wniesionym do Sądu w dniu 5 lipca 2013 r. S. B. zażądał unieważnienia ww. umów darowizny wskazując, iż umowy były pozorne oraz że poświadczono w nich nieprawdę w postaci zapewnienia W. S. o tym, iż jej udział w darowanych nieruchomościach jest wolny od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

Wyrokiem z dnia 25 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo S. B.. Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację od ww. wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd wyjaśnił, że ustalenia faktyczne poczynione zostały na podstawie całego materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, a w szczególności na powyżej powołanych dowodach z dokumentów. Poza ugodą znajdującą się w aktach sprawy na karcie 181, nie kwestionowano zarówno autentyczności, jak i treści powołanych dokumentów. Również sąd nie dopatrył okoliczności, które mogłyby poddać w wątpliwość wiarygodność przedmiotowych dokumentów. Zgodność z oryginałami dowodów z dokumentów złożonych w kserokopiach także nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości. Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd nie wziął pod uwagę treści kwestionowanej ugody, gdyż dokument ten nie odzwierciedlał okoliczności istotnych z punktu widzenia wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie oraz dokumentu znajdującego się w aktach sprawy na karcie 43, gdyż dokument ten był nieczytelny.

Ponadto podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły zeznania pozwanej W. S., albowiem korespondowały one z treścią zgromadzonych dokumentów, które z podanych wyżej względów zostały uznane za wiarygodne. Zeznania pozostałych stron nie stanowiły podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, albowiem nie wniosły one do sprawy żadnej istotnej okoliczności, która miałaby znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd stwierdził, że powództwo M. K. (1) w zakresie żądania unieważnienia aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 sierpnia 2006 r. w kancelarii notarialnej D. K., zapisanego w rep. A za numerem (...) podlegało umorzeniu, zaś powództwo o unieważnienie aktu notarialnego z dnia 26 kwietnia 2007 r., zapisanego w rep. A za numerem (...) oraz aktu notarialnego z dnia 11 września 2008 r. numer rep. A (...) okazało się bezzasadne.

Sąd wyjaśnił, że powódka początkowo zwróciła się do Sądu z żądaniem unieważnienia aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 sierpnia 2006 r. w kancelarii notarialnej D. K., zapisanego w rep. A za numerem (...), po czym cofnęła powództwo w tym zakresie wskazując, iż żąda unieważnienia dwóch innych aktów notarialnych. Ostatecznie zaś na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 r. sprecyzowała, że przedmiotem jej żądania jest stwierdzenie nieważności umów objętych treścią aktów notarialnych z dnia 26 kwietnia 2007 r. oraz z dnia 11 września 2008 r.

Sąd wskazał, że oświadczenie o cofnięciu pozwu było skuteczne zgodnie z art. 203§1 kpc albowiem pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu. Pozwany D. S. złożył oświadczenie w tym przedmiocie na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 r. Natomiast pozostali pozwani potwierdzili swoją zgodę w pismach procesowych odpowiednio z dnia 9 grudnia 2016 r. i 12 grudnia 2016 r. W rezultacie stosując normę art. 355 k.p.c. sąd uznał, iż zachodzą przesłanki do umorzenia postępowania w zakresie żądania unieważnienia umowy objętej aktem notarialnym z dnia 3 sierpnia 2016 r., Sąd wskazał przy tym, że nie ujawniły się okoliczności, o których mowa w art. 203§4 kpc mogące świadczyć o tym, że czynność cofnięcia pozwu jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Odnosząc się do żądań pozwu dotyczących czynności prawnych objętych treścią aktów notarialnych z dnia 26 kwietnia 2007 r., oraz z dnia 11 września 2008 r. Sąd wskazał, że powódka wskazała początkowo, że wnosi o ich „unieważnienie”. Sąd wyjaśnił, że unieważnienia czynności prawnej jest czym innym niż ustalenie (stwierdzenie) jej nieważności. W tym pierwszym wypadku sąd w wyroku, który ma charakter konstytutywny, powoduje skutek w postaci doprowadzenia do nieważności danej czynności prawnej. Natomiast w przypadku zgłoszenia żądania ustalenia nieważności czynności prawnej, wyrok sądu ma charakter deklaracyjny, gdyż jedynie stwierdza, że czynność prawna jest nieważna z mocy prawa. Z uwagi na odmienny charakter obu tych rodzajów powództwa i inne przesłanki ich zasadności, należało uzyskać od powódki jednoznaczne wyjaśnienie co do jej intencji przy formułowaniu żądania. Powódka na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 r. oświadczyła, że uważa czynności prawne objęte żądaniem za nieważne z mocy prawa i domaga się stwierdzenia tej nieważności. Wobec tego sąd oceniał roszczenie powódki jako żądanie ustalenia nieważności czynności prawnej.

Powódka dokonując modyfikacji swojego powództwa i wskazując, że jego przedmiotem są czynności prawne objęte treścią aktów notarialnych z dnia 26 kwietnia 2007 r. oraz z dnia 11 września 2008 r. wyraźnie zakreśliła jako podstawę swojego żądania fakt naruszenia przez strony umowy przepisów o prawie pierwokupu. Dlatego sąd skoncentrował swoje ustalenia faktyczne i analizę prawną zaistniałego stanu faktycznego na normach dotyczących tej instytucji prawnej. Sąd oceniał w pierwszej kolejności żądanie to w płaszczyźnie normy z art. 599§1 i 2 k.c. Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Sąd stwierdził, że o ile powódka zdołałaby dowieść, iż faktycznie zbycie udziałów w nieruchomości objętej umowami zawartymi przez pozwanych było ograniczone prawem pierwokupu, a pozwani nie powiadomili osób uprawnionych, wskazanych z treści art. 599§2 k.c., wówczas umowa sprzedaży byłaby czynnością nieważną z mocy prawa, a powództwo okazałoby się zasadne.

Analizując jakie normy prawne mogły w okolicznościach niniejszej sprawy stanowić podstawę do istnienia prawa pierwokupu i badając, czy pozwani uwzględnili ewentualne ograniczenia wynikające z tych norm Sąd stwierdził, że zgodnie z art. 3 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052) W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli: 1. umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz 2. nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa. Sąd wskazał, że w warunkach niniejszej sprawy sporna nieruchomość miała charakter rolny. Ponieważ bezsporne było, że nieruchomość

nie była przedmiotem dzierżawy w chwili jej zbycia przez D. S., z mocy wzmiankowanego przepisu prawo pierwokupu przysługiwało Agencji Nieruchomości Rolnej, która w tym zakresie działała na rzecz Skarbu Państwa.

Zdaniem sądu istnienie prawa pierwokupu na rzecz agencji nie miało jednak znaczenia, jako że strony umowy zadbały o uwzględnienie praw tego podmiotu. Zawarły mianowicie umowę o charakterze warunkowym uzależniając przeniesienie prawa własności nieruchomości od tego, czy Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, agencja została zawiadomiona o zawarciu umowy warunkowej i złożyła oświadczenie o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, co znalazło wyraz w treści pisma z dnia 15 maja 2007 r. (k. 263). Dokument ten jest jednoznaczny i wprost odnosi się do umowy warunkowej z dnia z dnia 26 kwietnia 2007 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego zapisanego w rep. A za numerem (...). Wobec tego zgłaszane przez powódkę zastrzeżenia, co do tego, że zgoda nie dotyczyła przedmiotowej umowy sąd uznał za bezzasadne i niezrozumiałe.

W drugiej kolejności Sąd rozważał, czy pozwani nie uchybili prawom przysługującym samej powódce. Twierdziła ona bowiem, że również była uprawniona do pierwokupu udziałów zbywanych przez jej brata, jako współwłaścicielka gruntu. W tym zakresie Sąd wyjaśnił, że w myśl art. 166§1 k.c. w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. Powódka posiada udziały w nieruchomości rolnej, w której pozostałe udziały były przedmiotem kwestionowanej umowy. Sąd wskazał że wzmiankowany przepis ustawy stawia dodatkowe wymogi warunkujące powstanie prawa pierwokupu przewidując, że dotyczy to tylko sytuacji, w których nieruchomość stanowi element gospodarstwa rolnego, a współwłaściciel prowadzi to gospodarstwo. Zgodnie z art. Art. 55<sup>3</sup> k.c. za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Z przedmiotowej definicji wynika, iż pojęcie gospodarstwa rolnego nie jest tożsame z gruntem rolnym, tylko odnosi się do pewnej zorganizowanej całości, której jedynie jednym z elementów jest ziemia rolna. Ponieważ jednak pozwani D. S. i W. S. przyznawali, iż do śmierci męża pozwanej na gruncie prowadzone było gospodarstwo i związku z tym było ono przedmiotem szczególnego trybu dziedziczenia, przyjęć należało, że przynajmniej w tym czasie gospodarstwo rolne istniało.

Sąd wskazał jednak, że z zeznań pozwanych jednoznacznie wynikało, że po 1991 r. na terenie nieruchomości nie odbywała się jakakolwiek działalność rolnicza. Ustawa wymaga zaś „prowadzenia” gospodarstwa rolnego. Chodzi o takie stany faktyczne jak chociażby prowadzenie gospodarstwa na całym gruncie, będącym przedmiotem współwłasności, wspólnie z innymi współwłaścicielami, prowadzenie na tym gruncie gospodarstwa przez jednego współwłaściciela, który w wyniku uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami zarządza całym wspólnym gruntem, czy wreszcie prowadzenie odrębnego gospodarstwa na części tego gruntu fizycznie wydzielonej, czy to w ramach podziału do użytkowania przez czas trwania współwłasności czy też w wyniku nieformalnego zniesienia współwłasności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1992 r., sygn. III CZP 75/92, Legalis Nr 27746). W tej sytuacji oczywiście nietrafne byłoby identyfikowanie posiadania gruntu rolnego z prowadzeniem na nim gospodarstwa, gdyż wówczas słowo „prowadzenie” nie miałyby żadnego znaczenia normatywnego.

Nadto należało zastrzec, że nie wystarczy, aby gospodarstwo faktycznie funkcjonowało, ale konieczne jest również, aby jego prowadzeniem zajmował się ten współwłaściciel, który rości dla siebie prawo pierwokupu. Tymczasem powódka mimo, że występowała z pretensjami z powodu pominięcia jej przy zbywaniu udziałów w nieruchomości, nie starała się nawet wykazać, iż kiedykolwiek, a w szczególności w dacie sprzedaży, prowadziła jakąkolwiek działalność rolniczą na obszarze przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 6 k.c. i 232 kpc wykazanie faktów, z których strona wywodzi okoliczności prawne powinny zostać przez nią udowodnione. Skoro więc powódka twierdziła, że była uprawniona w zakresie prawa pierwokupu jako współwłaścicielka nieruchomości rolnej, powinna wykazać również, że prowadziła na tym terenie gospodarstwo rolne. Żaden dowód przedstawiony sądowi nie potwierdzał takiego stanu rzeczy. Co

więcej powódka nie zgłaszała nawet twierdzeń w tym zakresie, pozostawiając kwestię prowadzenia gospodarstwa poza zakresem swojej argumentacji. Dokumenty złożone przez nią do akt sprawy potwierdzały jedynie, że nieruchomości ma charakter rolny, istniało na niej uprzednio gospodarstwo rolne, a powódka ma uprawnienia rolnicze. Nie wynikało z nich jednak nic, jeśli chodzi o faktyczne prowadzenie gospodarstwa w dacie zawarcia umowy. W tej sytuacji brak było jakichkolwiek podstaw, aby odmówić wiarygodności zeznaniom pozwanych, którzy wskazywali, że ziemia od 1991 r. leżała odłogiem.

Wobec powyższego sąd uznał, że powódka nie była uprawniona do pierwokupu udziałów zbywanych przez jej brata. Umowa objęta powództwem nie mogła więc naruszyć jej uprawnień w tym zakresie, co wykluczało również stosowanie normy art. 599§2 k.c. jako podstawy do stwierdzenia nieważności czynności prawnej.

Sąd wskazał, że poza kwestią pierwokupu powódka po zmodyfikowaniu powództwa nie artykułowała wyraźnie żadnych innych podstaw ustalenia nieważności umowy, ani nie wskazywała innych przepisów, których naruszenie mogłoby uzasadniać treść jej żądania. Dopiero w piśmie z dnia 6 lutego 2017 r. podniosła, że jej zdaniem wartość nieruchomości oznaczona w umowie stron była rażąco zaniżona. Nie wyjaśniła jednak, w jaki sposób fakt ten miałby rzutować na ważność czynności prawnej. Zdaniem sądu zbycie nieruchomości poniżej jej wartości, o ile nie występują inne szczególne okoliczności, nie jest podstawą do ustalenia, iż czynność prawna jest nieważna z mocy prawa. Nadto fakt, iż cena umowna była istotnie niższa od rynkowej nie został przez powódkę w żaden sposób wykazany. W tym samym piśmie powódka kolejny raz opisała fakty dotycząc swojej współpracy z matką przy prowadzeniu działalności gospodarczej, podkreślając wyniki z tego tytułu zadłużenie i powołując się na uzgodnienia co do spłaty tych zobowiązań, między innymi ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości obejmującej działki (...). Wskazywała, że W. S. nie zrealizowała ustaleń w tym zakresie. Wszystkie powyższe okoliczności sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka nie wyjaśniła bowiem, jaki związek widzi między tymi faktami a umową zawartą przez jej brata i K. L.. W ocenie sądu taka zależność nie występowała. Powódka nie określiła, jakiej wady prawnej lub niezgodności z przepisami upatruje w treści umowy zbycia nieruchomości. Roszczenia wynikające ze stosunków kontraktowych między nią, a matką, nie mogły zaś rzutować na ważność czynności prawnej dokonanej przez inne osoby.

Sąd zauważył też, że ponieważ powódka wносиła o ustalenie nieważności umowy, jej roszczenie należało rozpatrzyć również w kontekście normy art. 189 kpc. Przepis ten stanowi, że można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy powód ma w tym interes prawny. W związku z tym, z uwagi na charakter powództwa o ustalenie w jego toku strona powodowa poza udowodnieniem określonych okoliczności prawnych dotyczących treści umowy, musi również wykazać istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, który rozumieć należy jako obiektywną potrzebę ochrony własnej sfery prawnej poprzez uzyskanie orzeczenia ustalającego określony stan prawny. Tymczasem treść pism procesowych złożonych przez powódkę nie zawierała nawet wzmianki o tym, w czym upatruje ona swojego interesu prawnego związanego z żądaniem zgłoszonym w niniejszej sprawie. Zdaniem sądu w tej sytuacji nie sposób było stwierdzić, czy taki interes faktycznie występuje. Niewykazanie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa stanowi zaś samoistną przesłankę do oddalenia powództwa o ustalenie.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd uzasadnił odwołując się do treści art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła powódka zarzucając Sadowi „nierzetelny proces”, oraz niezgodne z przepisami k.p.c. prowadzenie sprawy i niezgodne ze stanem faktycznym ustalenia Sądu”.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości jako niezgodnego ze stanem faktycznym i porządkiem prawnym obowiązującym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej a dotyczącym praw współwłaściciela gospodarstwa rolnego i unieważnienie aktu notarialnego z dnia 11.09.2008r., zawartego w Kancelarii Notarialnej „ rep. A numer (...) -umowa sprzedaży, dotyczących sprzedaży<sup>(374)</sup> udziału w działce rolnej (...), położonej w W. „ ujętej w księdze wieczystej Kw nr (...) „ przez D. S., K. L..



Powódka wskazała, że żądanie unieważnienia ww. aktu notarialnego ujęte w pozwie uzasadnia na podstawie art.596-601 k.c. nie poinformowanie uprawnionych z tytułu prawa pierwokupu, do czego strony umowy były zobowiązane. Nadto powołała się powódka ponownie na rażące zaniżenie wartości nieruchomości przez strony aktu notarialnego, w akcie notarialnym 1 m kw. wyceniono na 11,60 zł, gdy ceny rynkowe wynoszą 100-300 zł.

W uzasadnieniu skarżąca zacytowała przepisy Konstytucji RP i opisała zasady procedury cywilnej, konkludując, że zasady te zostały ewidentnie pogwałcone przez Sąd Okręgowy.

Powódka stwierdziła, że odmówiono jej prawa do przedstawienia dowodów „ których konieczność przywołania nastąpiła w trakcie postępowania przed sądem, w postaci powołania świadków jak i przedstawienia dokumentów na dowód na rzecz oczywistą, iż działka rolna nr (...) „ położona w W., ujętej w księdze wieczystej Kw nr (...) jest działką rolną „ co ewidentnie dowodzą wszystkie przedstawione Sądowi dokumenty i że stanowi ona jeden z wielu arealów gruntów rolnych stanowiących gospodarstwo rolne o powierzchni 4,68a, a nie jak twierdzi Sąd stanowi w zaskarżonym wyroku, sama w sobie takowe gospodarstwo o powierzchni 0,78 ha. Zatem ewidentnym jest iż w stosunku do M. K. (1) w niniejszej sprawie naruszono art. 166 KC.

Skarżąca twierdzi, że z materiałów zgromadzonych w sprawie wynika „ iż w stosunku do Powódki i D. S. zachodziła przesłanka wspólnego gospodarstwa jak i wspólnego gospodarowania.

W niniejszej sprawie nie doszło do sprzedaży całego gospodarstwa „ a jedynie jednego z elementów osobom trzecim, czego Sąd nie chciał w postępowaniu zauważyć i czego M. K. (1) uniemożliwiono dowieść, gdy to wynikło w trakcie rozprawy

Zdaniem skarżącej w roku 2008 na działkach (...) prowadzone było wspólne gospodarstwo rolne, działki te stanowią i stanowiły „użytek zielony” a nie nieużytek jak twierdzi D. S. i W. S.. Na działkach (...)prowadzono gospodarkę łąkową i o użytek zielony dbała M. K. (1).

Zdaniem skarżącej ustalenia na podstawie których sąd wydał wyrok objęty apelacją są niezgodne ze stanem faktycznym a miejscami Sąd skupił się na faktach nie istotnych dla sprawy.

Wskazano na brak związku logicznego z faktami dotyczącymi (...) a działek (...)położonych w W. jak i unieważnieniem aktu notarialnego dotyczącego ich sprzedaży

Stwierdzono, że W. S. wbrew temu co twierdzi Sąd od roku 1987 nie prowadziła gospodarstwo rolne wraz z mężem, zgodnie z faktami od roku 1986 W. S. uzyskała rentę rolniczą z uwagi na niezdolność do pracy „Gospodarstwo prowadził A. S.

Zaznaczono, że M. K. (1) „ posiada wykształcenie rolnicze „ zgodnie ze stanem faktycznym, stanowiącym „iż M. K. (1) pracowała na gospodarstwie rodziców „ postanowieniem sądu nabyła spadek po zmarłym ojcu A. S. wskim.

Na gospodarstwie od dziecka nigdy nie pracował D. S...

Zarzucono, że w rodzinie nawet ręczniki i zastawa były wspólne, nie mówiąc o ziemi.

Zakwestionowano ustalenie, że M. K. (1) nie ingerowała w prowadzenie gospodarstwa a od roku 1991 ziemia była nie uprawiana, bo W. S. przeszła na rentę, co jak wyżej wykazano jest nie prawdą, bo na rencie KRUS jest od roku 1986. Sąd w swej nad wiedzy nie określił, co to jest ugór. Z dokumentów które Sąd posiada wynika, iż przedmiotowa ziemia ta to grunty rolne i użytki zielone.

Zdaniem skarżącej bezzasadnie Sąd stwierdził, że w roku 2007 powódka M. K. (1), zakończyła działalność gospodarczą, Sąd nie zauważył, iż w 2006 r. na M. K. (1), groźbami biciem wymuszono podpisanie niekorzystnej umowy wstępnej, gdzie K. jest wprowadzona w błąd przez notariusz co do skutków jej podpisania.

Sąd nie zauważa, iż cena w umowie której dotyczy postępowanie jest skandalicznie zaniżona - 11 zł za metr kwadratowy gdy wartość rynkowa tych gruntów oscyluje od 100 do 300 zł za metr kwadratowy. Sąd nie zauważył, iż umowa której dotyczy pozew ma za cel obejście prawa

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji przedstawiając stanowiska afirmujące zaskarżone orzeczenie i jego uzasadnienie

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny (przed odniesieniem się do zarzutów apelacji) dokonał (w zakresie objętym zaskarżeniem) ponownej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów oraz stanowisk stron procesu.

Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Trafna jest też kwalifikacja prawna dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń. Sąd w sposób wyczerpujący przytoczył i omówił znajdujące w sprawie zastosowanie normy art. 189 k.p.c. oraz regulacje dotyczące ustawowego prawa pierwokupu przysługującego współwłaścicielowi nieruchomości rolnej prowadzącemu gospodarstwo rolne na nieruchomości wspólnej (art. 166 k.c.). Szczegółowość wyводу prawnego Sądu Okręgowego powoduje, że także w tej płaszczyźnie nie zachodzi potrzeba uzupełnienia lub skorygowania podstawy prawnej rozstrzygnięcia. W efekcie także w tym zakresie Sąd odwoławczy odwołuje się do wywodów Sądu Okręgowego uznając za zbyteczne ponowne przedstawianie argumentacji prawnej.

Odnosząc się do wywodów apelacji wstępnie stwierdzić należy, że skarżąca w żaden sposób nie wyjaśnia, na czym miałyby polegać naruszenie jej prawa do rzetelnego procesu eksponowane jako podstawowy zarzut apelacji. Z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP regulującego konstytucyjne gwarancje składające się na prawo do sądu (rzetelnego procesu) wynika, że każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd.

Z normy tej wywodzi się prawo strony do wniesienia pozwu, prawo do bycia wysłuchanym (a więc możliwości prezentacji swojego stanowiska oraz dowodów dla jego poparcia) oraz prawo do uzyskania wyroku bez zbędnej zwłoki. Realizacja tych uprawnień odbywa się stosownie do przepisów wyznaczanych przede wszystkim przez przepisy k.p.c. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, przepisy te obok uprawnień nakładają na stronę również tzw. ciężary procesowe (np. powołany przez Sąd Okręgowy przepis art. 232 k.p.c. który wskazuje, że strona ma obowiązek przedstawiać dowody faktów z których wywodzi skutki prawne.

Zatem zarzucając naruszenie prawa do sądu (rzetelnego procesu) strona powinna wykazać, w której z omówionych wyżej płaszczyzn uniemożliwiono jej realizacji uprawnień procesowych. Jak wynika z akt niniejszej sprawy, powódka miała swobodę przedstawiania swoich racji (z czego skorzystała, przedstawiając zarówno powództwo jak i jego modyfikację i prezentując swobodnie fakty, jakie uważała za istotne dla rozstrzygnięcia). Nie wynika z materiału procesowego żadna okoliczność, która uzasadniałaby stanowisko, że powódka została pozbawiona możliwości prezentacji dowodów dla poparcia swoich racji. Przeciwnie – Sąd I instancji wyraźnie wskazał, że przyczyną oddalenia powództwa był zasadniczy brak inicjatywy dowodowej. Przypomnieć należy, że przed Sadem Okręgowym odbyły się w sprawie trzy rozprawy, a powódka uczestniczyła czynnie w każdej z nich. Z cyfrowego zapisu rozpraw wynika, że powódka miała zapewnioną możliwość wypowiedzi i odnoszenia się do treści materiału procesowego oraz stanowiska

przeciwników procesowych. Powódka została też przesłuchana w charakterze strony i miała możliwość przedstawienia własnych zeznań jako dowodu w sprawie.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika zaś, że Sąd odniósł się do całokształtu argumentacji prezentowanej przez powódkę i rozważał żądania pozwu w odniesieniu do wszystkich zarzutów, jakie powódka wywodziła przeciwko kwestionowanym umowom.

W rezultacie Sąd odwoławczy nie stwierdza, by zasadnym był zarzut powódki dotyczący naruszenia jej prawa do rzetelnego procesu.

Powołując w uzasadnieniu apelacji naczelną zasadę procesu cywilnego powódka nie wskazuje które z tych zasad miałyby zostać naruszone i jakie działania (zaniechania Sadu) miałyby o tym świadczyć. W rezultacie także ta część argumentacji apelacji nie podważa prawidłowości zaskarżonego wyroku.

W dalszym toku wyводу skarżąca formułuje szereg zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych. Zarzucając Sądowi dowolność ustaleń pomija skarżąca zasadniczo to, że swoje twierdzenia co do błędów w ustaleniach faktycznych odnosić powinna do konkretnych dowodów przedstawionych pod osąd. Jak wskazano wyżej, Sąd czyni ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia na podstawie dowodów, które przedstawiają strony procesu.

Wyżej przywołano treść art. 232 k.p.c. z którego wynika, że przedstawianie dowodów jest obowiązkiem stron. Zaniechanie przedstawiania dowodów niezbędnych dla udowodnienia twierdzeń powoduje, że Sąd dokonując oceny materiału dowodowego uzna twierdzenia te za nieudowodnione (niewykazane) i pominie je, ustalając postawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Dowody przedstawione przez strony po przeprowadzeniu postępowania dowodowego są oceniane zgodnie z art. 233 §1 k.p.c. (w myśl którego Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału). Jak wskazano wyżej właśnie zaniechania powódki w zakresie powołania twierdzeń i dowodów spowodowały, że z materiału procesowego nie wynika by powódka prowadziła działalność rolniczą a w szczególności by prowadziła gospodarstwo na nieruchomości (czy też obejmujące nieruchomość), co do której udział we współwłasności był przedmiotem kwestionowanych w pozwie czynności prawnych.

Nie zmienia oceny poprawności ustaleń Sądu I instancji powołanie się w apelacji na twierdzenia dotyczące prowadzenia przez powódkę gospodarki rolnej na tej nieruchomości (w postaci – jak stwierdza w apelacji - „użytku zielonego”). Mimo czytelnej treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, skarżąca nie przedstawia bowiem nadal żadnych dowodów, które pozwalałyby na weryfikację jej twierdzeń faktycznych. Wyraźnie twierdzenia te zostały zaprzeczone przez pozwaną W. S. (także w toku rozprawy apelacyjnej). Zatem twierdzenia powódki nadal pozostają nieudowodnione i nie mogą stanowić podstawy zmierzającej do wykazania błędności ustaleń Sądu I instancji.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają wywody skarżącej dotyczące dziedziczenia przez nią gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła nieruchomość. Sam fakt dziedziczenia oznacza nabycie praw do spadku (w tym gospodarstwa). Nie oznacza jednak już, że spadkobierca już z racji dziedziczenia musi być uznany za prowadzącego gospodarstwo. Słusznie Sąd Okręgowy wskazuje, że norma art. 166 k.c. wymaga aby w momencie sprzedaży udziału współwłaściciel roszczący sobie prawo pierwokupu faktycznie na spornej nieruchomości prowadził działalność rolniczą w chwili sprzedaży. Samo posiadanie prawa do udziałów (niezależnie od sposobu nabycia praw współwłaścicielskich) nie powoduje jeszcze powstania po stronie współwłaściciela prawa pierwokupu. Istnienie współwłasności nie oznacza bowiem że każdy ze współwłaścicieli prowadzi gospodarstwo na objętej współwłasnością nieruchomości. Możliwa jest sytuacja, że nieruchomości pozostaje w wyłącznym władztwie jednego ze współwłaścicieli i tylko on prowadzi gospodarstwo rolne. Pozostałym zaś przysługiwać mogą roszczenia z art. 206 k.c. i 207 k.c. Norma art. 166 k.c. ma właśnie na celu ochronę integralności gospodarstwa prowadzonego przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości, w której sprzedawane są udziały innego współwłaściciela

Z tej też przyczyny (wobec braku jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, że powódka prowadziła gospodarstwo na spornej nieruchomości w dacie zawierania kwestionowanych umów), bez znaczenia dla rozstrzygnięcia są wywody skarżącej dotyczące współkorzystania z przedmiotów codziennego użytku wchodzących w skład gospodarstwa domowego jej rodziców czy też przekonanie o wspólności składników majątkowych. Kwestie te nie mogą bowiem w żaden sposób świadczyć o tym, że powódka w roku 2008 prowadziła gospodarstwo rolne a zwłaszcza nie świadczą o tym, by gospodarstwo to (wbrew zeznaniom W. S.) było prowadzone na nieruchomości, objętej umową sprzedaży udziałów.

Z tych przyczyn za bezzasadne poczytać należało te zarzuty skarżącej, które kwestionują dokonaną przez Sąd ocenę istnienia po jej stronie prawa pierwokupu.

Z kolei argumentacja kwestionująca ważność umowy z uwagi, na rażącą nieadekwatność świadczeń kupującego i sprzedawcy (zaniżenie wartości udziałów w nieruchomości) poza kwestią zaniechania wskazania dowodów dla wykazania twierdzeń w tym zakresie, pomija całkowicie tą część uzasadnienia Sądu I instancji, która odwołuje się do wymogu wykazania posiadania interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa lub stosunku prawnego.

Zgodnie przyjmuje się obecnie w nauce i orzecznictwie, że norma art. 189 k.p.c. kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych nie wynikającą z przepisów prawa materialnego. Jako taka, norma ta posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie – por. np. T Ereciński [red.], Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004, s 402 – 403 i tam cytowane orzecznictwo).

Powód zatem ma procesowoprawny obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Interes prawny postrzega się więc z jednej strony jako przesłankę, która musi istnieć obiektywnie. Z drugiej zaś strony interes jest przesłanką warunkującą dopiero możliwość dalszego badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu bez oceny zasadności twierdzeń stron procesu co do istnienia prawa objętego żądaniami pozwu.

W orzecznictwie wskazywano wielokrotnie, że interes prawny istnieje wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się też, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony (wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101). Interes prawny istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wyjaśniono też w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, Lex nr 158145). Zauważa się jednocześnie, że mimo istnienia prawa do żądania spełnienia świadczenia (wytoczenia powództwa o świadczenie) lub możliwości skorzystania z innego środka ochrony prawnej (np. powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego) interes prawny nie będzie wykluczony w sytuacji, gdy wyrok uwzględniający takie żądanie nie da pełnej ochrony prawnej dłużnikowi (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 roku III CSK 226/14).

Zatem zarówno w nauce jak i w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania obiektywnej w świetle przepisów prawa (wywołanej rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem sfery prawnej powoda) potrzeby uzyskania wyroku ustalającego o określonej treści (por. np. H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-36, wyd. LEX 2013, komentarz do art. 189 k.p.c.) .

W realiach sprawy o ile żądanie ustalenia nieważności umowy z uwagi na istnienie prawa pierwokupu zawiera w sobie immanentne twierdzenie o istnieniu interesu prawnego (gdyby powódka wykazała posiadanie prawa pierwokupu, zawarcie umowy bezwarunkowej naruszałoby bowiem niewątpliwie prawo powódki) o tyle brak jest twierdzeń o istnieniu interesu prawnego w odniesieniu do części argumentacji omawianej w tym miejscu. Powódka nie dostrzega, że umowa sprzedaży udziałów nie dotyczy jej praw (lecz praw należnych współwłaścicielowi. W związku z tym cena, za jaką udziały w nieruchomości zostały sprzedane nie wpływa w żaden sposób na sferę prawną powódki (nie ogranicza jej praw i nie kształtuje wartości przysługujących jej praw udziałowych).

Prawa powódki jako współwłaścicielki nieruchomości są chronione przez przepisy art. 206 i n. k.c. w tym zwłaszcza przez przepisy dotyczące zniesienia współwłasności – art. 211 – 220 k.c.). Z kolei prawa powódki jako spadkobierczyni (prawa do udziału w spadku) są chronione zwłaszcza przez przepisy o dziale spadku. Zgodnie z art. 1036 k.c. spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku. W braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Jeśli więc powódka twierdzi, że umowa sprzedaży narusza jej prawa jako spadkobiercy może w postępowaniu o dział spadku domagać się uznania umowy za bezskuteczną względem niej. Norma art. 1036 k.c. nie oznacza jednak, że czynność sprzedaży udziałów jest nieważna (czynność ta wywołuje więc skutki prawne między sprzedawcą i nabywcą a w przypadku uznania czynności za bezskuteczną w postępowaniu działowym, będzie ona uważana w świetle prawa za bezskuteczną wyłącznie wobec współspadkobiercy, który nie wyraził zgody na zbycie udziałów w przedmiocie wchodzącym w skład spadku).

W rezultacie przyjąć należy, że powódka nie wykazała faktu posiadania interesu prawnego w tym, by domagać się ustalenia nieważności umowy sprzedaży udziałów z uwagi na określoną w niej cenę.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 105 k.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa w całości przegrała postępowanie apelacyjne, wobec czego winna zwrócić pozwanym A. Z. i K. L. odpowiednią część kosztów procesu.

Na koszty pozwanych składa się koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego przed Sądem Apelacyjnym, ustalony stosownie do § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U poz. 1800). Wynagrodzenie to stosownie do normy art. 105 §1 k.p.c. zwrócono w częściach równych na rzecz każdego z pozwanych.

Pozostali pozwani nie wykazali, by ponieśli koszty związane z postępowaniem apelacyjnym toteż brak było podstaw do orzeczenia o obowiązku poniesienia przez powódkę kosztów także na ich rzecz.

Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska Krzysztof Górski