

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - SSO Aleksandra Janas

Sędziowie SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

SSR(del.) Łukasz Malinowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 kwietnia 2014 roku

sprawy z wniosku (...) Spółki Jawnej z siedzibą w B.

przy udziale (...) Spółdzielni (...) w T. i J. I. (1)

o wpis prawa wieczystego użytkowania i prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 3 grudnia 2013r., sygn. akt Dz. Kw 10557/13

postanawia:

1 oddalić apelację;

2 oddalić wniosek uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

SSR(del) Łukasz Malinowski SSO Aleksandra Janas SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 118/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca (...) Spółka Jawna z siedzibą w B. domagał się wpisu prawa użytkowania wieczystego i wpis prawa własności zawartego w akcie notarialnym - oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu, sporządzonym przez asesora notarialnego J. W. (1), zastępcę notariusza M. B. dnia 11 października 2013r., za Rep. A numer (...), a związany z warunkową umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez asesora notarialnego M. D., zastępcę notariusza J. W. (2) dnia 10 września 2013r., za Rep. A numer (...).

Uczestniczka postępowania (...) Spółdzielnia (...) w T. w piśmie złożonym 15 października 2013r. poinformowała, iż w dniu 10 października 2013r. przed notariuszem A. N. została zawarta pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) w T., a J. I. (1) umowa, mocą której strony rozwiązały warunkową umowę sprzedaży z dnia 10 września 2013r.

Nadto pismem z dnia 23 października 2013r. uczestniczka postępowania, (...) w T. wskazała, że wnioskodawca złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu po upływie jednomiesięcznego terminu do wykonania tego prawa, albowiem akt notarialny z 11 października 2013r. został doręczony uczestniczce dopiero w dniu 14 października 2013r., a w myśl art. 597§2kc, data doręczenia tego oświadczenia jest datą jego złożenia. Nadto podniosła, że w warunkowej umowie sprzedaży strony ustaliły, że termin zapłaty ceny określa w umowie przenoszącej. W ocenie uczestnika

postępowania, odesłanie tej kwestii do umowy przenoszącej jest równoznaczne z ustaleniem że cena ma być zapłacona w terminie późniejszym, zatem zgodnie z dyspozycją art. 601 zd.1 kc oznacza, że wnioskodawca jako uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może z tego terminu skorzystać tylko wtedy, gdy zabezpieczy zapłatę ceny, co powinno, stosownie do treści art. 364 kc nastąpić przez złożenie pieniędzy do depozytu sądowego. Uczestniczka wskazała, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie zawiera informacji o złożeniu ceny do depozytu sądowego. W jej ocenie powoduje to bezskuteczność wykonania prawa pierwokupu.

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2013r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach oddalił wniosek, wskazując w uzasadnieniu, że samo oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie stanowi wystarczającej podstawy do dokonania wpisu, a na skutek rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 września 2013r. odpadła causa do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Na powyższe skargę złożył wnioskodawca (...) Spółka Jawna z siedzibą w B., który zarzucając naruszenie art. 6268 i art. 6269 k.p.c. oraz art. 66 i 662 k.c. domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem z 3 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach oddalił wniosek (...) Spółka Jawna z siedzibą w B. o wpis prawa użytkowania wieczystego i wpis prawa własności.

W motywach rozstrzygnięcia, Sąd Rejonowy, powołując się na ograniczony zakres kognicji z art. 6268 § 2 k.p.c., uznał, że w analizowanym stanie faktycznym wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionych na nim budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności został złożony w wymaganej prawem formie dnia 11 października 2013r. w związku ze złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu odnoszącym się do warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 września 2013r. W dniu 18 października 2013r. uczestnicy postępowania złożyli w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach wypis aktu notarialnego – umowy rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży sporządzonej dnia 10 października 2013r., poświadczonej datą pewną. Sąd Rejonowy uznał, że dokument ten spełnia wymagania określone w art. 77 § 3 k.c. Z jego treści jednoznacznie wynika wola stron do rozwiązania łączącego ich stosunku prawnego określonego w warunkowej umowie sprzedaży. Uwzględniając przy tym sekwencję czasową składanych oświadczeń, Sąd Rejonowy uznał, że nie ulega wątpliwości, iż w dniu składania przez wnioskodawcę oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu odpadła podstawa prawna do jego złożenia. Dlatego akt notarialny zawierający oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu sporządzony w takich warunkach nie stanowi podstawy wpisu uprawnionego do działu II księgi wieczystej jako właściciela. Sąd Rejonowy powołał się w tym zakresie na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005, III CSK 33/05. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał art.6269kpc.

Apelację od tego orzeczenia wniósł wnioskodawca, zarzucając błędne ustalenia stanu faktycznego i prawnego, naruszenie art. 6268 k.p.c. i art. 6269 k.p.c. oraz art. 66 k.c. i art. 662 k.c. oraz art. 596 i następne kodeksu cywilnego poprzez ich błędne bądź niewłaściwe zastosowanie.

Na tych podstawach wniósł o zmianę postanowienia Sądu I instancji poprzez uwzględnienie wniosku i dokonanie wpisu przysługującego spółce prawa użytkowania wieczystego i prawa własności zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie do uczestników kosztów procesu za obie instancje. W uzasadnieniu wskazał, że poinformował uczestniczkę postępowania, że będzie składał oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. W ocenie skarżącej do sytuacji osoby, której przysługuje prawo pierwokupu należy stosować przepisy art.66kc i 662kc.w jej ocenie strony były związane złożoną przez zawarcie warunkowej umowy sprzedaży ofertą na warunkach określonych tą umową. Do dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wnioskodawczyni nie miała wiedzy o rozwiązaniu warunkowej umowy sprzedaży. Skoro ” Społem ” nie poinformowało wnioskodawcy o rozwiązaniu umowy, w ocenie skarżącej oferta była nadal wiążąca. Zatem wnioskodawca wywodził, że mógł skutecznie złożyć w tych okolicznościach oświadczenie notarialne o wykonaniu prawa pierwokupu.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego – według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

Stosownie do regulacji prawnej z art. 6268 § 2 k.p.c. Sąd rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, oraz dołączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej. W zakres tej kognicji nie wchodzi więc rozstrzyganie jakichkolwiek sporów, ani też badanie prawidłowości postępowania przed sądem lub innym upoważnionym organem, przed którym wydano orzeczenie lub inny akt, na którym oparte jest żądanie wpisu.

Na tych samych podstawach ograniczona jest również kognicja Sądu Okręgowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005r., II CK 781/04), który jest zobowiązany i ograniczony jedynie do zbadania czy dokonany przez Sąd Rejonowy wpis jest zgodny z treścią wniosku, treścią i formą dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treścią księgi wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2011r., IV CSK 392/10).

Odnosząc się we wskazanych granicach kognicji do przedmiotu niniejszej sprawy wskazać należy na treść przepisów prawa materialnego, jakie w sprawie mają zastosowanie. Zgodnie z art. 597 § 1 k.c., rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. (§ 2) Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Prawo to, zgodnie z art. 598 § 2 k.c., co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy - w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy.

W § 5 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 września 2013r. powołano prawo pierwokupu na rzecz wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) wraz z prawem własności posadowionych na niej, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności budynków, objętych księgą wieczystą numer (...) za cenę 752.760 zł brutto. Umowa ta (warunkowa umowy sprzedaży z dnia 10 września 2013r.), w dniu 10 października 2013r. została rozwiązana.

W świetle aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 17 lipca 2008r., II CSK 114/08; postanowienie z dnia 20 grudnia 2005r., III CSK 33/05; wyrok z dnia 4 lutego 2011r., III CSK 198/10), rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży przed upływem terminu do wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego, jako dopuszczalne, czyni bezskutecznym złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu po rozwiązaniu tej umowy. Tak też należało zakwalifikować (uznać za bezskuteczne) oświadczenie wnioskodawcy złożone 11 października 2013r., a doręczone uczestnikowi postępowania 14 października 2013r.

Pogląd wyrażony w przytoczonych orzeczeniach Sąd Okręgowy podziela.

Powyższe rozważanie prowadzi do wniosku o zasadności oddalenia wniosku o wpis prawa wieczystego użytkowania i prawa własności w księdze wieczystej, a co za tym idzie, o niezasadności apelacji.

Niezależnie od bezskuteczności tego oświadczenia, zwrócić także należy uwagę, że nie zostało wykazane przez wnioskodawcę przedłożonymi wraz z wnioskiem dokumentami, aby oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu było doręczone uczestniczce postępowania w terminie do wykonania tego uprawnienia (tj. najpóźniej 12 października 2013r.). Jako, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną, zastosowanie ma tutaj art. 61 k.c. statuujący teorię doręczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1990 r. I CR 1410/89). Uczestniczka oświadczyła, że odpis aktu notarialnego zawierającego oświadczenie wnioskodawcy o wykonaniu prawa pierwokupu otrzymała 14 października 2013r., a więc po upływie terminu do skorzystania z tego prawa przez wnioskodawcę. Zatem również z tego powodu oświadczenie wnioskodawcy nie mogło wywołać zamierzonego skutku.

Nie ma racji również wnioskodawca, że w niniejszym stanie faktycznym winien mieć zastosowanie art. 66 k.c. oraz 662 k.c. Prawo pierwokupu stanowi instytucję prawa cywilnego stwarzającą określonym podmiotom pierwszeństwo do kupna określonej rzeczy przed innymi kupującymi. Stanowi zatem ograniczenie swobody rozporządzenia składnikami majątku zobowiązanego, a zatem jego wykładnia powinna następować w sposób ścisły.

Zobowiązany zgodnie z art. 598 § 1 k.c., ma obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią, tj. o powstaniu tego prawa. Z brzmienia tego przepisu, jak również dalszych, wynika, że skorzystanie z prawa pierwokupu następuje tylko w sytuacji, gdy zmianę stanu prawnego zainicjuje osoba zobowiązana z prawa pierwokupu. Nigdy zaś do realizacji prawa pierwokupu nie może doprowadzić sam uprawniony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1974r., III CRN 235/74). Tym samym, oświadczenie uprawnionego, stanowi jednostronną czynność prawną. Jeżeli uprawniony je złoży, to zgodnie z art. 600 § 1 k.c., dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Nawiązanie takiego stosunku prawnego nie następuje jednak poprzez negocjacyjny sposób ukształtowania stosunku prawnego. Zwrócić należy uwagę, że oferta, zgodnie z art. 66 k.c. § 1 k.c. stanowi oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy określające istotne postanowienia tej umowy. Fakt, że zawiadomienie uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią powinno zawierać informację o wszystkich istotnych postanowieniach umowy (tak M. Safjan (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2000, s. 132) nie stanowi wystarczającej podstawy do zakwalifikowania tego oświadczenia jako oferty. Istotne jest bowiem, że doktryna definiuje ofertę jako oświadczenie woli oferenta, będące jednostronną czynnością prawną, powodującą po stronie oblata powstanie prawa kształtującego (A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 291). Jak już wskazano powyżej, zawiadomienie o powstaniu prawa pierwokupu, nie przybiera charakteru oświadczenia woli, a jedynie oświadczenie wiedzy. Wyłącza to zatem możliwość uznania, że zawarcie umowy przez zobowiązanego z uprawnionym następuje w trybie ofertowym. Pogląd ten znajduje potwierdzenie nie tylko w doktrynie (S. Breyer - u stawowe prawo pierwokupu przysługujące współwłaścicielom i dzierżawcom nieruchomości rolnych, NP 1975, nr 10-11, s. 149), ale również w orzecznictwie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 lutego 2011r. (III CSK 198/10; tak też w postanowieniu z dnia 9 września 2009r., V CSK 43/09) wykonanie prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze prawnie kształtującym, powodującą ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści (z pominięciem warunku dotyczącego prawa pierwokupu), co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie jest potrzebne dokonywanie żadnych dalszych czynności. Powyższe rozważania wyłączają w ocenie tego Sądu, zastosowanie przepisów art. 66 i nast. k.c. o zawarciu umowy przez złożenie oferty do wykonania prawa pierwokupu.

Sąd Okręgowy podziela przytoczone poglądy judykatury i tym samym uznaje niezasadność zarzutów apelacji

Mając na względzie powyższe, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił również wniosek uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, uznając że winna mieć zastosowanie zasada z art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR(del) Łukasz Malinowski SSO Aleksandra Janas SSO Gabriela Sobczyk