

Sygn. akt III Ca 244/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SR (del.) Marcin Rak

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko A. C. i R. C. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 7 listopada 2013 r., sygn. akt I C 813/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz każdego z pozwanych po 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz

**Sygn. akt III Ca 244/14**

## UZASADNIENIE

Powódka H. W. domagała się nakazania pozwanym A. C. i R. C. (1), aby wydali powódce nieruchomość gruntową zapisaną w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, obejmującą działkę nr (...), o powierzchni 1,7433 ha, nieruchomość gruntową zapisaną w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, obejmującą działki nr (...), o powierzchni 13,9518 ha, nieruchomość gruntową zapisaną w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, obejmującą działki nr (...), o powierzchni 38,7728 ha. Nadto wniosła o zasądzenie solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielką wskazanych nieruchomości gruntowych, zaś pozwani użytkowali je na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r. Umowa ta została rozwiązana przed upływem okresu na jaki została zawarta na podstawie oświadczenia powódki działającej w oparciu o § 17 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 1 umowy, w efekcie umowa uległa rozwiązaniu z dniem 20 kwietnia 2011r. Wezwanie do wydania nieruchomości pozostało bezskuteczne, a pozwani nie wydali w terminie nieruchomości i nadal je użytkują.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. C. i R. C. (1) wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Zakwestionowali tytuł prawny powódki do nieruchomości. Argumentowali, że dzierżawione przez nich nieruchomości mają charakter rolny. Pierwotnie umowa dzierżawy została zawarta z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, przy czym w 2008r. prawo własności nieruchomości zostało przyznane Towarzystwu Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K., które zbyło je na rzecz R. W.. Zawarta pomiędzy Towarzystwem Pomocy dla Bezdomnych a R. W. umowa sprzedaży jest nieważna, bowiem pozwani będący dzierżawcami, którym na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przysługuje prawo pierwokupu, nie zostali zawiadomieni o tej sprzedaży. W konsekwencji właścicielem nieruchomości nadal pozostaje Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych. Skoro zaś R. W. nie nabył prawa własności nieruchomości, to nie mógł przenieść go na kolejne osoby, w tym na powódkę, a umowy zawarte w tym przedmiocie są nieważne z uwagi na nierespektowanie prawa pierwokupu. Ponadto pozwani podnieśli, że począwszy od R. W. kolejni nabywcy nieruchomości są osobami pozostającymi względem siebie w bliskich relacjach rodzinnych, świadome ograniczeń dotyczących dysponowania nieruchomościami

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo H. W. i zasądził od powódki na rzecz każdego za pozwanych kwotę po 1.217zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 7 lutego 1995r. T. C. jako dzierżawca zawarł z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy. Przedmiotem dzierżawy było należące do Gospodarstwa Rolnego (...) w T. gospodarstwo rolne (...) położone w gminie R., województwo (...), o powierzchni ogólnej 119,5513 ha, obejmujące działki nr (...) (obręb N.), 2, 4, 952/9-962/9, (...) - (...), (...), (...) (obręb P.) oraz budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. na 10 lat licząc od dnia 1 stycznia 1995r. Zgodnie z treścią umowy wydzierżawiający zobowiązał się do oddania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy do używania i pobierania pożytków, zaś T. C. do uiszczania czynszu dzierżawnego oraz obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, obciążających właściciela lub posiadacza nieruchomości. Strony uzgodniły, że wydzierżawiający jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania ustawowego terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełny okres płatności lub, gdy nie wykona innych określonych obowiązków, w tym obowiązku ponoszenia zobowiązań publiczno-prawnych (§ 17 umowy). Umowa została zawarta na piśmie, z podpisami notarialnie poświadczonymi. Dnia 28 września 2005r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r., na mocy którego przedłużyły czas obowiązywania umowy do lat 20, licząc od dnia 7 lutego 1995r. do dnia 30 września 2015r. oraz wyłączyły z dzierżawy sprzedaną w 2004r. działkę nr (...) o powierzchni 3,0211 ha, tym samym przedmiotem dzierżawy był grunt o łącznej powierzchni 116,5302 ha. W § 17 ust 3 aneksu zastrzeżono, że jeżeli dzierżawca nie będzie realizował obciążających go obowiązków publiczno-prawnych, wydzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, a dzierżawca zobowiązuje się do oddania przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego. Aneks został sporządzony na piśmie.

W dniu 7 lutego 2007r. T. C. zawarł z synami A. C. i R. C. (1) pisemną umowę cesji, na mocy której T. C. przeniósł wszelkie przysługujące mu prawa oraz ciążące na nim obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 7 lutego 1995r. na pozwanych. Umowa została zawarta za zgodą wydzierżawiającego, zaś aneksem z dnia 4 czerwca 2007r. dokonano odpowiedniej zmiany umowy dzierżawy. A. C. i R. C. (1) jako dzierżawcy, za zgodą wydzierżawiającego, dokonali podziału gruntów wchodzących w skład dzierżawionego gospodarstwa w ten sposób, że A. C. objął działki nr (...), o łącznej powierzchni 55,5913 ha, a R. C. (1) działki nr (...), o łącznej powierzchni 60,9389 ha.

Komisja Majątkowa przyznała na własność Towarzystwu Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. orzeczeniem z dnia 12 lutego 2008r. nieruchomości dzierżawione przez pozwanych, a to działki nr (...), o łącznej powierzchni 38,7728 ha, zaś orzeczeniem z dnia 20 maja 2008r. nieruchomości – działki nr (...), o powierzchni 15,6951 ha.

W dniu 27 maja 2008r. Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. zawarło z W. S. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie R., miejscowości P., obejmującej

m.in. działki nr (...). W umowie wskazano, że działki nr (...), o łącznym obszarze 38.7728 m<sup>2</sup>, są dzierżawione przez pozwanych na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r. Na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2008r. W. Ł. (1) z domu G.-S. sprzedała na rzecz K. D. zakupioną od Towarzystwa Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. nieruchomość, dzierżawioną przez pozwanych, tj. nieruchomość obejmującą działki nr (...). W. Ł. (2) i K. D. są siostrami. Dnia 13 października 2010r. K. D. i T. D. zawarli umowę sprzedaży, na mocy której K. D. sprzedała na rzecz T. D. nieruchomość, obejmującą działki nr (...). W umowie strony oświadczyły, że są małżeństwem. T. D. zawarł z H. W. w dniu 22 grudnia 2010r. umowę sprzedaży, na podstawie której przeniósł na powódkę prawo własności nieruchomości, obejmującej dzierżawione przez pozwanych działki nr (...). T. D. i H. W. są rodzeństwem. W dniu 16 października 2008r. Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. zawarło z R. W. umowę przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie R., miejscowości P., obejmującej m.in. działki nr (...) oraz nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie R., miejscowości P., obejmującej działkę nr (...). W umowie wskazano, iż działki nr (...) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r. dzierżawią A. C. i R. C. (1). Nadto strony oświadczyły, że pozwani nie są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż każdy z nich jest dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznym obszarze ponad 300 ha, a więc nie przysługuje im ustawowe prawo pierwokupu. Dnia 31 października 2008r. powyższe Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych i R. W. zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości. R. W. w dniu 7 października 2010r. zawarł z żoną – H. W. umowę sprzedaży nabytych od Towarzystwa Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. nieruchomości, obejmujących działki nr (...).

W dacie, gdy doszło do przekazania spornych gruntów na rzecz Towarzystwa Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. i zawarcia poszczególnych umów sprzedaży nieruchomości na rzecz kolejnych nabywców, łączna powierzchnia dzierżawionych przez A. C. i R. C. (2) nieruchomości bądź nieruchomości co do których pozwanym przysługiwało prawo własności nie przekraczała 300 ha. Pozwani nie zostali poinformowani o planowanych umowach sprzedaży nieruchomości, nie zostali wezwani do podania czy korzystają z prawa pierwokupu. A. C. i R. C. (1) prowadzili gospodarstwo rodzinne, mają kwalifikacje do jego prowadzenia, A. C. od 1998r. prowadzi gospodarstwo rolne, ma wykształcenie średnie, ukończył kurs rolniczy. Na spornych terenach prowadzili produkcję rolną. Pozwani w dacie sprzedaży nieruchomości mieszkali w miejscowości N., A. C. w jednym z dzierżawionych budynków, zaś R. C. (1) niecały 1 km od spornych gruntów.

Pismem z dnia 17 marca 2011r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty należności publiczno-prawnych dotyczących dzierżawionych przez nich nieruchomości. Powódka w piśmie z dnia 11 kwietnia 2011r. skierowanym do pozwanych zawarła oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r. na podstawie § 17 ust 3 w zw. z § 14 ust 1 umowy dzierżawy, tj. z uwagi na nieregulowanie należności publiczno-prawnych dotyczących dzierżawionych nieruchomości. Po poinformowaniu przez Agencję Nieruchomości Rolnych o orzeczeniu Komisji Majątkowej A. C. zawiadomił Prokuraturę Okręgową w Gliwicach o możliwości popełnienia przestępstwa.

Obecnie w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach dla nieruchomości, obejmującą działkę nr (...), o powierzchni 1,7433 ha, księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach dla nieruchomości obejmującą działki nr (...), o powierzchni 13,9518 ha oraz księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach dla nieruchomości, obejmującą działki nr (...), o powierzchni 38,7728 ha, wpisana jest jako właścicielka H. W..

Sąd Rejonowy powyższy stan faktycznych ustalił w oparciu o dowody precyzyjnie wskazane w uzasadnieniu, w szczególności w oparciu o dowody z dokumentów, znajdujące się w dołączonych do sprawy aktach sądowych, w tym aktach ksiąg wieczystych i zeznania stron, które w sposób należyty i wnikliwy przeanalizował.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jako niezasadne zasługuje na oddalenie. Zgodnie z treścią zgłoszonego w pozwie żądania powódka wystąpiła o nakazanie pozwanym wydania następujących nieruchomości gruntowych: nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, obejmującej działkę nr (...), nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, obejmującej działki nr (...), nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach,

obejmującej działki nr (...), które to pozwani zajmują bez tytułu prawnego. Nie budzi więc wątpliwości, że tylko właściciel nieruchomości może korzystać z roszczenia przysługującego jemu na mocy art. 222 § 1 k.c. Stosownie do tej regulacji, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wnosząc o oddalenie powództwa pozwani podnieśli w zasadzie zarzut braku legitymacji czynnej powódki – wskazywali, że zawarte umowy sprzedaży nieruchomości są nieważne, a to z uwagi na naruszenie przysługującego im ustawowego prawa pierwokupu.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2012.803 ze zm.) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki: umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty oraz nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. Stosownie do art. 5 ust.1 ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne: prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

W świetle art. 9. 1. czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna. Podobnie w myśl 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, a prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwanym A. C. i R. C. (1) jako dzierżawcom nieruchomości co do których Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. zawarło umowy sprzedaży przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu. Wskazane nieruchomości rolne były dzierżawione przez pozwanych (a wcześniej przez ich poprzednika prawnego) na podstawie umowy z dnia 7.02.1995r. sporządzonej na piśmie z datą pewną w rozumieniu przepisu art. 81 § 2 pkt 2 k.c. (złożenie podpisów pod umową przez strony zostało potwierdzone przez notariusza). Umowa ta była nieprzerwanie wykonywana od dnia 7.02.1995r. Ponadto dzierżawione nieruchomości wchodziły w skład gospodarstwa rodzinnego pozwanych – pozwani to rolnicy indywidualni (posiadają odpowiednie kwalifikacje, mieszkają na odpowiednim terenie, prowadzili osobiście gospodarstwo). Dodatkowo w dacie przeniesienia przez Towarzystwo Pomocy prawa własności nieruchomości pozwani nie dysponowali nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 300 ha. Zatem zgodnie z powołanymi powyżej przepisami prawa Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych podejmując decyzje o sprzedaży uzyskanych na mocy orzeczenia Komisji Majątkowej gruntów winno zawiadomić pozwanych jako uprawnionych z tytułu pierwokupu o sprzedaży. Warunek ten nie został spełniony, co więcej w jednej z umów sprzedaży zawartej przez Towarzystwo Pomocy strony umowy oświadczyły, że takie prawo pozwanym nie przysługuje z uwagi na obszar jakim dysponują (w umowie wskazano, iż pozwani mają tytuł prawny do nieruchomości/gruntów o łącznej powierzchni przekraczającej 300 ha). Zaznaczyć również należy, iż zbycie prawa własności nie nastąpiło na rzecz podmiotów/osób wskazany w art. 3 ust. 5 ustawy, co wyłączałoby stosowanie przepisów o prawie pierwokupu. Wobec powyższego, zawarte przez Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych z poprzednikami prawnymi powódki umowy sprzedaży prawa własności spornych nieruchomości są w świetle art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy bezwzględnie nieważne. Prawo własności nieruchomości na ich podstawie nie przeszło na nabywców.

Za chybiony należy uznać zarzut, iż umowa z dnia 28.09.2005r. jest nieważna ponieważ nie została sporządzona w formie szczególnej tj. jest pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Zwrócić uwagę należy, że forma taka zastrzeżona była w § 18 umowy z dnia 7.02.1995r. nr 449 na wypadek zmiany tej umowy. W czasie jej trwania niewątpliwie do żadnej zmiany umowy nie doszło. Zgodnie natomiast z § 3 pkt 3 powołanej umowy nr 449, jeśli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy - umowę przedłuża się. Nie jest zastrzeżona w tym wypadku żadna szczególna

forma. Aneks z dnia 28.09.2005r. jest właśnie takim przedłużeniem umowy dzierżawy przy uzgodnieniu jej istotnych elementów a nie zmianą łączącej dotychczas strony umowy dzierżawy. Należy przy tym podkreślić, że powódka i jej poprzednicy prawni nigdy nie kwestionowali istnienia umowy dzierżawy, której stronami byli pozwani o czym świadczy fakt, że umowę tą wypowiedziała.

Nie można się również zgodzić ze stanowiskiem strony powodowej, że przedmiotem badania w procesie o wydanie nieruchomości nie może być ustalenie czy wpis w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. W niniejszej sprawie zatem zbadania czy doszło do naruszenie prawa pierwokupu, a tym samym nieważności umowy nabycia w/w nieruchomości od Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. przez poprzedników prawnych powódki. Wskazać bowiem należy na postanowienie SN z dnia 4 lutego 2011 r. w sprawie III CSK 146/10, LEX nr 785276, w którym potwierdzony został ugruntowany w orzecznictwie i doktrynie pogląd, iż obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym - poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) - postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia. Strona powodowa wnosząc o uwzględnienie powództwa podnosiła argumenty związane z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przy czym rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece), tj. tego kto, wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 ustawy). Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności dokumenty znajdujące się w aktach sprawy karnej, których kopię dopuszczono jako dowód w niniejszej sprawie (ich zgodność z oryginałem nie była kwestionowana przez strony), należy stwierdzić, że pomiędzy członkami tej samej rodziny, w stosunkowo krótkim czasie doszło do szeregu transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne. Zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania wskazują na to, że wszyscy członkowie rodziny mieli wiedzę o podejmowanych działaniach i celu tych działań. Nie ulega bowiem wątpliwości, że złożenie przez R. W. oświadczenia, iż pozwani nie spełniają wymogów ustawowych, aby skorzystać z prawa pierwokupu w sytuacji, w której wcale nie kontaktował się w tej sprawie z dzierżawcami nieruchomości, a zatem nie mógł mieć wiedzy o tym jaki obszar obejmują grunty, których są właścicielami bądź dzierżawcami w ewidentny sposób świadczy o działaniu w złej wierze z zamiarem uniemożliwienia dzierżawcom skorzystania z prawa pierwokupu. Chęć nabycia nieruchomości zgodnie z obowiązującym prawem niewątpliwie nakazałaby mu, chociażby z ostrożności i obawy przed ujemnymi skutkami prawnymi, powiadomienie o chęci zawarcia umowy dzierżawców. H. W. będąc żoną R. W. mogła, co najmniej z łatwością o fakcie tym się dowiedzieć, a zatem zakupując nieruchomość działała w złej wierze, a tym samym nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podobnie należy ocenić zachowanie W. S., która w umowie zakupu nieruchomości nie zawarła żadnego oświadczenia dotyczącego prawa pierwokupu i również nie podjęła żadnych rozmów z dzierżawcami i nie dopilnowała, aby byli zawiadomieni o sprzedaży dzierżawionych gruntów. Następnie nieruchomość sprzedała osobie bliskiej tj. swojej siostrze, ta sprzedała ją swojemu mężowi, który w niedługim czasie sprzedał ją swojej siostrze tj. powódce.

Sąd nie może nie dostrzec faktu, że w krótkich odstępach czasu w kręgu bliskich sobie osób doszło do szeregu umów kupna i sprzedaży tych samych nieruchomości, przemeldowywania osób na krótki czas przed zawarciem transakcji, aby spełnić wymogi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w zakresie prawa do zakupu nieruchomości z pominięciem prawa pierwokupu. Faktu, że w wielu sytuacjach nieruchomości o znacznej wartości sięgającej 5.000.000 zł kupowały osoby w bardzo młodym wieku ( W. S.- 24 lata, K. D. -23 lata, T. D. 23 lata, H. W. -30 lat). Przy czym na skutek tego, że powódka zrzekła się składania zeznań Sąd nie mógł rozpytać jej na okoliczność skąd miała środki na zakup tych nieruchomości. Należy w tym miejscu powołać wyrok z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99 (OSNC 2002, nr 6, poz. 77), w którym SN wyjaśnił, że nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie aktu własności ziemi można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna niebudzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu własności ziemi stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej. Orzeczenie to wskazuje na to, że zła wiara ma miejsce już wówczas, gdy dana osoba ma wiedzę o faktach, które mogą czynić umowę nieważną. Pozbawione logiki i oderwane od doświadczenia życiowego byłoby twierdzenie, w świetle przedstawionych

okoliczności, że osoby uczestniczące w transakcjach sprzedaży przedmiotowych nieruchomości nie miały świadomości niezgodnych z prawem działań swoich poprzedników w zakresie w jakim pozbawili pozwanych skorzystania z prawa pierwokupu.

Mając te okoliczności na uwadze Sąd uznał, że H. W. i jej poprzednicy nabywali nieruchomości w złej wierze. Ponieważ niezawiadomienie dzierżawców – pozwanych o zawieranych umowach sprzedaży pomiędzy Towarzystwem Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. a R. W. i W. S. skutkowało ich nieważnością, to H. W. nigdy nie nabyła własności przedmiotowych nieruchomości, a tym samym nie ma legitymacji prawnej do występowania w niniejszym postępowaniu w charakterze powódki, co musiało skutkować oddaleniem powództwa. O kosztach orzeczono oparciu o treść art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości. Zarzuciła Sądowi sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającą na błędnym przyjęciu, iż pozwanym w niniejszej sprawie przysługiwał przymiot dzierżawcy oraz przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem; zawarcie aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 7.02.1995r. oraz dalszych aneksów nie było zmianą łączącej strony umowy, a zatem mogło nastąpić w innej, niż zastrzeżona w umowie z dnia 7.02.1995r. formie; naruszenie prawa procesowego tj. art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny i przyjęcie, iż zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania wskazują na to, że wszyscy członkowie rodziny mieli wiedzę o podejmowanych działaniach i celu tych działań oraz będące konsekwencją powyższych naruszeń: naruszenia prawa materialnego, a to art.3 w zw. z art.10 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędne zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, iż w niniejszej sprawie pozwani mogą podnosić zarzuty zmierzające do obalenia domniemania z art.3 tej ustawy w niniejszym postępowaniu i naruszenie prawa materialnego, a to art.6 k.c. w zw. z art.7 k.c. w zw. z art.6 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż zarówno powódka, jak i jej poprzednicy prawni pozostawali w złej wierze nabywając nieruchomości objęte pozwem, podczas gdy zaferowany przez pozwanych w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż domniemanie dobrej wiary zastało obalone; art. 705 k.c. oraz art. 222k.c. poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy powódka w niniejszym postępowaniu wykazała, iż dzierżawa została zakończona – co winno skutkować obowiązkiem zwrotu nieruchomości objętych pozwem w niniejszej sprawie. We wnioskach skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

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

Apelacja powódki jest nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny. Powołane w apelacji zarzuty dopuszczenia się błędu w ustaleniach faktycznych, naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego należało uznać za chybione.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela i uznaje za swoje zarówno ustalenia faktyczne, jak i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach określonych przepisem art.233§1 k.p.c., wbrew twierdzeniom powódki. Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd meriti nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów. Wnioski tego Sądu, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaferowanych przez obie strony, równocześnie Sąd poddał ocenie w sposób kompleksowy i wnikliwy cały materiał dowodowy zebrany w niej.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew zarzutom apelującej, Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż pozwanym w niniejszej sprawie przysługiwał przymiot dzierżawcy oraz przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem.

W momencie zawierania umowy dzierżawy nieruchomości rolnej w dniu 7.02.1995r. nr 449 najważniejszym przepisem stanowiącym o przedmiocie dzierżaw rolnych był art. 695§2 k.c. przyznający, w ówczesnym brzmieniu, dzierżawcy nieruchomości rolnej ustawowe prawo pierwokupu tejże nieruchomości. Z uwagi na to, iż było to prawo zabezpieczone sankcją nieważności naruszającej je umowy sprzedaży, art.695§2 k.c. przyczyniał się niewątpliwie do stabilizacji pozycji dzierżawcy, co było intencją ustawodawcy. Ustawowe prawo pierwokupu funkcjonowało do 2003r., kiedy to zostało uchylone i zastąpione ustawowym prawem pierwokupu z art.3 ust.1 ustawy z 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Słusznie uznał Sąd meriti, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał, iż pozwanym A. C. i R. C. (1) jako dzierżawcom nieruchomości co do których Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. zawarło przedmiotowe umowy sprzedaży przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu. Wskazane nieruchomości rolne były dzierżawione przez pozwanym, a wcześniej przez ich poprzednika prawnego, T. C., na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 7.02.1995r. sporządzonej na piśmie z datą pewną w rozumieniu przepisu art. 81 § 2 pkt 2 k.c., bowiem złożenie podpisów pod umową przez strony zostało potwierdzone przez notariusza. Umowa ta w ocenie Sądu Okręgowego jest nieprzerwanie wykonywana od dnia 7.02.1995r. do nadal przy uwzględnieniu później dodanych do tej umowy zapisów.

Zgodnie z § 3 pkt 1, 2 i 3 umowy z dnia 7.02.1995r. umowa ta została zawarta na okres 10 lat licząc od dnia 1.01.1995r., miała wygasnąć z dniem 30 września 2005r., jeśli jednak którakolwiek ze stron wystąpiła przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodniły istotne postanowienia umowy dzierżawy – to umowę tą przedłuża się. Wobec wystąpienia dzierżawcy z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy doszło do zawarcia przez strony aneksu nr (...) z dnia 28.09.2005r. do umowy dzierżawy, który jest właśnie takim przedłużeniem pierwotnej umowy dzierżawy po uzgodnieniu jej istotnych elementów, a nie zmianą łączącej dotychczas strony umowy dzierżawy. Przy czym należy zauważyć, iż powyższe zapisy umowy były zgodne z charakterystyczną dla instytucji dzierżawy zasadą trwałości i kontynuacji dzierżawy, w tym z zapisami art. 674k.c. w zw. z 694k.c., z których wynika nawet, iż jeżeli po upływie oznaczonego w umowie czasu dzierżawca używa nadal rzecz za zgodą, choćby milcząca lub dorozumianą, wydzierżawiającego, to dzierżawa ulega przedłużeniu, przekształcając się równocześnie w dzierżawę zawartą na czas nieoznaczony.

Zatem za chybiony należało uznać zarzut, iż umowa z dnia 28.09.2005r. jest nieważna ponieważ nie została sporządzona w formie szczególnej tj. pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Trafnie zauważa Sąd meriti, iż forma taka zastrzeżona była w § 18 umowy z dnia 7.02.1995r. na wypadek zmiany tej umowy, tymczasem należało przyjąć, iż do zmiany umowy nie doszło.

Przy czym, gdyby nawet nie podzielić tego zapatrywania o braku zmiany pierwotnej umowy, to należy zauważyć, iż strony umowy dzierżawy z dnia 7.02.1995r. w jej §18 zastrzegły, iż wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, równocześnie jednak w zapisie tym nie określiły sankcji, skutków niezachowania formy, zatem w razie wątpliwości poczytuje się, że forma pisemna była zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie w chwili zawierania umowy w 1995r. nie przewidywały szczególnych rozstrzygnięć dotyczących formy tej umowy. Strony zawarły umowę dzierżawy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zatem w formie surowszej od wymagań ustawy. W przypadku takim przyjąć należy, że strony złożyły oświadczenia woli w formie przez siebie uzgodnionej (pactum de forma), chociaż w sposób wyraźnie niewypowiedziany, lecz per facta concludentia (przez fakt zawarcia umowy w danej formie). Należy podkreślić, iż dla umowy o formie ustawa nie zastrzega żadnej formy szczególnej - art.76k.c. Natomiast w myśl zd.2 tego przepisu, gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie

określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. W sytuacji zatem, gdy strony zawarły umowę pierwotną w zwykłej formie pisemnej – ponad wymaganie ustawy – w myśl art. 77§1 k.c. także umowa modyfikująca powinna być zawarta w zwykłej formie pisemnej ze skutkiem ad probationem (zob. System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, Tom 2, pod red. Z. Radwańskiego, C.H.BECK INP, W-wa 2004 k. 9-11 i także szerzej A. Jedliński, Komentarz do Kodeksu cywilnego do art.77, stan na 1.06. 2012r., teza 5, LEX).

Skoro tak, to przyjmując nawet za skarżącą, iż mieliśmy do czynienia z kolejnymi zmianami umowy, to należało uznać, iż zmiany wymagały jedynie zwykłej formy pisemnej, która każdorazowo została zachowana. Przy czym należy zauważyć, iż w §21 aneksu z dnia 28.09.2005r. do umowy dzierżawy zastrzeżono, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Kolejne zmiany umowy były dokonywane w formie pisemnej, tym samym były ważne. Zatem, z uwagi na powyższe, nie można było uznać, jak chciała tego skarżąca, iż aneks nr (...) do umowy z dnia 7.02.1995r. jak i późniejsze aneksy do tej umowy są nieważne. Doszło bowiem przy przyjęciu także takiej koncepcji do skutecznej zmiany pierwotnej umowy dzierżawy i przedłużenia czasu trwania tej umowy do dnia 30.09.2015r. Tym samym także ważna jest umowa cesji zawarta w dniu 7.02.2007r. pomiędzy T. C. a A. C. i R. C. (1). Nie zależnie zatem od tego, iż Sąd Okręgowy zgadza się z Sądem meriti, iż w niniejszej sprawie doszło do przedłużenia trwania pierwotnej umowy, to także w przypadku nie podzielenia tego zapatrywania można byłoby uznać, iż nastąpiły jej ważne zmiany.

Sąd Okręgowy uznaje także za bezzasadny zarzut powódki, iż pozwani nie mogą być uznani za dzierżawców z uwagi na fakt, iż aneks nr (...) do umowy dzierżawy nie wszedł w życie, co skutkuje nieważnością późniejszej umowy cesji. Powódka podniosła, iż zgodnie z punktem II Aneksu z dnia 28.09.2005r. do umowy pierwotnej dzierżawy aneks wchodzi w życie z dniem złożenia oświadczenia, o którym mowa w §16 ust. 2 tego aneksu, zatem złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji z art.777k.p.c. przez dzierżawcę. W ocenie skarżącej pozwani w toku niniejszej sprawy nie wykazali, aby warunek ten został zrealizowany. Istotnie do dołączonego do akt aneksu oświadczenie o poddaniu się egzekucji jako załącznik nie zostało dołączone. Jednakże do akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gliwicach o nr (...), której dokumenty były przedmiotem dowodu w niniejszej sprawie, został dołączony akt notarialny nr 275/2006 z dnia 1.01.2006r., w którym T. C. złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777§1 pkt 4 i 5 k.p.c. w związku z łączącą go z Agencją Nieruchomości Rolnych umową dzierżawy nr (...) z dnia 7.02.1995r., zmienioną aneksem nr (...) z dnia 28.09.2005r. Zatem, z tych względów należało uznać, iż wbrew twierdzeniom skarżącej aneks do umowy z dnia 7.02.1995r. wszedł w życie z dniem 1.01.2006r. Tym samym umowa ta nie wygasła 30.09.2005r. lecz została przedłużona o lat 20 do dnia 30.09.2015r. Wobec tego także skutecznie została zawarta umowa cesji w dniu 7.02.2007r. w wyniku której doszło do przeniesienia wszelkich przysługujących praw T. C. oraz ciężących obowiązków wynikających z umowy dzierżawy nr (...) z dnia 7.02.1995r. – Gospodarstwa Rolnego (...) o powierzchni 116,53 02 ha na cesjonariuszy w osobach A. C. i R. C. (1) i zawarcia przez tych ostatnich kolejnych aneksów do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 7.02.1995r. ( w tym nr 2 z dnia 4.06.2007r., nr 3 z dnia 16.07.2008r., nr 4 z dnia 14.01.2010r.). Przy czym należy podkreślić, iż każdorazowo strony zawierając kolejne umowy podkreślały, iż zawierają aneksy do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 7.02.1995r.

Także nie można zgodzić się z zarzutem skarżącej, iż umowa dzierżawy nie miała daty pewnej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 11 .04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z treścią art.3 ust.1 tej ustawy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki - umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną. W ocenie Sądu Okręgowego umowa dzierżawy z dnia 7.02.1995r. posiada datę pewną sensu stricto – zgodnie z art. 81§1 k.c. Przy przyjęciu za Sądem Rejonowy, iż doszło do przedłużenia tej umowy należało uznać, iż umowa dzierżawy była zawarta w formie pisemnej z datą pewną, zatem wobec sprzedaży nieruchomości przez kościelną osobę prawną prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy dzierżawcom.



O ile jednak przyjąć za skarżącą, iż doszło do zmiany pierwotnej umowy dzierżawy aneksem z dnia 28.09.2005r., to także należałoby uznać, iż zmieniona umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną. Zgodnie bowiem z art. 81 § 2 k.c. czynność prawna ma datę pewną także w razie wystąpienia innych zdarzeń niż urzędowe poświadczenie daty przez notariusza, można mówić wówczas o tzw. dacie pewnej sensu largo. Pierwszy wymieniony wypadek tego rodzaju daty pewnej to stwierdzenie dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym, a drugi to umieszczenie na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza. Datą pewną jest w tym wypadku data umieszczenia wzmianki. W aktach KW 30499 Sądu Rejonowego w Gliwicach znajdują się przedłożone przez dzierżawców dokumenty – mianowicie wypis aktu notarialnego nr rep. (...) z dnia 11.01.2006r., w którym zawarte jest oświadczenie dzierżawcy o podaniu się egzekucji na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 7.02.1995r. – zmienionej aneksem nr (...) z dnia 28.09.2005r. i uwierzytelnione przez notariusza w dniu 31.03.2009r. dokumenty w postaci aneksu nr (...) z dnia 28.09.2005r. do umowy dzierżawy nr (...) nieruchomości rolnej z dnia 7.02.1995r., umowa cesji zawarta w dniu 7.02.2007r., uchwała nr 4 /2007 z dnia 30.04.2007r. dotycząca podziału gruntów gospodarstw rolnego (...) pomiędzy A. C. i R. C. (3), aneks (...) z dnia 4.06.2007r. do umowy dzierżawy nr (...) nieruchomości rolnej. Zatem powyższe ustalenie pozwala także na uznanie, iż w rozumieniu skarżącej, zmieniona umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną.

Także za bezzasadny uznał Sąd Okręgowy zarzut, iż nieruchomości pozwanych nie wchodziła w skład gospodarstwa rodzinnego, albowiem łączna powierzchnia użytków rolnych pozwanych przekraczała 300ha. Zgodnie z treścią art.3 ust.1 tej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki - umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana ( faktycznie ) co najmniej 3 lata, licząc od tej daty oraz nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. Z kolei stosownie do art. 5 ust.1 tej ustawy za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne: prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Słusznie uznał Sąd Rejonowy, iż dzierżawione nieruchomości wchodziły w skład gospodarstwa rodzinnego pozwanych – pozwani to rolnicy indywidualni (posiadają odpowiednie kwalifikacje, mieszkają na odpowiednim terenie, prowadzili osobiście gospodarstwo). Dodatkowo w dacie przeniesienia przez Towarzystwo Pomocy prawa własności nieruchomości pozwani nie dysponowali nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 300 ha. Jak bowiem wynika z uchwały nr 4/2007 z dnia 30.04.2007r. dzierżawcy A. C. i R. C. (1) podzielili pomiędzy siebie dzierżawione grunty gospodarstwa rolnego (...) ( A. C. objął grunty o łącznej powierzchni 55,5913ha, a R. C. (1) grunty o łącznej powierzchni 60, 9389ha, co wynika z w/w uchwały). W tym zakresie obaj dzierżawcy złożyli przed Sądem pierwszej instancji jednoznaczne oświadczenie, z którego wynikało, iż w chwili sprzedaży przedmiotowych dzierżawionych przez niech działek gruntu łączna powierzchnia użytków rolnych ( łącznie z użytkami dzierżawionymi ) w ich gospodarstwach rolnych nie była większa niż 300ha.

Nadto, wbrew twierdzeniom skarżącej, podnoszonym w toku postępowania apelacyjnego, ze złożonych zeznań przez A. C. w toku postępowania karnego, prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Katowicach pod sygn. akt XVIIK 223/11, z której to sprawy protokoły z zeznaniem w/w były przedmiotem dowodu w niniejszej sprawie, nie wynika wcale, iż w chwili sprzedaży przedmiotowej nieruchomości łączna powierzchnia użytków rolnych w ich gospodarstwach rolnych była większa niż 300ha. A. C. w toku przesłuchania w sprawie karnej zeznał bowiem, iż w 2008 r. grunty które posiadał i dzierżawił łącznie wynosiły 180 ha, tak jak dzisiaj. Po śmierci jego brata w rodzinie doszło do zmiany, podziału gruntów w K. i od tego czasu w jego posiadaniu z dzierżawy w K. jest 120 ha, dodatkowo dochodzą grunty, które były przedmiotem cesji z ojcem ( zatem przedmiotowe grunty należące do gospodarstwa w Niekarni o powierzchni ponad 55 ha ). A. C. uważał, iż jest współdzierżawcą solidarnym z bratem, ale tylko w stosunku do (...), gdyby któryś z dzierżawców nie wywiązał się z umowy dzierżawy. W pozostałym zakresie każdy z dzierżawców prowadził swoje gospodarstwo, każdy posiadał osobne nakazy płatnicze podatku gruntowego, przy czym bracia pomagali sobie, współpracując ze sobą, ale każdy z nich jest posiadaczem własnego gospodarstwa. Łącznie z braćmi wpółdzierżawił od (...) 450 ha, niemniej z braćmi dokonał podziału faktycznego gruntów i każdy z nich

uprawiał określony areal, on akurat areal około 180 ha ziemi. Przy czym podkreślił, iż sporządził z braćmi umowy o podziale tych gruntów i każda z umów została zaakceptowana przez Dyrektora (...). Powyższa akceptacja potwierdza, iż ani A. C., ani też żaden z jego braci, w tym drugi z pozwanych, nie przekroczył normy powierzchniowej wynikającej z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tym samym obaj pozwani posiadali przymiot rolnika indywidualnego, zgodnie z art. 6 tej ustawy. Zatem należało przyjąć, za wiarygodne i prawdziwe złożone przez tego pozwanego przed Sądem oświadczenie, iż pozwany ten w 2008r. osobiście uprawiał i czerpał dochody z uprawy około 180 ha gruntu (k. 541- 3 i 550-551 akt). Tym samym także powyższy zarzut nie można było uznać za zasadny.

Należy zauważyć, iż do chwili obecnej, aktualny jest dorobek doktryny i judykatury dotyczący ustawowego prawa pierwokupu określonego art. 695§2 k.c., mimo, iż obecnie regulacja ta została zastąpiona ustawowym prawem pierwokupu z art.3 ust.1 ustawy z 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury ustawowe prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy tylko w stosunku do faktycznie dzierżawionych przez działek, wchodzących w obręb nieruchomości rolnej (wyrok SN z 14.12.1976r., IV CR 515/76, OSN 19977, Nr 11, poz.213, uchwała SN z 19.07.1988, (...) 4/88, OSN 1989, Nr2, poz. 22). Tym samym każdemu z pozwanych – dzierżawców - przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu jednakże tylko w stosunku do faktycznie dzierżawionych przez działek wchodzących w obręb nieruchomości rolnej prowadzonej przez każdego z nich.

Zatem, zgodnie z powołanymi powyżej przepisami, Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych podejmując decyzje o sprzedaży uzyskanych na mocy orzeczenia Komisji Majątkowej gruntów winno zawiadomić pozwanych jako uprawnionych z tytułu pierwokupu o sprzedaży. Warunek ten nie został spełniony, co więcej w jednej z umów sprzedaży zawartej przez Towarzystwo Pomocy strony umowy oświadczyły, że takie prawo pozwanym nie przysługuje z uwagi na obszar jakim dysponują łącznie przekraczający 300 ha. Zaznaczyć również należy, iż zbycie prawa własności nie nastąpiło na rzecz podmiotów/osób wskazany w art.3ust.5 ustawy, co wyłączałoby stosowanie przepisów o prawie pierwokupu. Wobec powyższego, trafnie uznał Sąd meriti, iż zawarte przez Towarzystwo Pomocy dla Bezdomnych z poprzednikami prawnymi powódki umowy sprzedaży prawa własności spornych nieruchomości są w świetle art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy bezwzględnie nieważne, a prawo własności nieruchomości na ich podstawie nie przeszło na nabywców.

W świetle z art.9.1. czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art.4 ust. 1, jest nieważna. Podobnie w myśl 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, a prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Zatem jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu przysługującego z ustawy dzierżawcy sprzedał rzecz osobie trzeciej bez zastrzeżenia warunku, o którym mowa w art. 597§1 k.c., jak w niniejszej sprawie, to sprzedaż jest nieważna, zatem cała bezwarunkowa umowa sprzedaży nie wywołuje od chwili zawarcia zamierzonych skutków prawnych, sankcja ta podlega uwzględnieniu przez Sąd z urzędu i ma charakter definitywny. Tym samym pierwsi nabywcy przedmiotowych nieruchomości W. S. i R. W. nie stali się właścicielami kupionych od Towarzystwa Pomocy dla Bezdomnych nieruchomości, co do których pozwanym przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu, zatem także nie mogli skutecznie sprzedać tych nabywanych nieruchomości swoim następcom.

Przechodząc do dalszych zarzutów apelacji, należy także zauważyć, iż Sąd meriti nie naruszył regulacji art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania wskazują na to, że wszyscy członkowie rodziny mieli wiedzę o podejmowanych działaniach i celu tych działań. Jak bowiem wynika z dołączonych do akt ksiąg wieczystych, konkretnych i jednoznacznych zapisów każdej z umów sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w skład których wchodziły działki dzierżawione przez pozwanych, zarówno pierwsi kupujący jak i wszyscy ich następcy, należący do grona tej samej rodziny, mieli świadomość, iż część

działek będących przedmiotem tych umów, jest dzierżawiona przez A. C. i R. C. (1), na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7.02.1995r. ( z późn. zm.) i że umowa ta została zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 30.09.2015r. nadto potwierdzili, iż treść tej umowy znana jest tak pierwszym kupującym jak i wszystkim ich następcom w osobach K. D., J. D. i H. W.. Tym samym wszystkie te osoby miały świadomość, iż podejmują działania w tym celu, aby wykazać, iż A. C. i R. C. (1) nie przysługuje przymiot dzierżawców oraz, że osobom tym, względnie Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem.

Zgodzić się należało także z Sądem meriti, iż przedmiotem badania w procesie o wydanie nieruchomości może być ustalenie czy wpis w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistości stanowi prawnemu. W niniejszej sprawie zatem trafnie zbadał Sąd meriti czy doszło do naruszenie prawa pierwokupu, a tym samym nieważności umowy nabycia w/w nieruchomości od Towarzystwa Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. przez poprzedników prawnych powódki, mając przy tym na uwadze postanowienie SN z dnia 4.02.2011 r. w sprawie III CSK 146/10, LEX nr 785276, w którym potwierdzony został ugruntowany w orzecznictwie i doktrynie pogląd, iż obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym - poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) - postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia. Zatem z tych względów także za bezzasadne należało uznać zarzuty dotyczące powyższej kwestii.

Strona powodowa wnosząc o uwzględnienie powództwa podnosiła argumenty związane z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przy czym odnosząc się do tej kwestii przede wszystkim należy podkreślić, iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna, a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie (wyrok SN IIICKN 405/99 z 24.01.2002r., OSNC 2002/11/142).

Wobec ustalenia nieważności umów sprzedaży, przesądzono negatywnie o możliwości nabycia na podstawie tych umów przez poprzedników prawnych powódki własności nieruchomości. Ustalenie nieważności powyższych umów, na podstawie których poprzednicy powódki zostali wpisani w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości, wykluczyło zarazem objęcie powyższych osób ochroną wynikającą z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. u.k.w.h.). Z kolei przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przy czym przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki SN z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabydzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje jednakże tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości - istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości - natomiast nie sanuje braku innych przesłanek w/w (por. np. orzeczenie SN z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87). Aby więc doszło do nabycia własności nieruchomości od osoby nieuprawnionej, przesłanki te muszą być spełnione niezależnie od dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności. Dotyczy to w szczególności przesłanek ważności

umowy o przeniesienie własności. Z powyższych względów wykluczone było udzielenie powódce ochrony wynikającej z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Dodatkowo należy dodać, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece), tj. tego kto, wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 ustawy).

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, w złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. W niniejszej sprawie rację ma Sąd Rejonowy, iż z materiału zebranego w sprawie wynika, iż pomiędzy członkami tej samej rodziny, w stosunkowo krótkim czasie doszło do szeregu transakcji, których przedmiotem były nieruchomości rolne o dużej wartości i areale. Trafnie uznał Sąd meriti, iż zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania wskazują na to, że wszyscy członkowie rodziny mieli wiedzę o podejmowanych działaniach i celu tych działań, w szczególności każdy z uczestników tych transakcji miał świadomość, iż część kupowanych nieruchomości jest dzierżawiona przez A. C. i R. C. (1), na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7.02.1995r. ( z późn. zm) i że umowa ta została zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 30.09.2015r. Tym samym mieli świadomość, iż obu pozwany przysługuje w zakresie dzierżawionych przez nich nieruchomości ustawowe prawo pierwokupu o ile spełniają oni wymagania z ustawy o ustroju rolnym. Mimo to, żadna z tych osób nie zwróciła się do uprawnionych o wyjaśnienie tej kwestii. Co więcej R. W. złożył oświadczenia, iż pozwani nie spełniają wymogów ustawowych, aby skorzystać z prawa pierwokupu w sytuacji, w której wcale nie kontaktował się w tej sprawie z dzierżawcami nieruchomości, a zatem nie mógł mieć wiedzy o tym jaki obszar obejmują grunty, których są właścicielami bądź dzierżawcami. Powyższe w ewidentny sposób świadczy o działaniu w złej wierze z zamiarem uniemożliwienia dzierżawcom skorzystania z prawa pierwokupu. Trafnie zauważył Sąd meriti, iż chęć nabycia nieruchomości zgodnie z obowiązującym prawem niewątpliwie nakazałaby mu, chociażby z ostrożności i obawy przed ujemnymi skutkami prawnymi, powiadomienie o chęci zawarcia umowy dzierżawców. H. W. będąc żoną R. W. mogła, co najmniej z łatwością o fakcie tym się dowiedzieć, a zatem zakupując nieruchomość działała w złej wierze, a tym samym nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podobnie należy ocenić zachowanie W. S., która w umowie zakupu nieruchomości nie zawarła żadnego oświadczenie dotyczącego prawa pierwokupu i również nie podjęła żadnych rozmów z dzierżawcami i nie dopilnowała, aby byli zawiadomieni o sprzedaży dzierżawionych gruntów. Następnie nieruchomość sprzedała osobie bliskiej tj. swojej siostrze, ta sprzedała ją swojemu mężowi, który w niedługim czasie sprzedał ją swojej siostrze tj. powódce. Zasadnie tym samym uznał Sąd Rejonowy, iż H. W. i jej poprzednicy nabywali nieruchomości objęte niniejszym postępowaniem w złej wierze. Z uwagi zatem na powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd meriti nie naruszył także prawa materialnego tj. art.3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art.6 cytowanej na wstępie ustawy poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne przyjęcie, iż zarówno powódka, jak i jej poprzednicy prawni pozostawali w złej wierze nabywając nieruchomości objęte pozwem.

Zatem, z uwagi na to, że niezawiadomienie dzierżawców – pozwanych o zawieranych umowach sprzedaży pomiędzy Towarzystwem Pomocy dla Bezdomnych im. Św. Brata A. w K. a R. W. i W. S. skutkowało ich nieważnością, to H. W. nigdy nie nabyła własności przedmiotowych nieruchomości, a tym samym nie ma także legitymacji prawnej do występowania w niniejszym postępowaniu w charakterze powódki, co musiało skutkować oddaleniem powództwa. Z powyższych względów także zarzut naruszenia art.705 k.c. oraz art.222k.c. poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie, należało uznać za bezzasadny.

Ponadto zarzuty podniesione w apelacji mają w ocenie Sądu Okręgowego przede wszystkim charakter czysto polemiczny i sprowadzają się do negowania właściwej oceny i ustaleń Sądu pierwszej instancji, przeciwstawiając im własne oceny i wnioski, które w żadnym razie nie mogą podważyć trafności rozstrzygnięcia i argumentacji Sądu Rejonowego.

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty powódki nie zasługiwały na uwzględnienie.

***Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powódki oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348, z późn. zm.).***

SSR (del.) Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz