

Sygn. akt IV Ca 870/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Świerczakowska

SSO Małgorzata Szeromska (spr.)

SSO Renata Wanecka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Baldyga

po rozpoznaniu na rozprawie 15 grudnia 2016 r.

sprawy z powództwa S. L. i W. L.

przeciwko T. S. i A. S. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z 30 czerwca 2016 r.

sygn. akt I C 1282/13

1. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala;
2. zasądza od S. i W. małż. L. na rzecz T. S. i A. S. (1) kwoty po 58.200 (pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sygn. akt IV Ca 870/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ciechanowie wyrokiem z 30 czerwca 2016 r. nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II (...) A. S. (1) i T. S. jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po 1/2 części oraz wpisanie jako (...) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

We wsi Ś. gmina S. położona jest nieruchomość rolna, składająca się z działek oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni 257,2771 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą KW (...), odłączoną z księgi wieczystej KW (...). Nieruchomość ta stanowiła początkowo własność Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził dla tej nieruchomości księgę wieczystą KW (...). Dzierżawcami nieruchomości byli A. S. (1) i

T. S. na podstawie pisemnej umowy dzierżawy z dnia 15 września 1993 r. zawartej na okres do dnia 14 września 2023 r., opatrzonej datą pewną od dnia 14 grudnia 2011 r.

W dniu 6 grudnia 2011 r. J. Z., A. W., A. P. (1), M. S., A. P. (2) i T. R. udzielili J. S. pełnomocnictwa do reprezentowania ich przed Agencją Nieruchomości Rolnych i dokonywania w ich imieniu wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do nabycia przez mocodawców w ramach przysługującego im pierwszeństwa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, dowolnych udziałów we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej we wsi Ś. gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a w związku z tym do podpisania w ich imieniu porozumienia w sprawie ustalenia warunków sprzedaży tejże nieruchomości na warunkach według uznania pełnomocnika, składania oświadczeń o rezygnacji z przysługującego mocodawcom prawa pierwszeństwa w nabyciu tejże nieruchomości, zawarcia w imieniu mocodawców – jako nabywców – umowy sprzedaży, na mocy której nabędą od Agencji Nieruchomości Rolnych udziały we współwłasności tejże nieruchomości, na warunkach według uznania pełnomocnika, w tym także składania oświadczeń o ustanowieniu tytułów egzekucyjnych w zakresie obowiązku zapłaty ceny stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a ponadto sprzedaży w ich imieniu całych należących do nich udziałów we współwłasności tejże nieruchomości, osobom, za ceny i na warunkach według uznania pełnomocnika, a w związku z tym do podpisywania w ich imieniu aktów notarialnych dokumentujących umowy sprzedaży, przedwstępne umowy sprzedaży, umowy sprzedaży (warunkowe), umowy przeniesienia własności nieruchomości, odbioru i pokwitowania należnych im cen, zadatków i zaliczek uiszczanych na poczet cen, wydania nieruchomości kupującym, składania oświadczeń o ustanowieniu tytułu egzekucyjnego w zakresie obowiązku wydania zbywanej nieruchomości kupującym stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., składania oświadczeń o ustanowieniu tytułu egzekucyjnego w zakresie obowiązku zwrotu otrzymanych zadatków i zaliczek uiszczonych przez kupujących na poczet należnych mocodawcom cen stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., wyjednywania i odbioru wszelkich dokumentów niezbędnych do realizacji przedmiotowego pełnomocnictwa oraz składania w imieniu mocodawców wszelkich koniecznych oświadczeń, które w zakresie niniejszego pełnomocnictwa okażą się konieczne lub potrzebne.

J. S., działający również w imieniu pozostałych osób, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych, wiosną 2012 r. rozmawiał z dzierżawcami nieruchomości tj. A. S. (1) i T. S. o jej kupnie. Byli zainteresowani nabyciem nieruchomości, nie dysponowali jednakże środkami finansowymi na jej nabycie, w związku z czym rozważali kupno nieruchomości w porozumieniu z innymi osobami. A. S. (1) i T. S. byli zainteresowani nabyciem nieruchomości, podobnie jak małż. L.. A. S. (1) był w kontakcie telefonicznym z J. S.. A. S. (1) wyraził zgodę na zakup nieruchomości za cenę nabycia nieruchomości przez J. S. i jego mocodawców od Agencji Nieruchomości Rolnych podwyższoną o 10 %. Ostatni raz rozmawiali telefonicznie w połowie sierpnia 2012 r.

W dniu 20 kwietnia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała J. S., działającemu w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik A. W., A. P. (1) oraz M. S., własność nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), na współwłasność w udziałach po 1/4 części za łączną cenę 7.480.000,00 zł. Strony oświadczyły, że część ceny tj. 1.450.000,00 zł kupujący zapłacili przed podpisaniem tego aktu, zaś pozostała część tj. 5.985.000,00 zł kupujący zobowiązali się zapłacić w 15 rocznych ratach w wysokości po 399.000,00 zł każda, płatnych do dnia 30 listopada każdego roku począwszy od 2012 roku. Pozostała do zapłaty część ceny podlegała oprocentowaniu do dnia jej zapłaty w wysokości ustalonej na podstawie art. 31 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, art. 9 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw – w wypadku dotrzymania przez kupujących ustalonych terminów płatności poszczególnych rat wraz z należnym oprocentowaniem, które na dzień sporządzenia umowy wynosi 5,91 % w stosunku rocznym. W przypadku niedotrzymania przez kupujących ustalonych terminów płatności pozostała do zapłaty część ceny podlegała oprocentowaniu do dnia jej zapłaty w wysokości określonej w rozporządzeniu Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na podstawie art. 31 ust. 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ponadto kupujący zobowiązali się zapłacić od niezapłaconych rat w umówionych terminach za okres opóźnienia odsetki ustawowe. Jednocześnie strony uzgodniły, że w razie zbycia przez kupujących całości lub części

przedmiotowej nieruchomości lub udziałów we współwłasności tej nieruchomości osobie trzeciej pod jakimkolwiek tytułem prawnym, przed dokonaniem przez kupujących zapłaty całej ceny, kupujący zobowiązali się zapłacić Agencji Nieruchomości Rolnych jednorazowo pozostałą część ceny w terminie 7 dni od dokonania zbycia całości lub części przedmiotowej nieruchomości lub udziałów we współwłasności tej nieruchomości. Ponadto kupujący ustanowili na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych hipotekę umowną łączną do kwoty 8.977.500,00 zł celem zabezpieczenia zapłaty przez kupujących pozostałej części ceny wraz z należnym oprocentowaniem, odsetek za opóźnienia oraz wszelkich kosztów postępowania .

Tego samego dnia J. S., działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik A. W., A. P. (1) oraz M. S., zawarł ze S. i W. małż. L. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), za łączną cenę 7.480.000,00 zł tj. po 1.870.000,00 zł za każdy udział w wysokości 1/4 części przysługujący J. S., A. W., A. P. (1) oraz M. S. w terminie do 31 lipca 2012 r., pod warunkiem uprzedniego nabycia przez J. S., A. W., A. P. (1) oraz M. S. od Agencji Nieruchomości Rolnych udziałów po 1/4 części we współwłasności tejże nieruchomości oraz pod warunkiem nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Małż. L. zapłacili przelewem bankowym na rachunek Agencji Nieruchomości Rolnych część należnej ceny tj. łącznie 1.495.000,00 zł po 373.750,00 zł za każdego sprzedającego. Strony uzgodniły, że powyższe kwoty mają znaczenie i skutki zadatku.

W dniu 26 lipca 2012 r. J. S., działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik A. W., A. P. (1) oraz M. S., zawarł ze S. i W. małż. L. umowę zmieniającą przedwstępną sprzedaż z dnia 20 kwietnia 2012 r. nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w zakresie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 października 2012 r.

W dniu 13 września 2012 r. J. S., działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik A. W., A. P. (1) oraz M. S., zawarł ze S. i W. małż. L. umowę warunkową sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), za łączną cenę 9.000.000,00 zł tj. po 2.250.000,00 zł za każdy udział w wysokości 1/4 części przysługujący J. S., A. W., A. P. (1) oraz M. S., pod warunkiem nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych lub dzierżawców A. S. (1) i T. S. z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zawiadomienie uprawnionych do wykonania prawa pierwokupu nastąpiło przez notariusza przez doręczenie listami poleconymi wypisów aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 13 września 2012 r.

A. S. (1) i T. S. zawiadomienie o przysługującym im prawie pierwokupu nieruchomości otrzymali dnia 14 września 2012 r.

Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości.

A. S. (1) i T. S. decyzję o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu podjęli 5 – 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia o przysługującym im prawie pierwokupu nieruchomości. Wtedy umówili się u notariusza na sporządzenie aktu notarialnego. W dniu 5 października 2012 r. A. S. (1) i T. S. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości jako dzierżawcy nieruchomości w udziałach po 1/2 części. Notariusz pouczyła stawających o treści art. 61 k.c. oraz art. 600 k.c. A. S. (1) i T. S. oświadczyli ponadto, że nabyte udziały powiększą do powierzchni nieprzekraczających 300 ha prowadzone przez nich osobiście jako rolników indywidualnych, gospodarstwa rodzinne; nabyte udziały wejdą w skład będących ich własnością gospodarstw rolnych: w przypadku A. S. (1) o powierzchni 51,3626 ha położonego na terenie gminy S., zaś T. S. o powierzchni 23,8004 ha położonego na terenie gminy G. Ośrodek tj. gminy sąsiedniej z gminą S., na terenie której obaj zamieszkują. A. S. (1) i T. S. byli początkowo przekonani, że wypisy aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 5 października 2012 r. doręczy J. S. oraz pozostałym współwłaścicielom nieruchomości notariusz sporządzający ten akt. Dopiero, gdy jeden z ich pełnomocników upewnił się czy akt notarialny został wysłany, okazało się, że tego nie

zrobiono. A. S. (1) i T. S. zawiadomienie o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu przesłali listami poleconymi nadanymi w dniu 9 października 2012 r. na adres J. S. oraz pozostałych współwłaścicielek nieruchomości.

J. S. w okresie od 5 października 2012 r. do 23 października 2012 r. przebywał u rodziny w (...). W dniu 27 września 2012 r. zmarła jego żona. Jej pogrzeb odbył się w dniu 4 października 2012 r. Jedynie w dniu 14 października 2012 r. był przez kilka godzin w W.. Przesyłka była awizowana po raz pierwszy w dniu 11 października 2012 r., zaś powtórnie już w dniu 17 października 2012 r. J. S. odebrał przesyłkę w dniu 23 października 2012 r.

A. W. odebrała przesyłkę w dniu 23 października 2012 r. Przesyłka była awizowana po raz pierwszy w dniu 12 października 2012 r., zaś powtórnie w dniu 19 października 2012 r. A. P. (1) nie odebrała przesyłki. Przesyłka była awizowana po raz pierwszy w dniu 11 października 2012 r., zaś powtórnie w dniu 18 października 2012 r., a następnie zwrócona do nadawcy. A. P. (1) na przełomie września i października 2012 r. przebywała przez okres 3 tygodni w sanatorium w B.. Leczyła się prywatnie. Wróciła 15 lub 16 października 2012 r. M. S. nie odebrała przesyłki. Przesyłka była awizowana jeden raz w dniu 11 października 2012 r., zaś powtórnie w dniu 18 października 2012 r., a następnie zwrócona do nadawcy. M. S. w październiku 2012 r. przebywała u kuzynki w W..

A. S. (1) i T. S. zawiadomienie o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu przesłali ponadto współwłaścicielom nieruchomości kurierem. Kurier nie zastał J. S. dwukrotnie: w dniu 10 października 2012 r. o godz. 19.52 oraz w dniu 11 października 2012 r. o godz. 7.40. Kurier nie zastał A. W. dwukrotnie: w dniu 10 października 2012 r. o godz. 20.20 oraz w dniu 11 października 2012 r. o godz. 10.30. Kurier nie zastał A. P. (1) dwukrotnie: w dniu 10 października 2012 r. o godz. 19.25 oraz w dniu 11 października 2012 r. o godz. 11.33. Kurier nie zastał M. S. w dniu 10 października 2012 r. o godz. 21.16. J. W. w okresie od 10 - 14 października 2012 r. był w miejscu zamieszkania J. S. kilkakrotnie, próbując spotkać się z nim i doręczyć mu wypis aktu notarialnego z dnia 5 października 2012 r.

W dniu 14 października 2012 r. pełnomocnik A. S. (1) i T. S. radca prawny K. P. oraz J. W. – pracownik Kancelarii Adwokackiej adwokata K. K., drugiego pełnomocnika A. S. (1) i T. S., byli w W. pod blokiem, w którym zamieszkuje J. S.. Czekali w samochodzie. Około godziny 17-tej J. S. wyszedł z bloku i skierował się w stronę ulicy (...), gdzie stał zaparkowany jego samochód. Ulicą przejeżdżały samochody. J. W. wysiadł z samochodu i poszedł w jego kierunku. Miał włączoną kamerę, trzymał ją na wysokości pasa; w drugiej ręce trzymał wypis aktu notarialnego z dnia 5 października 2012 r. Podchodząc do J. S., nawiązał rozmowę; upewniał się, że rozmawia z J. S., ale sam nie przedstawił się. Obaj nie znali się wcześniej. J. S. nie chciał z tego powodu rozmawiać, nie rozumiał J. W., czuł się zaczepiany, był w złej kondycji psychicznej po śmierci żony, spieszył się, wsiadał do samochodu. Zrozumiał, że J. W. chce mu coś wręczyć, ale nie chciał nic przyjmować na ulicy. Zrozumiał, że chodzi o jakieś pismo, ale nie widział jego treści, nie zorientował się, że chodzi o akt notarialny. Powiedział, że nic nie będzie podpisywał. Nie zrozumiał, że J. W. ma dla niego przesyłkę od S.. Całe zdarzenie trwało 48 sekund. Dopiero, gdy odebrał 23 października 2012 r. przesyłkę na poczcie, pomyślał, że to mogło mieć związek ze sprawą prawa pierwokupu. J. S. w październiku 2012 r. miał skończone 83 lata. Korzysta z telefonu komórkowego, ale wyłącznie w zakresie rozmów telefonicznych, nie korzysta z innych form kontaktowania się przez telefon komórkowy.

W dniu 9 listopada 2012 r. J. S., działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik A. W., A. P. (1) oraz M. S., zawarł ze S. i W. małż. L. umowę sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), za łączną cenę 9.000.000,00 zł tj. po 2.250.000,00 zł za każdy udział w wysokości 1/4 części przysługujący J. S., A. W., A. P. (1) oraz M. S.. Zbywca J. S. złożył oświadczenie, że oświadczenie dzierżawców A. S. (1) i T. S. o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu z dnia 5 października 2012 r. nadane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru on i A. W. odebrali w dniu 23 października 2012 r., zaś A. P. (1) i M. S. nie otrzymały do dnia 9 listopada 2012 r. wypisów przedmiotowego aktu notarialnego, a zatem A. S. (1) i T. S. nie wykonali skutecznie przysługującego im ustawowego prawa pierwokupu. Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła oświadczenie, że nie korzysta z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu .

W Sądzie Okręgowym w Płocku w sprawie I C 2554/12 toczy się proces z powództwa A. S. (1) i T. S. przeciwko J. S., A. W., A. P. (1) i M. S. o ustalenie ceny nabycia nieruchomości, co do której wykonali ustawowe prawo pierwokupu. Postępowanie jest zawieszono w trybie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, roszczenia powodów S. i W. małż. L. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II (...) księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie A. S. (1) i T. S. jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po 1/2 części oraz wpisanie jako (...) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej zasługują na uwzględnienie na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Sąd wskazał, że wprawdzie udzielone J. S. w dniu 6 grudnia 2011 r. pełnomocnictwo do nabycia udziałów w nieruchomości, a także ich zbycia, nie zawierało wprost oświadczenia, że obejmuje upoważnienie do przyjęcia oświadczenia o skorzystaniu przez uprawnianego z prawa pierwokupu, jednak Sąd podzielił pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1970 r. w sprawie III CZP 64/70, zgodnie z którym pełnomocnictwo do sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości nie stanowiącej własności państwa, a położonej na terenach określonych w art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, obejmuje upoważnienie do przyjęcia oświadczenia o skorzystaniu przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu przewidzianego w art. 29 tej ustawy. Zdaniem Sądu, uchwała ta zachowała swoją aktualność i może mieć zastosowanie w każdym przypadku dotyczącym pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w stosunku do której, określonej osobie przysługuje prawo pierwokupu. Z tych względów Sąd ustalił w zakresie prawidłowości wykonania ustawowego prawa pierwokupu przez pozwanych A. S. (1) i T. S. dokonał w stosunku do J. S. jako współwłaściciela nieruchomości oraz pełnomocnika pozostałych współwłaścicieli upoważnionego, zgodnie z pełnomocnictwem z dnia 6 grudnia 2011 r., do przyjęcia ich oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Zgodnie z art. 597 § 2 k.c., prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie. Stosownie zaś do art. 598 § 2 k.c., prawo pierwokupu 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, przy czym nie wystarczy samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, bowiem stosownie do art. 600 § 1 k.c. przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie. Sąd I instancji wskazał, że pozwani A. S. (1) i T. S. zawiadomienie o przysługującym im ustawowym prawie pierwokupu otrzymali dnia 14 września 2012 r., a zatem termin do złożenia przez nich oświadczenia zobowiązanemu tj. zbywcom nieruchomości, o wykonaniu prawa pierwokupu upływał dnia 14 października 2012 r. Sąd ustalił, że w okresie od 10 października do 14 października 2012 r. pozwani podjęli kilka prób doręczenia J. S. oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu tj. doręczenie przez kuriera, doręczenie za pośrednictwem operatora publicznego Poczta Polska S.A. oraz bezpośrednio przez J. W., Sąd przywołał w tym miejscu przepis art. 61 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Nie wystarczy przy tym dojście oświadczenia do adresata (doręczenie), ale konieczna jest także możliwość zapoznania się z jego treścią. Nie ma natomiast znaczenia, czy adresat podjął działania w tym kierunku i czy wiedzę dotyczącą treści oświadczenia uzyskał. Z jednej zatem strony, niezbędne jest, aby oświadczenie dotarło do celu, dając możliwość zapoznania się z nim – w tym przejawia się ochrona adresata. Z drugiej zaś strony, autor oświadczenia, który je prawidłowo skierował, nie musi dowodzić, że ten, do kogo oświadczenie było adresowane, faktycznie się z nim zapoznał. Ryzyko w tym zakresie spoczywa na odbiorcy oświadczenia. W przypadku tradycyjnej korespondencji listowej, w braku innych uzgodnień między stronami należy przyjąć, że prawidłowe skierowanie oświadczenia polega na wysłaniu go na adres zamieszkania osoby fizycznej. Skuteczność dokonanego doręczenia należy ponadto oceniać w kontekście obrotu profesjonalnego oraz strony działającej jako konsument lub występującej w obrocie powszechnym. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c., na składającym oświadczenie woli spoczywa w takich przypadkach ciężar dowodu, że jego oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać w normalnym toku czynności, natomiast na adresacie tego oświadczenia spoczywa ewentualnie ciężar wykazania, że nie miał

on rzeczywistej możliwości zapoznania się z jego treścią. Czym innym jest bowiem brak rzeczywistej możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia a czym innym niepodjęcie przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie bądź celowe niezapoznanie się z treścią doręzonego oświadczenia.

W ocenie Sądu, doręczenie przesyłki za pośrednictwem kuriera, nie było skuteczne; kurier nie zastał J. S. w jego miejscu zamieszkania w dniach 10 i 11 października 2012 r.; nie nastąpiło także zawiadomienie J. S. o złożonym oświadczeniu w dniu 13 października 2012 r. w godzinach wieczornych za pośrednictwem SMS. Pozwani nie wykazali, aby SMS został wysłany i odebrany przez J. S.. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie nastąpiło skuteczne zawiadomienie J. S. w dniu 14 października 2012 r. w godzinach popołudniowych przez J. W., które to spotkanie zostało przez niego nagrane. J. S. nie zrozumiał wówczas, że chodzi o odebranie przez niego aktu notarialnego zawierającego oświadczenie A. S. (1) i T. S. z dnia 5 października 2012 r. Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że przesyłka adresowana do J. S. była awizowana w miejscu jego zamieszkania w dniu 11 października 2012 r. tj. w czwartek. Sąd ustalił, że J. S. przebywał poza miejscem stałego zamieszkania w dniach od 5 do 23 października 2012 r., za wyjątkiem dnia 14 października 2012 r. Bezspornym jest, że J. S. odebrał przesyłkę faktycznie w dniu 23 października 2012 r. Sąd miał na uwadze, że J. S., z jednej strony mógł spodziewać się otrzymania takiej przesyłki, z drugiej zaś, trudno oczekiwać, aby przez cały okres biegu miesięcznego terminu nie opuszczał, nawet na krótki czas swego miejsca zamieszkania. Stąd też, zdaniem Sądu, koncepcja uznająca, że złożenia oświadczenia następuje w dniu pozostawienia awiza jest zbyt rygorystyczna w stosunkach pomiędzy osobami fizycznymi w obrocie powszechnym. Upływ terminu następował w niedzielę, a zatem praktycznie jedynym dniem, w którym J. S. mógł odebrać przesyłkę był piątek, 12 października 2012 r. W kontekście tej sprawy, oceniając, zdaniem Sądu, należy nieobecność J. S. w miejscu zamieszkania poczynawszy od dnia 11 października 2012 r. tj. pozostawienia pierwszego awiza, a nie całej jego nieobecności. Sąd miał na względzie, że nieobecność J. S. była w istocie krótkotrwała, gdyż już w dniu 14 października 2012 r. (niedziela) był obecny w miejscu zamieszkania. Przyznał wprawdzie, że wówczas nie sprawdził skrytki pocztowej, ale niewątpliwie mógł to zrobić. Dniem zatem, w którym realnie mógł odebrać zawiadomienie pozwanych o wykonaniu przez nich prawa pierwokupu nieruchomości, był 15 października 2012 r. czyli poniedziałek.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że pozwani A. S. (1) i T. S. zawiadomili J. S. jako współwłaściciela nieruchomości oraz pełnomocnika pozostałych współwłaścicieli o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości z uchybieniem ustawowego terminu. Oznacza to tym samym, że nie nabyli własności tejże nieruchomości zgodnie ze złożonym w dniu 5 października 2012 r. oświadczeniem w udziałach po 1/2 części.

Apelację od tego orzeczenia złożyli pozwani, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 115 k.c. w zw. z art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy poprzez ich niezastosowanie na gruncie poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, że zawiadomienie o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu doszło do adresata J. S. w ten sposób że mógł zapoznać się z jego treścią w dniu 15 października 2012 r. w poniedziałek oraz że początkiem miesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu było zdarzenie z dnia 14 września i zarazem nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd, że termin ten upłynął wcześniej tj. w dniu 14 października 2012r, podczas gdy ze wskazanych na wstępie przepisów prawa wynika, że skoro koniec terminu na dokonanie czynności przypadł na niedzielę (14 października 2012 r) czyli na dzień ustawowo wolny od pracy, to termin ten upływał dnia następnego czyli w poniedziałek 15 października 2012r., a zatem prawo pierwokupu zostało wykonane w terminie (tu z uwzględnieniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu skierowanego do J. S. - jako do sprzedającego współwłaściciela i pełnomocnika pozostałych zobowiązanych - za pomocą sposobu przesyłki poleconej Poczty Polskiej);

b) art. 61 § 1 k.c. poprzez jego częściowo błędną wykładnię i uznanie, że w każdym wypadku dzień pierwszego awiza niepodjętej przesyłki poleconej nie może stanowić chwili dojścia oświadczenia do adresata osoby fizycznej oraz poprzez pominięcie w rekonstrukcji hipotezy normy prawnej zawartej w tym przepisie takich sytuacji faktycznych, gdy adresat oświadczenia woli w okresie, w którym co najmniej powinien spodziewać się dojścia do niego oświadczenia

woli kreującego niekorzystny dla niego stan prawny dobrowolnie opuszcza miejsce swojego zamieszkania stanowiące jedyny podany drugiej stronie adres, a jednocześnie nie informuje on drugiej strony (potencjalnie składającego oświadczenie) o innych miejscach i sposobach złożenia mu oświadczenia woli w terminie, co determinuje, że w takich przypadkach awizowanie pod tym adresem przesyłki poleconej oznacza z tą chwilą dojdzie oświadczenia woli do adresata w ten sposób, że należy przyjąć że mógł on zapoznać się z jego treścią, zwłaszcza jeśli opuszczenie miejsca zamieszkania nastąpiło na wiele dni i w newralgicznym końcowym fragmencie biegu terminu do złożenia oświadczenia woli składanego innej osobie;

c) art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na tym, że Sąd ustalał czy J. S. faktycznie zrozumiał co usiłuje wręczyć mu osobiście J. W. zamiast poprzestać jedynie na dokonaniu oceny, czy potencjalnie mógł to zrozumieć i zapoznać się z treścią „zawiadomienia”;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie częściowo dowolnej a zarazem wybiórczej i jednostronnej oceny materiału dowodowego, bez wszechstronnego rozważenia jego całokształtu, w tym m.in. dokonanie - z naruszeniem wskazań doświadczenia życiowego i zasad prawidłowego rozumowania - nietrafnej bezkrytycznej oceny wiarygodności zeznań J. S., A. P. (1) (częściowo) A. S. (2) (częściowo), powodów jako stron, odmowie wiarygodności zeznaniom J. W., pominięcie istotnych treści wynikających z nagrania próby wręczenia korespondencji i zarazem z opinii fonoskopa, które prowadzą do odmiennych wniosków niż przyjęte przez Sąd i to nawet samoistnie bez odwoływania się do innych pominiętych okoliczności sprawy, pominięcie niektórych wniosków dowodowych, pominięcie lub brak wyprowadzenia należytych wniosków z treści zgromadzonych dowodów z aktów notarialnych, do których przystępowali powodowie - umowy przedwstępnej oraz zawieranych wszystkich umów warunkowych sprzedaży , w tym zwłaszcza pominięcie faktu zmiany (podwyższenia o około 1,5 mln zł) przez strony ceny sprzedaży po jej określeniu w umowie przedwstępnej wtedy, kiedy zorientowano się co do prawa pierwokupu pozwanych, pominięcie części zeznań J. S., które w ostateczności mogły być korzystne dla pozwanych, nieustosunkowanie się do części zeznań pozwanych nadto stosowanie odmiennych kryteriów przy ocenie dowodów osobowych, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia licznych nieprawidłowych ustaleń faktycznych wbrew treści materiału dowodowego i bez uwzględnienia całości ujawnionych okoliczności w sprawie,

b) art. 155 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niezasadne uchylene przez Przewodniczącą pytania pełnomocnika pozwanych skierowanego do świadka J. S. w brzmieniu „dlaczego była zmieniana cena sprzedaży w poszczególnych aktach” , podczas gdy w sprawie istotnym mogły być - a jak się okazuje były, gdyż Sąd rozważał dochowanie zasad współzycia społecznego i nie uznał żadnego doręczenia za dokonane w terminie - okoliczności wskazujące na celowe udaremnianie pozwanym wykonania prawa pierwokupu, a jednym z przejawów tego udaremniania było ustalenie w umowach warunkowych z powodami takiej ceny, która nie tylko rażąca przewyższała wartość rzeczy, ale była znacznie wyższa niż cena którą powodowie mieli zagwarantowaną postanowieniami umowy przedwstępnej z 20.04.2012r, co doprowadziło do niekompletności materiału dowodowego, ale także do nieujawnienia kolejnej przesłanki, która wskazywała by na całkowitą niewiarygodność świadka jako źródła dowodowego,

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak podania podstawy prawnej dla przyjętego stanowiska prawnego, że brak zawiadomienia któregokolwiek ze współwłaścicieli zobowiązanych z tytułu prawa pierwokupu, którzy zbyli swoje udziały oznacza bezskuteczność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w stosunku do pozostałych należycie zawiadomionych współwłaścicieli,

3. błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, które mogły mieć wpływ na jego treść:

a) bezzasadne ustalenie, że termin do wykonania prawa pierwokupu upływał w dniu 14.10.2012r. i że „doręczenie zawiadomienia” J. S. nastąpiło po upływie tego terminu pomimo tego, że nawet przyjęta przez Sąd data, tj. poniedziałek 15 października 2012 r była dniem w którym termin ten był zachowany, a tym samym skutecznie i w terminie zawiadomiono J. S. jako współwłaściciela i jako pełnomocnika pozostałych o wykonaniu prawa pierwokupu,

b) bezzasadne ustalenia, że J. S. (w dniach 05.10.2012-23.10.2012 za wyjątkiem pobytu w domu tylko w dniu 14.10.2012), A. P. (1) (od września 2012 do 15.10.2012r) i A. S. (3) (październik 2012) przybywali poza miejscami swojego zamieszkania, podczas gdy takie fakty - abstrahując tu od bezspornej okoliczności, że ich rzekome wyjazdy, jeśli były, to były dobrowolne - wynikają wyłącznie z gołosłownych zeznań samych świadków, którzy „mieli wyjechać” a zarazem zainteresowanych w udaremnieniu wykonania przez pozwanych prawa pierwokupu a w toku procesu zainteresowanych w niezwracaniu ceny powodom i nie zostały poparte żadnymi innymi dowodami,

c) bezzasadne ustalenie, że podczas próby wręczenia odpisu aktu notarialnego przez J. W. w dniu 14.10.2012r. J. S. nie zrozumiał, że chodzi o odebranie przez niego aktu notarialnego zawierającego oświadczenie A. i T. S. o wykonaniu prawa pierwokupu i tym samym nie nastąpiło wówczas skuteczne zawiadomienie J. S. o wykonaniu prawa pierwokupu, a dodatkowo przy tym przyjęcie innych nietrafnych ustaleń faktycznych prowadzących Sąd do powyższego nietrafnego wniosku, podczas gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy w jego całokształcie wskazuje, że zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu mogło być jedyną korespondencją, której J. S. mógł oczekiwać w tamtym okresie, zatem jeśli ktoś mu wręczał jakieś pismo to musiało być właśnie takie pismo oraz że wszystkie jego zachowania ukierunkowane były na udaremnienie wykonania prawa pierwokupu przez pozwanych i przebieg zdarzenia nie miał wpływu na odmowę odbioru przez niego dokumentu, ale także nawet już samoistna treść dowodu z nagrania ze zdarzenia (z uwzględnieniem opinii fonoskopa) też prowadzi do jednoznacznego wniosku, że wówczas oświadczenie woli doszło do niego w ten sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (a w zasadzie nawet się z istotną treścią zapoznał),

d) bezzasadne ustalenie, że J. S. dopiero gdy w dn. 23.10.2012r. odebrał przesyłkę na poczcie to pomyślał, że mogło to mieć związek ze sprawą prawa pierwokupu, podczas gdy sam świadek zeznawał sprzecznie, w tym raz zeznał, że taką myśl powziął już jadąc samochodem tuż po zdarzeniu w dniu 14.10.2012r.

e) bezzasadne ustalenie, że skoro (również bezzasadnie) ustalono, że „doręczenie zawiadomienia” J. S. nastąpiło po terminie, to oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu byłoby automatycznie bezskuteczne wobec każdego współwłaściciela nawet gdyby byli prawidłowo zawiadomieni, pomimo tego, że pomiędzy powodami a każdym ze współwłaścicieli zawarto cztery umowy warunkowe sprzedaży udziałów 1/4 w prawie własności nieruchomości,

f) bezzasadne ustalenie, że istotna w sprawie była sekwencja zdarzeń pomiędzy 05 a 09 października 2012 r. kiedy to pozwani nie wysłali przesyłki poleconej od razu po sporządzeniu aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu i czynienie z tego zarzutu pozwany w kontekście naruszenia przez nich zasad współżycia społecznego, podczas gdy takie zachowanie nie pozostawało w związku przyczynowym z faktycznym nieodebraniem przesyłek przez adresatów w terminie, choćby z tego względu, że równocześnie Sąd ustalił, że troje z nich po 05 października 2012r. i tak przebywało poza miejscem zamieszkania, natomiast pomijając fakty co do miejsca ich ówczesnego pobytu to i tak przy dacie pierwszych awiz w dn. 11.10.2012r. była możliwość odebrania awizowanych przesyłek w urzędzie pocztowym albo tego samego dnia albo w dniu 12.10.2012r. (co jest absolutnie wystarczające z punktu widzenia treści art. 61 § 1 k.c.) a następnie w dniu 13.10.2012r. w sobotę i w dniu 15.10.2012r. w poniedziałek, ponadto takie zachowanie pozwanych nie były nacechowane złą wolą, nie można oceniać go negatywnie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, tj. nie naruszało żadnej zasady współżycia społecznego, co tym bardziej jest niezrozumiałe jeśli zarazem Sąd nie dostrzegł zachowań sprzedających współwłaścicieli (oraz powodów) rzeczywiście sprzecznych z zasadami współżycia społecznego (m.in. zasadą lojalności kontraktowej) wskazujących na ich zamiar udaremnienia wykonania przez pozwanych prawa pierwokupu (w szczególności poprzez opuszczenie przez wszystkich sprzedających jedynych znanych pozwany miejsc doręczeń w okresie biegu terminu do złożenia oświadczenia - bez nagłej przyczyny i bez poinformowania uprawnionych pozwanych o nowym miejscu pobytu a także zmiana w umowie ceny sprzedaży z 7,5 mln zł do 9 mln zł wyłącznie z powodu ustalenia, że pozwany przysługiwało prawo pierwokupu);

g) bezzasadne ustalenie, że w dniu 13 października 2012 r. z numeru telefonu pozwanego nie wysłano do J. S. wiadomości tekstowej SMS, podczas gdy z prawidłowej oceny materiału dowodowego wynika, że fakt taki miał miejsce,

h) bezzasadne ustalenie, że J. S. nie miał świadomości, że termin do wykonania prawa pierwokupu upływa dokładnie w dniu 14.10.2012r., gdyż pozwani tego nie udowodnili, podczas gdy Sąd i tak zarazem przyznał, że mógł się spodziewać otrzymania takiej przesyłki" a taka okoliczność, czy J. S. miał świadomość co do konkretnej daty z którą upływał ten termin nie ma znaczenia w sprawie, wystarczy że w dniach 11.10.2012r-14.10.2012 r wiedział, że termin biegnie a niewątpliwie mógł się spodziewać że może on niedługo upłynąć i w konsekwencji, że spodziewał się że w tym czasie może mu zostać doręczone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu,

i) bezzasadne ustalenie, że nieobecność J. S. w miejscu zamieszkania była „usprawiedliwiona” m.in tym, że była krótkotrwała i „poszukiwał zrozumienia w gronie rodzinnym po śmieci żony” w sytuacji gdy J. S. mając kontakt telefoniczny z pozwanym, a nadto dostępny kontakt listowy nie zawiadomił go o zamierzonej lub też dokonanej zmianie miejsca pobytu na okres 19 dni i nie wskazał innego sposobu zawiadomienia go o ewentualnym wykonaniu prawa pierwokupu niż przesyłka polecona wysłana na jego adres zamieszkania wskazany w akcie notarialnym, a także w kontekście wynikających z materiału dowodowego uprzednich zachowań zarówno J. S. i powodów wskazujących na ich zamiar udaremnienia wykonania prawa pierwokupu,

j) bezzasadne ustalenie, że umowa dzierżawy, na podstawie której dzierżawcami przedmiotowej nieruchomości byli pozwani - była opatrzona datą pewną od dnia 14 grudnia 2011 r, podczas gdy przyjęta przez Sąd data nie jest prawidłowa, gdyż umowa ta była opatrzona datą pewną od dnia 22 kwietnia 1998 r., co nie było kwestionowane a co wynika z również z niekwestionowanego dokumentu urzędowego - AN nr (...) z dnia 05.10.2012 r.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna. W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma ocena dochowania przez pozwanych ustawowego terminu wynikającego z art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 597 § 2 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego termin ten nie został zachowany, bowiem upływał on 14 października 2012 r., zaś pierwszym dniem, w którym zobowiązany J. S. mógł zapoznać się z treścią oświadczenia woli pozwanych był 15 października 2012 r., zatem oświadczenie woli mogło dojść do wiadomości zobowiązanego z prawa pierwokupu po upływie ustawowego terminu.

Sąd Okręgowy podziela w całości rozważania Sądu I instancji co do dnia, w którym zobowiązany J. S. miał realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli pozwanych; istotnie, dzień 15 października 2012 r. uznać należy za termin rozsądny w okolicznościach sprawy. Należy bowiem mieć na uwadze, że zobowiązany J. S. zawierając 13 września 2012 r. z małżonkami L. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości miał świadomość, że dzierżawcy mogą prawo pierwokupu wykonać w ciągu miesiąca od zawiadomienia ich o warunkowej umowie. Nie wiedział przy tym, że odpis tego aktu notarialnego dzierżawcy otrzymali już następnego dnia, tj. 14 września 2012 r. i tym dniu rozpoczął bieg miesięczny termin do wykonania prawa pierwokupu. Mógł zatem spodziewać się, że doliczając niezbędny czas na doręczenie dzierżawcom warunkowej umowy, musi spodziewać się ewentualnego zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu minimum do połowy października 2012 r. Zauważyć w tym miejscu należy, że w sprawie chodzi o transakcję o wielkiej wartości, a z okoliczności sprawy nie wynika, aby dla J. S. zawieranie tego typu umów było czynnością powszednią. Przeciwnie, spodziewać się raczej należało dołożenia przez zobowiązanego należytej staranności i dochowania starań celem upewnienia się, że dzierżawcy nie skorzystali ze swego prawa. Tymczasem zobowiązany przed upływem terminu wyjechał z miejsca zamieszkania nie zawiadamiając pozwanych o ewentualnym innym adresie dla doręczeń. Powrócił do swego miejsca zamieszkania na jeden dzień, 14 października 2012 r., który to dzień – jak powinien przypuszczać – mieścił się w miesięcznym terminie do wykonania przez dzierżawców prawa pierwokupu. Zaniechał jednak sprawdzenia, czy w skrzynce pocztowej oczekuje jakaś korespondencja, mimo nieprzebywania w miejscu zamieszkania od 10 dni, ponownie wyjechał nie upewniając się co do tej okoliczności. Takie zaniechanie ocenić należy co najmniej jako niedbalstwo. Natomiast awizo pozostawało w skrzynce pocztowej zobowiązanego od czwartku, tj. od 11 października 2012 r. Trafnie zatem Sąd Rejonowy uznał, że realnym w okolicznościach sprawy terminem, w którym zobowiązany mógł zapoznać się z treścią oświadczenia woli pozwanych był poniedziałek, 15 października 2012 r.

Zauważyć ponadto należy, że 14 października 2012 r. J. S. wychodząc z domu został zaczepiony przez J. W., który chciał mu coś wręczyć. Jak twierdzi, nie zrozumiał o co chodziło, wsiadł do samochodu i odjechał, ale w czasie jazdy pomyślał, że to mogło mieć jakiś związek z pozwanymi. Tym bardziej zatem powinien sprawdzić korespondencję, jako pełnomocnik pozostałych sprzedających był odpowiedzialny za transakcję o wielomilionowej wartości. Tego rodzaju zaniechania nie mogą być usprawiedliwione w okolicznościach sprawy, nie ma więc podstaw do twierdzenia, że możliwość zapoznania się z oświadczeniem pozwanych J. S. uzyskał dopiero 23 października 2012 r. czyli w dniu faktycznego odbioru przesyłki w urzędzie pocztowym.

Przyjęcie, że możliwość zapoznania się przez zobowiązanego z oświadczeniem woli pozwanych o wykonaniu prawa pierwokupu miała miejsce najpóźniej 15 października 2012 r. skutkuje uznaniem, że prawo to zostało wykonane skutecznie. Nie można podzielić stanowiska Sądu I instancji, że termin ten upływał 14 października 2012 r. Uszło bowiem uwadze Sądu Rejonowego, że 14 października 2012 r. to była niedziela. Przepis art. 115 k.c. stanowi, że jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany za ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następnego. W przepisie tym chodzi o termin dla wykonania czynności, w tym czynności prawa materialnego. Dni wolne od pracy wymienił ustawodawca w art. 1 ustawy z 18.1.1951 r. o dniach wolnych od pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 90 ze zm.), zaliczając do nich m. in. wszystkie niedziele. Konsekwencją faktu, że koniec terminu przypadł na dzień ustawowo wolny od pracy jest automatyczne przesunięcie końca biegu terminu do upływu następnego dnia roboczego.

Konsekwencją ustalenia, że prawo pierwokupu zostało przez pozwanych wykonane skutecznie jest uznanie, że pozwani stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Realizacja prawa pierwokupu następuje przez złożenie przez uprawnionego stosownego oświadczenia woli zobowiązanemu. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu ma charakter prawokształtujący i zgodnie z art. 600 § 1 k.c. powoduje, że zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią umowa sprzedaży dochodzi do skutku między zbywcą a uprawnionym, który wykonał prawo pierwokupu, na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Chwilą zawarcia umowy między uprawnionym realizującym prawo pierwokupu a zobowiązanym z tego tytułu jest chwila dojścia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu do wiadomości zobowiązanego zgodnie z art. 61 k.c. (wyr. SN z 25.11.2008 r., II CNP 70/08, Legalis). Pozwanych należy uznać zatem za właścicieli przedmiotowej nieruchomości od 15 października 2012 r., zatem zbycie nieruchomości przez J. S. na rzecz małż. L. w dniu 9 listopada 2012 r. nie mogło odnieść skutku w postaci przeniesienia prawa własności, w tym dniu J. S. i osoby, które reprezentował jako pełnomocnik nie były już właścicielami nieruchomości, nie mogły zatem nią rozporządzać.

Tym samym roszczenie powodów o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie ich jako właścicieli przedmiotowej nieruchomości nie mogło być skuteczne i podlega oddaleniu.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zasądzając na rzecz pozwanych opłatę od apelacji w kwocie 100.000 zł, koszty zastępstwa adwokackiego w I instancji: 7200 zł, w II instancji 7200 zł oraz częściowo koszty opinii biegłego w kwocie 2000 zł. Pozostałe wydatki, w szczególności związane z kolejną opinią winni ponieść pozwani, żądanie dopuszczenia tego dowodu było niezasadne, a opinia zbędna dla rozstrzygnięcia.

Joanna Świerczakowska Małgorzata Szeromska Renata Wanecka