

Sygnatura akt XVIII C 701/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T.

przeciwko M. W. (1), J. W., K. Z., P. Z.

o ustalenie nieważności umowy

1. Powództwo oddała.

2. Zasądza tytułem zwrotu kosztów procesu od powoda:

- na rzecz pozwanych M. W. (1) i J. W. kwotę 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych),

- na rzecz pozwanych K. Z. i P. Z. kwotę 5.434 zł (pięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote).

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 5 maja 2016 roku skierowanym przeciwko pozwanym M. W. (1), J. W., K. Z., P. Z. powódka Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Zjednoczenie w T. wniosła o unieważnienie bezwarunkowej umowy kupna – sprzedaży nieruchomości rolnej zawartej dnia 28 lipca 2015 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. M. z Kancelarii Notarialnej D. C., M. C., W. M. w P. Repertorium A nr 7457/2015, mocą której pozwani M. i J. W. sprzedali pozwanym K. i P. Z. nieruchomość rolną o obszarze 5,9500 ha, położoną w T. gmina W., wpisaną do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wolsztynie pod numerem (...), stanowiącą wkład gruntowy w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T., mającej na celu obejście art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, przyznającego spółdzielni prawo pierwokupu w razie odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego na rzecz osoby niebędącej członkiem tej samej spółdzielni. Powódka wniosła także zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego oraz 17,00 zł kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest rolniczą spółdzielnią produkcyjną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze. Pozwani są natomiast rolnikami prowadzącymi gospodarstwo rolne na terenie gmin W. i S.. Pozwani w dniu 28 lipca 2015 roku zawarli przed notariuszem w formie aktu notarialnego zapisanego w Rep. A nr 7457/2015 bezwarunkową umowę kupna – sprzedaży nieruchomości rolnej o obszarze 5,9500 ha, położonej w T., gmina W., wpisanej do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Wolsztynie pod nr (...) jako własność powodów M. i J. W.. Sprzedający M. i J. W. oświadczyli w paragrafie 1 umowy, że przedmiot umowy nie stanowi wkładu w rolniczej spółdzielni produkcyjnej i nie jest przedmiotem żadnego

prawa pierwokupu ustawowego bądź umownego. Kupujący K. i P. Z. w § 3 umowy zapewnili natomiast, że jest im dokładnie znany stan faktyczny i prawny przedmiotu niniejszej umowy. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło odpłatnie, a kupujący nie są członkami RSP Zjednoczenie w T.. W ocenie powódki w konsekwencji złożenia przez pozwanych nieprawdziwego oświadczenia, powódka nie została zawiadomiona o treści umowy sprzedaży, co warunkowało możliwość skorzystania z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie art. 598 § 1 k.c. Zgodnie z przepisem art. 147 § 2 Prawa spółdzielczego i art. 596 – 598 k.c. umowa ta powinna zostać uznana za zawartą pod warunkiem, że powódka skorzysta z prawa pierwokupu w przewidzianym terminie. Tego rodzaju bezprawne działanie stron umowy prowadzi do jej nieważności na podstawie art. 58 § 1 k.c. W przedmiotowym przypadku działka o obecnym numerze 367/1 oddana została Spółdzielni we wrześniu 1952 roku przez poprzedników prawnych pozwanych M. i J. W. i od tego czasu pozostawała w posiadaniu powódki do chwili jej wydania pozwany na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Wolsztynie z dnia 20 czerwca 2012 roku sygn. akt I C 85/11. Wyrok ten nakazał powódce wydanie działki pozwany ustalając status prawny nieruchomości jako wkład gruntowy. Po uprawomocnieniu się wyroku w wyniku egzekucji komorniczej działka została wydana J. W..

W odpowiedzi na pozew pozwani K. Z. i P. Z. wnieśli o oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej obliczonej na podstawie paragrafu 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że wbrew twierdzeniom powódki na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie stanowiła wkładu gruntowego w powodowej spółdzielni. M. i J. W. wypowiedzieli spółdzielni stanowiący ich własność wkład gruntowy obejmujący m.in. działkę (...) i wnieśli o jej wydanie. Wobec odmowy wydania skierowali sprawę na drogę postępowania sądowego. Sąd Rejonowy w Wolsztynie prawomocnym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 roku wydanym w sprawie I C 85/11 nakazał Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T. wydanie nieruchomości obejmującej działkę nr (...) pozwany M. i J. W.. Wyrok został w 2014 roku wykonany w postępowaniu egzekucyjnym. Pozwani zawierając umowę sprzedaży nieruchomości ustalili, że działka (...) została wydana z zasobu nieruchomości powódki po wypowiedzeniu wkładu gruntowego przez pozwanych M. i J. W. pismem z dnia 5 listopada 1998 roku. Pomimo prawomocnie zakończonego postępowania wydobywczego powódka wystąpiła przeciwko pozwany z wnioskiem o zasiedzenie działki (...). Przed Sądem Rejonowym w Wolsztynie toczyło się postępowanie pod sygn. akt I Ns 85/15 w przedmiocie zasiedzenia. Postanowieniem z dnia 20 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Wolsztynie oddalił wniosek powódki, od którego powódka wniosła apelację. W toku sprawy o zasiedzenie powódka wywodziła, że działka (...) (poprzednio 50a) nie stanowiła wkładu gruntowego, a była jedynie przekazana przez F. W. do korzystania przez spółdzielnię i była przez nią posiadana samoistnie. Pozwani podkreślili, że powódka zmienia swoje stanowisko co do charakteru działki (...) w zależności od potrzeb wytaczanych postępowań sądowych. Zgodnie zaś z art. 147 § 2 prawa spółdzielczego prawo pierwokupu przysługuje spółdzielni jedynie w stosunku do nieruchomości, które na dzień odpłatnego zbycia stanowią wkład gruntowy w spółdzielni.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. i J. W. wnieśli o oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej obliczonej na podstawie paragrafu 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że wbrew twierdzeniom powódki na dzień zawarcia umowy sprzedaży sporna nieruchomość nie stanowiła wkładu gruntowego w powodowej spółdzielni. Pismami z dnia 5 listopada 1998 roku, a następnie pismem z dnia 10 grudnia 2007 roku pozwani wypowiedzieli powodowej spółdzielni stanowiący ich własność wkład gruntowy obejmujący między innymi sporną działkę i wnieśli o jej wydanie. Pozwani zatem nie złożyli nieprawdziwego oświadczenia. Na dzień sprzedaży sporna nieruchomość nie stanowiła wkładu gruntowego w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T.. Powódka bezpodstawnie zatem w pozwie kieruje przeciwko pozwany oskarżenia o składaniu fałszywych oświadczeń. Po wydaniu pozwany spornej nieruchomości wykonywali oni wszelkie prawa właścicielskie oraz ponosili ciężary związane z prawem własności. Pozwani pobierali pożytki ze spornej nieruchomości w postaci czynszu dzierżawnego oraz do dnia sprzedaży opłacali podatek rolny.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

F. W. i M. W. (2) wnieśli do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T. wkład gruntowy w postaci działki ewidencyjnej o powierzchni 5,95 ha położonej w T. o dawnym numerze geodezyjnym 50a, stanowiącą aktualnie działkę nr (...), a także działkę o numerze ewidencyjnym (...). Pozwani M. W. (1) i J. W. w drodze dziedziczenia stali się właścicielami tego gruntu.

Pozwana M. W. (1) pismem z dnia 5 listopada 1998 r. skierowanym do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T. zażądała zwrotu wkładu gruntowego – nieruchomości o nr KW (...), działki ewidencyjnej nr 50a i 41.

Następnie pismem z dnia 10 grudnia 2007 roku małżonkowie M. i J. W. wezwali powoda do zwrotu wkładu gruntowego – nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 50a i 41 zapisane w KW (...) położone w T. i G. gm. W..

Powód odmówił wydania spornych nieruchomości.

W związku z tym powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w Wolsztynie pozew o wydanie ww. nieruchomości. Sprawa była prowadzona pod sygn. akt I C 85/11.

Dowód: pismo pozwanej M. W. (1) z dnia 5 listopada 1998 roku k. 29, ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 30, dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wolsztynie w sprawie I C 85/11 - kopie k. 161, KRS powoda k. 9 – 14, zeznania pozwanego J. W. e – protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2016 roku

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie I C 85/11 Sąd Rejonowy w Wolsztynie nakazał Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej Zjednoczenie w T., aby wydała J. W. i M. W. (1) działkę gruntu o powierzchni 5,95 ha położoną w T. o dawnym numerze geodezyjnym 50a, stanowiącą aktualnie działkę nr (...) zgodnie z projektem sporządzonym przez geodetę uprawnionego mgr. inż. G. Ś. z dnia 15 grudnia 2011 roku, który do dokument został zgłoszony do (...) Ośrodka (...) w W. w dniu 26 stycznia 2012 roku. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 28 września 2012 roku w sprawie XV Ca 977/12 oddalił apelację Spółdzielni od powyższego wyroku.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia było ustalenie, że na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku F. W. (dziadek pozwanej M. W. (1)) otrzymał na własność grunt rolny, oznaczony jako działka ewidencyjna o numerze 50a, położony w T., pochodzący z parcelacji majątku T. oraz działkę ewidencyjną o numerze (...), stanowiącą łąkę, położoną w G.. F. W. pozostawał w związku małżeńskim z M. W. (2) - babcią pozwanej M. W. (1). W 1952 r. powstała Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Zjednoczenie w T.. F. W. i M. W. (2) wnieśli do niej wkład gruntowy w postaci działki ewidencyjnej o numerze 50a i powierzchni 50,70 ha położonej w T. oraz w postaci działki ewidencyjnej o numerze (...), stanowiącej łąkę, o powierzchni 2,50 ha, położonej w G.. Zgodnie z treścią §20 statutu pozwanej Spółdzielni, użytkowanie wkładów gruntowych przez Spółdzielnię było odpłatne, a zapłata wynagrodzenia następowała raz w roku. Spółdzielnia wypłacała wynagrodzenie za wniesienie wkładów najpierw F. W., a po jego śmierci jego następcom, w tym pozwanym M. i J. W.. W odniesieniu do pozwanych rozliczenie wynagrodzenia za korzystanie z wkładów gruntowych przez pewien czas odbywało się na zasadzie wzajemnych rozliczeń za korzystanie przez powodów z mieszkania, do którego spółdzielnia rościła sobie prawa. F. W. zmarł 27 listopada 1964 r. Do spadku po F. W. na podstawie ustawy powołana została jego żona M. W. (2) oraz córka L. W.. Z kolei na podstawie działu spadku i zniesienia współwłasności cały spadek po L. W. przypadł pozwanej M. W. (1). W skład spadku po L. W. wchodził wkład gruntowy w RSP Zjednoczenie w T.. M. W. (2) na podstawie testamentu swoimi spadkobiercami uczyniła małżonków M. W. (1) i J. W.. M. W. (2) zmarła dnia 15 stycznia 1990 r. Pozwani nabyli spadek po M. W. (2), obejmujący wkład gruntowy w RSP Zjednoczenie w T., co zostało potwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Grodzisku W.. z dnia 14 września 1990 r., sygn. akt I Ns 369/90. Sąd Rejonowy w Wolsztynie ustalił też, że w powodowej spółdzielni istniał rejestr gruntów wkładowych, gdzie wyszczególnieni byli wszyscy członkowie wkładowi. Rejestr ten obejmował też powierzchnię i klasę ziemi, jaką wnieśli członkowie do

spółdzielni. Określano tam, kto jest członkiem wkładowym, powierzchnię i klasę ziemi, jaką wniósł, numery działek - najpierw poprzednie - historyczne, następnie uaktualnione. Na podstawie tego rejestru corocznie spółdzielnia wypłacała członkom wkładowym ekwiwalent pieniężny za wniesione grunty, ustalany w oparciu o przelicznik zboża w danym roku. Fizycznie rejestr stanowił księgę - obejmował łącznie rejestr gruntów, maszyn, budowli, majątku ruchomego. Rodzina pozwanej M. W. (1) otrzymywała ekwiwalent pieniężny za wniesione grunty. Był on wypłacany w kasie spółdzielni, w gotówce, prowadzono listy płac i sporządzano dokument kasowy, potwierdzający fakt wypłaty. Członek wkładowy otrzymywał za wniesiony wkład gruntowy rentę gruntową, wypłacaną raz do roku - powszechnie nazywaną ekwiwalentem lub czynszem. Członkiem powodowej spółdzielni był J. W.. M. W. (1) pismem z dnia 5 listopada 1998 r. wypowiedziała stosunek członkostwa w pozwanej spółdzielni i zażądała zwrotu gruntów wkładowych. Pismem z dnia 10 grudnia 2007 roku małżonkowie M. i J. W. wezwali powoda do zwrotu wniesionego wkładu o powierzchni 8,45.00 ha stanowiące działki o nr 50a, 41 położone w T. i G. gm. W.. Powód odmówił wydania spornych nieruchomości.

Działka o historycznej numeracji 50a obecnie jest częścią działki (...) i została w sprawie o sygn. akt I C 85/11 przez biegłą sądową G. Ś. wydzielona jako działka (...). Zaprojektowana działka odpowiada powierzchnią historycznej działce (...) a - 5,95 ha. Działkę tę wniósł do pozwanej spółdzielni (...) jako wkład gruntowy. Podczas zakładania w roku 1963 powszechnej ewidencji gruntów, działka (...) stanowiła część masywu gruntów powodowej spółdzielni. W księgach gruntowych nie dokonano wpisu świadczącego o zmianie właściciela. Na podstawie aktów nadania ziemi założono księgi gruntowe, odnośnie działki 50a założono księgę gruntową T. wykaz 163. Miało to miejsce w latach 1947-49. Księga gruntowa została zamknięta w 1989 r., po czym założono księgę wieczystą nr (...) w W..

Dowód: dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wolsztynie w sprawie I C 85/11 - kopie k. 161, a nadto: pismo pozwanej M. W. (1) z dnia 5 listopada 1998 roku k. 29, ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 30, zeznania pozwanego J. W. e – protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2016 roku, wydruk eKW (...) k. 15 – 19

Wyrok Sądu Rejonowego w Wolsztynie z dnia z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie I C 85/11 został wykonany w postępowaniu egzekucyjnym – w dniu 5 sierpnia 2014 r. nieruchomość obejmując działkę (...) stanowiąca własność M. i J. W. została im wydana.

Pozwana M. W. (1) w latach 2013 i 2014 uiszczala podatek rolny od tej nieruchomości.

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji w sprawie komornika B. C. Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie prowadzącego postępowanie w sprawie KM 409/13 k. 33, pismo komornika B. C. Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wolsztynie prowadzącego postępowanie w sprawie KM 409/13 z dnia 12 września 2016 roku k. 103, decyzje o wymiarze podatku rolnego k. 114 – 115, zeznania pozwanego J. W. e – protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2016 roku

Następnie powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Wolsztynie wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, twierdząc m.in., że działka gruntu o dawnym numerze geodezyjnym 50a – obecnie 367/1 nie stanowiła wkładu gruntowego, a korzystała z niej Spółdzielnia.

Sąd Rejonowy w Wolsztynie w postanowieniu z dnia 20 listopada 2015 roku wydanym w sprawie I Ns 85/15 oddalił wniosek, ustalając m.in., że przedmiotowa nieruchomość stanowiła wkład gruntowy.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie XV Ca 125/16 Sądu Okręgowego w Poznaniu oddalono apelację wnioskodawcy, tj. w niniejszej sprawie powódki.

Dowód: dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wolsztynie z dnia 20 listopada 2015 roku - kopie k. 160

W dniu 28 lipca 2015 roku przed Notariuszem W. M. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul. (...) pozwani małżonkowie K. i P. Z. zawarli z M. i J. małżonkami W. bezwarunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) o powierzchni 5,95 ha, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wolsztynie prowadzi księgę

wieczystą KW (...), której wpisanymi w księdze wieczystej właścicielami byli M. W. (1) i J. W.. Pozwani małżonkowie K. i P. Z. na mocy tej umowy stali się właścicielami nieruchomości rolnej obejmującej działkę nr (...). W treści umowy M. i J. W. oświadczyli, że przedmiot umowy nie stanowi wkładu w rolniczej spółdzielni produkcyjnej i nie jest przedmiotem żadnego prawa pierwokupu ustawowego bądź umownego. Kupujący K. i P. Z. zapewnili natomiast, że jest im dokładnie znany stan faktyczny i prawny przedmiotu niniejszej umowy.

W księdze wieczystej w dziale III nie było wpisów, w tym wpisu jakiegokolwiek prawa pierwokupu.

W chwili zawierania umowy nieruchomość była w posiadaniu małżonków W., którzy wówczas uprawiali tę ziemię. Obecnie jest w posiadaniu małżonków P. i K. Z..

Dowód: wypis aktu notarialnego notariusza W. R.. A numer (...) z dnia 28 lipca 2015 roku k. 117 – 122v, zeznania pozwanych J. W., P. Z., K. Z. e – protokół rozprawy z 8 listopada 2016 roku k. 164 – 165, elektroniczna księga wieczysta (...)

Po zawarciu ww. umowy sprzedaży działka nr (...) została odłączona z księgi wieczystej nr (...) i wpisana do księgi wieczystej nr (...). W dziale II tej księgi jako właściciele figurują P. Z. i K. Z. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowód: elektroniczna księga wieczysta (...)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 roku powódka zawiadomiła pozwanych o zamiarze wniesienia powództwa o unieważnienie przedmiotowej umowy kupna – sprzedaży, jednocześnie wzywając pozwanych do polubownego zakończenia sporu.

Dowód: pisma z dnia 25 kwietnia 2016 roku wraz z potwierdzeniami nadania k. 34 – 37

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dokumentów. Sąd przyjął, że dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne. Nie ma bowiem żadnych podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Ponadto Sąd oparł ustalenia stanu faktycznego na zeznaniach pozwanych. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że z uwagi na nieusprawiedliwiony brak stawienia pozwanej M. W. (1) na rozprawie z dnia 8 listopada 2016 roku mimo wezwania pozwanej do osobistego stawienia pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań, Sąd pominął dowód z zeznań tej pozwanej.

Sąd jako całkowicie wiarygodne ocenił zeznania pozwanych J. W., P. Z. i K. Z.. Zeznania pozwanych były spójne, logiczne i rzeczowe. Co zaś w sprawie najbardziej istotne zeznania korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie w postaci dokumentów. Pozwany J. W. wskazał, że powodowa spółdzielnia nie ustosunkowała się do pisma pozwanej M. W. (1) z 5 listopada 1998 roku, ani do pisma pozwanych z 10 grudnia 2007 roku, co spowodowało konieczność wszczęcia postępowania sądowego o wydanie nieruchomości, które miało korzystny wynik dla pozwanych przed sądami obu instancji. Z prawomocnie zakończonej sprawy Sądu Rejonowego w Wolsztynie I C 85/11 o wydanie wynika jednoznacznie, że dziadek pozwanej M. W. (1) wniósł do powodowej spółdzielni wkład gruntowy w postaci dawnej działki 50a. Pozwany w toku procesu nie naprowadził Sądu na żadne inne dowody, które podważałby powyższe ustalenia.

Jako w przeważającej mierze nieprzydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych Sąd uznał zeznania strony powodowej. Prezes powodowej spółdzielni (...) pełni sprawowaną funkcję od 1987 roku. Jego zeznania w dużej mierze sprowadzały się do negowania orzeczeń i ustaleń Sądów orzekających w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości, tj. o jej wydanie i o zasiedzenie. Zarzucanie w obecnym etapie postępowania niewiarygodności zeznaniom świadków złożonych w toku procesu o wydanie należało uznać za gołosłowne oraz czynione jedynie na użytek niniejszego postępowania. Znamiennym jest też, że mimo iż powódka w pozwie sama przyznaje, że sporna nieruchomość to wkład

gruntowy i na tym twierdzeniu buduje całe powództwo, prezes Spółdzielni w swoich zeznanych twierdzi, że jednak wkładem gruntowym nie była.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo było bezzasadne z kilku przyczyn.

Z treści pozwu oraz treści pisma powódki z dnia 10 października 2016 r. wynika jednoznacznie, iż powódka opiera swoje żądanie na art. 58 § 1 k.c. Podstawą prawną powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 k.c. jest przepis art. 189 k.p.c. stanowiący, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, gdy ma w tym interes prawny.

Należy zatem stwierdzić, że warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest posiadanie przez powoda interesu prawnego. W orzecznictwie wskazuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy pojmować szeroko, jako potrzebę prawną wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Interes taki może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Istotne jest także, że występowanie interesu prawnego należy oceniać przez pryzmat obiektywnych przesłanek, nie zaś subiektywnych odczuć powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r. o sygn. II CSK 143/12, Biuletyn SN - IC 2013 nr 12; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1983 r. o sygn. I PRN 189/83, OSNCP 1984 nr 7, poz. 121). W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że interes prawny w rozumieniu przytoczonego przepisu nie może być utożsamiany z interesem faktycznym. Nie posiada interesu prawnego w powództwie ustalającym, opartym na przepisie art. 189 k.p.c., ten kto może dochodzić ochrony swych praw w inny sposób. Tym samym, tylko jeśli powództwo o ustalenie prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony, powód ma interes w żądaniu ustalenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11).

W niniejszej sprawie nie zostały jednak spełnione przesłanki zastosowania przepisu art. 58§1 k.c. Przepis art. 58§1 k.c. stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Takim innym właściwym przepisem przewidującym inny skutek niż nieważność jest art. 599 k.c. Przepis ten w sytuacji, gdy zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu (jak wynika z art. 596 k.c. umownego bądź ustawowego, a zatem też przewidzianego w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze) sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży zasadniczo przewiduje jedynie skutki obligacyjne, tj. odpowiedzialność zobowiązanego wobec uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu za wynikłą stąd szkodę. Umowa sprzedaży pozostaje w tej sytuacji ważna, a zobowiązany ponosi wobec uprawnionego z prawa pierwokupu jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą. Sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna tylko wówczas, gdy prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi lub dzierżawcy, o czym stanowi art. 599§2 k.c. i takiej sytuacji (przysługiwania ustawowego prawa pierwokupu Skarbowi Państwa) dotyczy wskazywany przez powódkę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r. III CSK 317/07. Abstrahując zatem w tym miejscu od tego, czy powódce przysługiwało prawo pierwokupu spornej nieruchomości stwierdzić trzeba, że nie jest ona żadnym z podmiotów enumeratywnie wymienionych w art. 599§2 k.c., a zatem sankcja nieważności, nawet w przypadku istnienia prawa pierwokupu nie miałyby zastosowania. Już z tej przyczyny powództwo podlegało oddaleniu. Ubocznie można też wskazać, że powódka nie wykazała, aby pozwani zawierając kwestionowaną umowę mieli na celu obejście ustawy. Powódka nie wykazała bowiem, aby przysługiwało jej prawo pierwokupu (o czym poniżej), nadto nie wykazała, aby celem działania pozwanych, w tym pozwanych małżonków Z. było pozbawienie powódki możliwości skorzystania z takiego uprawnienia. Tymczasem ustalenie, że umowa zmierza do obejścia prawa, wymaga poczynienia konkretnych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności jej zawarcia, celu, jaki strony zamierzały osiągnąć, a także wszystkich koniecznych elementów konstrukcyjnych stosunku prawnego (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., II UK 264/09).

Nadmienić w tym miejscu należy, że w wypadku sporządzenia bezwarunkowej umowy sprzedaży uprawnionemu z tytułu prawa pierwokupu może obok uprawnienia z art. 599§1 k.c. przysługiwać roszczenie z art. 59 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1973 r., III CZP 90/72, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1968 r., III CZP 100/68, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009 r. II CSK 124/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 221/08 – na które to dwa ostatnie też powołuje się powód błędnie wskazując, że Sąd Najwyższy mówi w nim o nieważności takiej czynności). Przepis ten stanowi, że w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może przed upływem roku od jej zawarcia żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Po pierwsze powódka reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego nie zgłosiła żądania uznania umowy za bezskuteczną, a wniosła o ustalenie jej nieważności. Sąd jest natomiast związany żądaniem strony w tym znaczeniu, że nie może orzekać o tym co nie jest nim objęte – art. 321§1 k.p.c. Po drugie umowa miała charakter odpłatny. Tym samym powódka dla jego skuteczności powinna byłaby wykazać, że przysługiwało jej roszczenie – tj. prawo pierwokupu i że pozwani – strony zaskarżonej umowy o tym wiedziały. Powódka nie wykazała jednak, aby prawo pierwokupu jej przysługiwało – o czym w dalszej części uzasadnienia. Nie wykazała też, aby pozwani, a zwłaszcza kupujący wiedzieli o tym prawie. Sprzedający w akcie notarialnym zapewnili ich, że żadne prawo pierwokupu nie dotyczy przedmiotu umowy. Nadto takowe prawo nie było ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, a zatem nabywcy działali w tym zakresie w dobrej wierze – art. 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tym bardziej że nieruchomość nie stanowiła już w chwili dokonywania zaskarżonej umowy wkładu gruntowego w RSP – o czym poniżej.

Co prawda umowa, o jakiej mowa w art. 59 k.c., może podlegać skutkom z art. 58 § 2 k.c., ale tylko wówczas, gdy zachodzą dalsze przesłanki (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009 r. II CSK 124/09). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1993 r. (II CRN 94/92) wskazano, że nie jest dopuszczalne ustalenie w oparciu o art. 58 § 2 k.c. nieważności umowy zawartej w warunkach art. 59 k.c. na tej tylko podstawie, że strony wiedziały o istnieniu roszczenia osoby trzeciej. Sąd Najwyższy wskazał, że czynność prawna zawarta w warunkach art. 59 k.c. może podlegać, tak jak każda czynność prawna, skutkom z art. 58 § 2 k.c., jednakże do uznania jej bezwzględnej nieważności niezbędne jest wykazanie dalszych, poza wiedzą stron o istnieniu roszczenia osoby trzeciej, okoliczności świadczących o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. W niniejszej natomiast sprawie powód nie wskazywał, że zostały naruszone zasady współżycia społecznego, a i ustalenia poczynione w sprawie o tym nie świadczą, tym bardziej że nabywcy nieruchomości nie wiedzieli o tym, aby powódce przysługiwało prawo pierwokupu (sama powódka w pismach procesowych to przyznawała, twierdząc, że pozwani Z. zostali przez zbywcę wprowadzeni w tym zakresie w błąd). Przy tym prawo pierwokupu powódce nie przysługiwało.

Twierdzenia powódki, że przysługiwało jej prawo pierwokupu spornej nieruchomości jako wkładu gruntowego były bezzasadne. Należy w tym miejscu wskazać, że to czy nieruchomość stanowiła przed jej wycofaniem ze Spółdzielni wkład gruntowy było co do zasady bezsporne. W pozwie i dalszych pismach procesowych powódka reprezentowana przez pełnomocnika – radcę prawnego wyraźnie przyznawała, że był to wkład gruntowy i na tej okoliczności oparła swoje żądanie zgłoszone w niniejszej sprawie. Pozwani też okoliczność tę potwierdzali. Sąd popiera przy tym ustalenia i wywody poczynione w tym zakresie przez Sądy obu instancji w sprawach I C 85/11 i I Ns 85/15, co do tego, że nieruchomość stanowiąca przedmiot zaskarżonej czynności była wkładem gruntowym. Należy wskazać, że Sąd w niniejszej sprawie zgodnie z art. 365§1 k.p.c. był związany prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie I C 85/11 i prawomocnym postanowieniem wydanym w sprawie I Ns 85/15 Sądu Rejonowego w Wolsztynie. Prawomocność materialna z art. 365§1 k.p.c. (w zw. z art. 13§2 k.p.c. przy postępowaniu nieprocesowym) wyraża natomiast nakaz przyjmowania, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia. Podstawą prawną orzeczenia w sprawie I C 85/11 był przepis art. 222§1 k.c. i Sąd stwierdził tam, że M. i J. W. były właścicielami spornego gruntu, który stanowił wkład gruntowy do RSP Zjednoczenie w T., skutecznie wycofany ze Spółdzielni. Ustalenia te zostały powtórzone w sprawie I Ns 85/15. Strony niniejszego procesu, w tym powódka powoływały się na nie w celu poparcia swoich twierdzeń, że sporny grunt stanowił wkład gruntowy.

Zaznaczyć trzeba, że co prawda w toku zeznań Prezes powodowej Spółdzielni wyraził stanowisko, że grunt w ogóle nie stanowił wkładu gruntowego pozwanych M. i J. W. i negował przeciwne ustalenia Sądów orzekających w sprawach o wydanie tej nieruchomości przez powódkę na rzecz pozwanych W. oraz o nabycie przez Spółdzielnię własności tej nieruchomości przez zasiedzenie. Nie zostały jednak przedstawione żadne dowody, które miałyby świadczyć o tym, że wbrew poczynionym w tych sprawach ustaleniom nieruchomość takiego charakteru nie miała. Były to zatem gołosłowne twierdzenie Prezesa powodowej Spółdzielni. Przy tym pełnomocnik powódki na rozprawie (oświadczenie w protokole elektronicznym 00:21:40) wyraźnie przyznał, że sporna nieruchomość była wkładem gruntowym i oświadczenie to nie zostało odwołane przez stronę (art. 93 k.p.c.). Wobec zatem bezsporności tej okoliczności i dokumentów z akt spraw I C 85/11 i I Ns 85/15 należało uznać, że sporna nieruchomość była wkładem gruntowym.

W niniejszej jednak sprawie okoliczność czy rzeczywiście był to wkład gruntowy nie miała i tak przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia, a to z uwagi na wskazane uprzednio podstawy oddalenia powództwa. Nadto nawet gdyby nieruchomość nie była w ogóle nigdy wkładem gruntowym pozwanych W., niewątpliwie prawo pierwokupu przewidziane w art. 147 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze nie przysługiwałoby powodowej Spółdzielni, a zatem jej żądanie zgłoszone w sprawie byłoby bezzasadne. Również w sytuacji, gdy przedmiotowa nieruchomość stanowiła niegdyś wkład gruntowy, następnie przed zawarciem zaskarżonej umowy wycofany ze Spółdzielni, prawo pierwokupu powódce nie przysługiwało.

Zgodnie z art. 147 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, członek będący właścicielem gruntu stanowiącego jego wkład może tym gruntem rozporządzać aktami między żyjącymi lub na wypadek śmierci, jednakże o zamierzonym przeniesieniu własności gruntu na osobę niebędącą członkiem tej samej spółdzielni powinien spółdzielnię uprzedzić co najmniej na trzy miesiące przed dokonaniem tej czynności - §1. W razie odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego, spółdzielni przysługuje prawo pierwokupu. Nie dotyczy to wypadku przeniesienia własności wkładu na rzecz innego członka tej samej spółdzielni - § 2.

Z przepisów tych wynika, że członek spółdzielni będący właścicielem gruntu może, mimo wniesienia gruntu do spółdzielni jako wkład gruntowy, gruntem tym nadal rozporządzać, co ma swoją podstawę w regulacji art. 140 k.c. Prawo członka spółdzielni do rozporządzania jego gruntem stanowiącym wkład gruntowy podlega jednak dwóm ograniczeniom. Po pierwsze, ma on obowiązek powiadomienia spółdzielni o zamierzonym przeniesieniu własności gruntu na osobę niebędącą członkiem tej samej spółdzielni co najmniej na trzy miesiące przed dokonaniem tej czynności (§ 1), a po drugie, jeśli przeniesienie własności gruntu stanowiącego wkład gruntowy nastąpić ma odpłatnie na rzecz osoby nie będącej członkiem spółdzielni, spółdzielni przysługuje prawo pierwokupu (§ 2). Ograniczenia te jak wynika z wykładni językowej i opartej na treści tych przepisów mają zostawanie tak długo, jak grunt stanowi wkład gruntowy członka spółdzielni. Mowa tam przecież o przeniesieniu własności gruntu stanowiącego wkład gruntowy. Gdy zatem wkładem tym już nie jest, gdy został wycofany w trakcie trwania członkostwa właściciela gruntu w spółdzielni lub po jego ustaniu, tj. nie stawni już wkładu gruntowego, prawo pierwokupu spółdzielni już nie przysługuje. Przemawia za tym także usytuowanie tego przepisu, tj. przed przepisem art. 148 ustawy, regulującym zasady postępowania przy wycofaniu wkładu gruntowego. Istotne znaczenie dla przedstawionej interpretacji ma także wykładnia celowościowa. Tak długo jak grunt stanowi wkład gruntowy w spółdzielni, mając na uwadze, że właściciel tego gruntu może nadal nim rozporządzać, też zbywając na rzecz osoby niebędącej członkiem spółdzielni (o czym była mowa powyżej) istnieje potrzeba na wypadek zamiaru jego zbycia przez właściciela na rzecz takiej osoby zabezpieczenia interesów spółdzielni, gdyż spółdzielnia grunt ten ma w swoim użytkowaniu, mogła poczynić na niego nakłady, może być potrzebny dla prowadzenia działalności spółdzielni. Taką ochronę interesów spółdzielni wobec gruntu stanowiącego nadal wkład gruntowy daje art. 147§1 i 2 ustawy, w szczególności przewidziane w nim prawo pierwokupu. Ochrona taka nie jest jedna uzasadniana w sytuacji, gdy dany grunt przestał być wkładem gruntowym przez jego wycofanie ze spółdzielni czy przez wygaśnięcie użytkowania gruntu przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną. W tych bowiem sytuacjach podstawę zapewnienia stosownej ochrony interesów spółdzielni daje art. 148 ustawy Prawo Spółdzielcze i art. 279§2 k.c. Przepis art. 148 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego wskazuje, że statut powinien określać zasady i termin wycofania wkładu gruntowego w razie ustania członkostwa i w czasie trwania członkostwa, w tym zasady i termin ostatecznych rozliczeń między członkiem wycofującym wkład gruntowy a spółdzielnią. § 3 i 4 tego przepisu

daje też możliwość zwrotu nie tego samego gruntu, a równoważnego, jeżeli potrzeby wspólnej gospodarki i interesy obu stron to uzasadniają, przy stosownym rozliczeniu, gdy występuje różnica w obszarze lub wartości użytkowej zwracanych gruntów. Art. 279§2 k.c. daje natomiast spółdzielni prawo do przejęcia na własność za zapłatą wartości działki gruntu, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, w razie wygaśnięcia użytkowania. Z chwilą zatem, gdy grunt przestaje być wkładem gruntowym, brak jest uzasadnienia dla przewidzianych w art. 147§1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze ograniczeń uprawnień właściciela z art. 140 k.c.

Z powyższego wynika, że przepis ten miałby zastosowanie jedynie w takiej sytuacji, w której sporna nieruchomości nadal w chwili zawierania zaskarżonej umowy stanowiłaby wkład gruntowy w powodowej spółdzielni.

Sytuacja taka nie miała jednak miejsca. Bezspornym było, że sporny grunt stanowiący niegdyś wkład gruntowy został wycofany ze spółdzielni przez pozwanych M. W. (1) i J. W. przed zawarciem kwestionowanej umowy, pismami z dnia 5 listopada 1998 r. i z dnia 10 grudnia 2007 r. Utracił zatem charakter wkładu gruntowego. Spółdzielnia nie wydała pozwany małżonkom W. dobrowolnie tego gruntu. Pozwani wszczęli więc proces windykacyjny, w którym wykazali, że swój wkład gruntowy skutecznie wycofali i co stanowiło podstawę do wydania prawomocnego wyroku nakazującego Spółdzielni wydanie małżonkom W. spornej nieruchomości.

Skoro zatem w chwili zawierania zaskarżonej umowy nieruchomości stanowiąca jego przedmiot nie stanowiła już wkładu gruntowego, powodowej Spółdzielni nie przysługiwało prawo jej pierwokupu, co stanowi kolejną podstawę oddalenia powództwa.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Kosztami procesu obciążono powódkę w całości, jako stronę przegrywającą proces. Koszty procesu poniesione przez pozwanych obejmowały wynagrodzenie ich wspólnych pełnomocników w kwocie 10.800 zł (§ 2 punkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Z uwagi na występujące po stronie pozwanej współuczestnictwo materialne konieczne, Sąd przyznał zwrot kosztów procesu w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 lipca 2012 r. II CZ 79/80, w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r. III CZP 130/06). W związku z tym z tego tytułu zasądzono od powódki na rzecz pozwanych M. i J. małżonków W. kwotę 5.400 zł (jako 1/2 z 10.800 zł) oraz na rzecz K. i P. małżonków Z. kwotę 5.400 zł (jako 1/2 z 10.800 zł). Nadto zasądzono kwotę uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. na rzecz małżonków W. uiszczone z tego tytułu 17 zł, a na rzecz małżonków Z. uiszczone 34 zł. Należy wskazać, że zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej opłata skarbową jest należna od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa od każdego stosunku pełnomocnictwa.

Sąd nie znalazł także podstaw do zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości. Nie przemawiała za tym żadna z okoliczności z §15 ust. 3 ww. Rozporządzenia, w tym ani charakter sprawy ani nakład pracy pełnomocników. W sprawie pozwani złożyli zbliżone treściowo odpowiedzi na pozew, w przeważającej mierze odwołujące się do rozstrzygnięć i dokumentów ze spraw o wydanie i zasiedzenie spornej nieruchomości. Nadto odbył się jeden termin rozprawy, na którym przesłuchano jedynie strony. Wartość przedmiotu sporu nieznacznie przekracza dolną granicę przewidzianą dla przyjętej stawki wynagrodzenia.