

Sygn. akt I C 1282/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Lidia Grzelak
Protokolant:	Aleksandra Czaplicka

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. i W. małż. L.

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

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I nakazuje uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II „Własność” A. S. (1) i T. S. jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po 1/2 części oraz wpisanie jako (...) (PESEL (...)) i W. L. (PESEL (...)) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej;

II zasądza od pozwanych A. S. (1) i T. S. solidarnie na rzecz powodów S. i W. małż. L. kwotę 103617,00 zł (sto trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 1282/13

UZASADNIENIE

Powodowie S. i W. małż. L. wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie wpisanych jako (...) w udziałach po 1/2 części oraz wpisanie jako właścicieli tej nieruchomości S. i W. małż. L. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Wnosili ponadto o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych A. S. (1) i T. S. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani A. S. (1) i T. S. wnosili o oddalenie powództwa. Wnosili ponadto o zasądzenie od powodów małż. L. na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

We wsi Ś. gmina S. położona jest nieruchomość rolna, składająca się z działek oznaczonych numerami (...), o łącznej powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą KW (...), odłączoną z księgi wieczystej KW (...) (bezsporne).

Nieruchomości powyższa 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 (...) (bezsporne).

Dzierzawcami nieruchomości byli A. S. (1) i T. S. na podstawie pisemnej umowy dzierżawy z dnia (...) r. zawartej na okres do dnia (...) r., opatrzonej datą pewną od dnia (...) r. (bezsporne).

W dniu (...) 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 kpc, 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 kpc, 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 kpc, 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 (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 256 - 258).

J. S., działający również w imieniu pozostałych osób, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych, wiosną 2012 r. rozmawiał z dzierzawcami 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. (zeznanie świadka J. S. k. 265 - 268, zeznanie pozwanego T. S. k. 262 – 263, 518, zeznanie pozwanego A. S. (1) k. 519).

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 7480000,00 zł. Strony oświadczyły, że część ceny tj. 1450000,00 zł kupujący zapłacili przed podpisaniem tego aktu, zaś pozostała część tj. 5985000,00 zł kupujący zobowiązali się zapłacić w 15 rocznych ratach w wysokości po 399000,00 zł każda, płatnych do dnia 30 listopada każdego roku począwszy od 2012. 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 8977500,00 zł celem zabezpieczenia zapłaty przez kupujących pozostałej części ceny wraz z należnym oprocentowaniem, odsetek za opóźnienia oraz wszelkich kosztów postępowania (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 37 - 60).

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 7480000,00 zł tj. po 1870000,00 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 1495000,00 zł po 373750,00 zł za każdego sprzedającego. Strony uzgodniły, że powyższe kwoty mają znaczenie i skutki zadatku (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 14 - 27).

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. (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 172 - 175).

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 9000000,00 zł tj. po 2250000,00 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 (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 8 - 13).

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. (bezsporne).

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

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

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 (zeznanie pozwanego T. S. k. 518).

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 kc oraz art. 600 kc. 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 (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 61 – 63, oświadczenie k. 434).

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 zrobili (zeznania pozwanego T. S. k. 518).

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 współwłaścicieli nieruchomości (bezsporne).

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. Jedyne 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. (wydruk z systemu przesyłek pocztowych k. 137, informacja Urzędu Pocztowego k. 347, zeznania świadka J. S. k. 265 – 268).

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. (wydruk z systemu przesyłek pocztowych k. 136, informacja Urzędu Pocztowego k. 318).

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. (wydruk z systemu przesyłek pocztowych k. 135, koperta k. 155 – 156, zeznanie świadka A. P. (1) k. 264 - 265).

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. (wydruk z systemu przesyłek pocztowych k. 138, koperta k. 153 – 154, zeznanie świadka M. S. k. 265).

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 (przesyłki k. 158 – 164, zeznanie świadka J. W. k. 268 - 270).

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. (zeznanie świadka J. W. k. 268 – 270).

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, wsiadł 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 (płyta z nagraniem, zdjęcia – koperta k. 324, 446, zeznanie świadka J. W. k. 268 – 270, 378 – 379, 380, zeznanie świadka J. S. k. 265 – 267, 334 – 335, 379 – 380)

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 (zeznanie świadka J. S. k. 265 – 267).

W dniu (...) 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 9000000,00 zł tj. po 2250000,00 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 (...) r. wypisów przedmiotowego aktu notarialnego, a zatem A. S. (1) i T. S. nie wykonali skutecznie przysługującemu im ustawowego prawa pierwokupu. Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła oświadczenie, że nie korzysta z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 28 - 36).

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 zawieszona w trybie art. 177 § 1 pkt 1 kpc (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności aktów notarialnych i dokumentacji dotyczącej doręczania korespondencji kurierem oraz za pośrednictwem operatora pocztowego Poczta Polska S.A., nagrania i zdjęć dokonanych w dniu 14 października 2012 r., opinii biegłego sądowego w zakresie fonoskopii J. G. (k. 389 – 402, 447 497), zeznań świadków J. S. (k. 265 – 267, 334 – 335, 379 – 380), A. P. (1) (k. 264), M. S. (k. 265) oraz częściowo zeznań świadka J. W. (k. 268 – 270, 378 – 379, 380) i zeznań pozwanych T. S. (k. 2626 – 263, 518) oraz A. S. (1) (k. 518).

Zeznania powodów S. L. (k. 517 – 518) i M. L. (k. 518), aczkolwiek wiarygodne, nie mają szczególnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, dotyczą okoliczności wynikających z treści przedstawionych aktów notarialnych lub znanych im z relacji świadka J. S..

Sąd przyjął, za zeznaniami świadków J. W. i J. S., że ich spotkanie w dniu 14 października 2012 r. odbyło się około godziny 17. Na nagraniu jest wprawdzie godzina 15.53, jednakże jest to zapewne wynikiem braku zmiany czasu na urządzeniu nagrywającym.

Odnosząc się do opinii biegłego sądowego w zakresie fonoskopii J. G. wskazać należy, że ma ona charakter jedynie pomocniczy. Pozwala w pełni zidentyfikować treść rozmowy pomiędzy J. S. a J. W. oraz odległość dzielącą ich w chwili rozmowy. Potwierdza również, że nagranie jest oryginalne, bez jego modyfikacji.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. W. oraz zeznaniom pozwanych co do faktu, że w dniu 13 października 2012 r. o godz. 21.39 wysłali do J. S. wiadomość tekstową za pośrednictwem SMS, zawierającą informację o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu przez A. S. (2) i T. S. (treść wiadomości k. 171). Wskazać należy, że świadek J. S.

nie przyznał otrzymania tej wiadomości, a pozwani nie przedstawili dowodu jej wysłania np. raportu lub informacji operatora świadczącego usługi telekomunikacyjne o wysłaniu SMS. Należy zauważyć, że pozwani do połowy sierpnia 2012 r., jak sami przyznali telefonicznie kontaktowali się z J. S.; nie było z jego strony żadnych problemów z odbieraniem kierowanych do niego połączeń. Mieli świadomość co do wieku J. S. i sposobu kontaktów telefonicznych. Nie jest zatem zrozumiałe, z jakich przyczyn ten kontakt miał odbyć się za pośrednictwem SMS. Wskazać należy, że J. S., może mieć, jak sam twierdzi, z racji wieku, podobnie jak wiele starszych osób, problem z odczytaniem treści SMS lub jego wysłaniem. Typowym sposobem wykorzystywania telefonów komórkowych przez osoby starsze jest jedynie wykonywanie rozmów telefonicznych.

Szczególne znaczenie, ma zdaniem Sądu, ocena zeznań świadka J. S. w zakresie zdarzenia z dnia 14 października 2012 r. w kontekście ustalenia czy rozumiał w jakiej sprawie rozmawia z nim J. W., wówczas mu nieznaną. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. S., że nie rozumiał o co wtedy chodziło. Należy mieć na względzie, że J. S., jest wprawdzie osobą – jak na swój wiek (obecnie 87 lat, a wtedy 83 lata) – bardzo sprawną, jednakże spotkanie było nagle, trwało bardzo krótko (48 sekund), na ulicy panował ruch samochodowy, co wyraźnie słychać na nagraniu, w tym czasie J. W. zbliżał się do niego, zaś J. S. wsiadał do samochodu. J. S. był przygnębiony śmiercią żony. J. W. nie przedstawił się, upewniał się co do tożsamości J. S.. Na zdjęciach widać, że wypis aktu notarialnego trzymał w opuszczonej ręce. Trudno oczekiwać, aby w tej pozycji, inna osoba, zwłaszcza w starszym wieku, odczytała treść aktu, tym bardziej, że na pierwszej stronie aktu znajduje się tylko oznaczenie aktu notarialnego i dane jednego z pozwanych wpisane drobnym drukiem). J. W. powiedział wprawdzie, co słychać na nagraniu, że ma „akt od państwa S.”, ale z treści wypowiedzi J. S. wynika, że zrozumiał, że ma go podpisać, choć nie rozumiał, że to dotyczy pozwanych. Fakt, że słowa J. W. zostały utrwalone na nagraniu, nie świadczy o tym, że usłyszał je J. S., a tym bardziej, że rozumiał jaki dokument próbuje mu wręczyć J. W.. Wydaje się, że J. W. powinien w pierwszej kolejności przedstawić się i wyjaśnić, że doręcza akt o wykonaniu prawa pierwokupu przez S.. Oczywiście, w tym dniu upływał termin do zawiadomienia sprzedawcy o wykonaniu prawa pierwokupu przez dzierżawców, jednakże sposób dokonania tego zawiadomienia uzasadnia przyjęcie, co do braku świadomości J. S. co do czynności jaka była dokonywana. Trudno oczekiwać, aby osoba starsza, spodziewała się takiego załatwiania istotnej sprawy, o znacznej wartości majątkowej, przez obcą jej osobę, na ulicy, niejako „przypadkiem”.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, roszczenia powodów S. i W. małż. L. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II „Własność” 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 (...) (PESEL (...)) i W. L. (PESEL (...)) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Problem w niniejszej sprawie dotyczył rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności czy pozwani A. S. (1) i T. S. wykonali skutecznie ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a zatem czy są właścicielami tejże nieruchomości zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej tj. w udziałach po 1/2 części jako jej współwłaściciele.

Powodowie S. i W. małż. L. podnosili, że pozwani A. S. (1) i T. S. nie spełniają wymagań wynikających z zawiadomienie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości powinno być dokonane w stosunku do wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a nie tylko J. S., gdyż udzielone mu pełnomocnictwo nie obejmowało uprawnienia do odebrania takiego oświadczenia, oraz że pozwani nie zawiadomili skutecznie współwłaścicieli nieruchomości, a w szczególności J. S. wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu.

Odnosząc się zarzutów powodów małż. L. dotyczących niespełnienia przez pozwanych A. S. (1) i T. S. warunków wynikających z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w związku z przekroczeniem norm obszarowych wynikających z art. 5 ust. 1 pkt 2) cyt. ustawy tj. gospodarstwo rolne, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Niewątpliwie, łączna powierzchnia gospodarstw rolnych obu pozwanych przekracza 300 ha, jednakże – zgodnie z art. 5 ust. 2 cyt. ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności, a zatem, przy uwzględnieniu wielkości poszczególnych gospodarstw rolnych każdego z pozwanych, uznać należy, że powstałe w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości, a właściwie udziału we własności tej nieruchomości, gospodarstwa rolne pozwanych nie przekraczają powierzchni 300 ha.

Z tych względów uznać należy, że pozwanym A. S. (1) i T. S. przysługuje jako dzierżawcom nieruchomości rolnej ustawowe prawo pierwokupu wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Stosownie do ust. 3 cytowanego artykułu, jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, zawiadomienie go o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, wywołuje skutki określone w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu.

Odnosząc się do kwestii skuteczności zawiadomienia o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu J. S. również jako pełnomocnika pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, wskazać należy, że niewątpliwie, udzielone mu w dniu (...) 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. Sąd podziela 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.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że w uchwale powyższej Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, że w wypadku gdy opisana wyżej nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności, a sprzedaż i przeniesienie własności w całości, niewykonanie w terminie prawa pierwokupu w stosunku do jednego ze współwłaścicieli powoduje bezskuteczność oświadczenia względem pozostałych współwłaścicieli.

Z tych względów Sąd ustaleń 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 (...) r., do przyjęcia ich oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Zgodnie z art. 597 § 2 kc, 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 kc, 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.

W postanowieniu z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie IV CSK 344/08 Sąd Najwyższy wskazał, że do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 kc. Nie wystarczy samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, 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.

Bezspornym jest również, że oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu pozwani złożyli w dniu 5 października 2012 r.

Niewątpliwie, kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma ustalenie, czy pozwani A. S. (1) i T. S. skutecznie do dnia 14 października 2012 r. zawiadomili J. S. jak współwłaściciela nieruchomości i pełnomocnika pozostałych współwłaścicieli o wykonaniu przysługującego im ustawowego prawa pierwokupu.

Sąd ustalił, że pozwani do dnia 9 października 2012 r. pozostawali w przekonaniu, że to notariusz sporządzający akt, zawiadomi właścicieli nieruchomości o wykonaniu przez nich prawa pierwokupu. Wniosek ten zdaje się być w żaden sposób nieuprawniony. Podkreślić należy, że z treści aktu wprost wynika, że notariusz pouczył pozwanych o treści art. 61 kc oraz art. 600 kc. Nie można bowiem takiego wniosku wyprowadzić z faktu, że pozwani zawiadomienie o przysługującym im prawie pierwokupu zawartym w akcie notarialnym z dnia 13 września 2012 r. otrzymali od notariusza, sporządzającego akt.

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..

Zgodnie z art. 61 § 1 kc, 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.

Regulując zatem kwestię składania oświadczeń woli, ustawodawca przyjął tzw. kwalifikowaną teorię doręczenia, zgodnie z którą oświadczenie uznajemy za złożone z chwilą, gdy dotarło do adresata w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią. Na tzw. kwalifikowaną teorię doręczenia, składają się dwa wzajemnie sprzężone elementy (dwie przesłanki). Nie wystarczy 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.

Zasada z art. 61 kc, nie jest ograniczona do oświadczeń składanych na odległość. Wprawdzie dotarcie do adresata komunikatu składanego w obecności drugiej strony, np. w bezpośredniej rozmowie, nie powinno zwykle budzić wątpliwości, ale może się okazać, że w danych okolicznościach jego treść nie jest dla drugiej strony zrozumiała lub dostępna. Nieznajomość języka, w którym składane jest oświadczenie, głuchota lub inne stany podmiotowe po stronie odbiorcy, wyłączające zapoznanie się z oświadczeniem woli, nieprecyzyjność tego oświadczenia lub inne względy, z powodów których, nie był w stanie zapoznać się z treścią oświadczenia woli, mogą prowadzić do konkluzji, że w ogóle nie zostało ono złożone. Należy zauważyć, że powszechnie stosowane formy komunikacji pozwalają na zapewnienie prostego dowodu, że oświadczenie dotarło do celu. W przypadku tradycyjnej korespondencji pocztowej możliwe jest np. nadanie przesyłki poleconej (w tym za zwrotnym poświadczeniem odbioru), której odbiór jest kwitowany podpisem, z jednoczesnym wskazaniem daty doręczenia. Nowoczesne urządzenia faksujące pozwalają na wydrukowanie potwierdzenia pomyślnej transmisji. Także w komunikacji SMS czy mailowej stosuje się raporty zwrotne, potwierdzające dostarczenie wiadomości do adresata. Informacji o tym, czy i kiedy doszło do nawiązania połączenia oraz przekazu określonych danych, może także udzielić również operator telekomunikacyjny. Należy jednak podkreślić, że ciężar dowodu w zakresie dotarcia oświadczenia do drugiej strony obciąża z pewnością nadawcę komunikatu.

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. Niewątpliwie, nie poinformowanie drugiej strony o ewentualnej zmianie adresu stanowi ryzyko adresata.

Skuteczność dokonanego doręczenia należy ponadto oceniać w kontekście obrotu profesjonalnego oraz strony działającej jako konsument lub występującej w obrocie powszechnym.

Problem przypadków niepodjęcia przesyłki awizowanej w odpowiednim czasie i jej zwrotu do nadawcy był wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego. W ostatnich latach w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że oświadczenie wysłane listem poleconym zostaje złożone z chwilą, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu (rozwoju) zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że dla prawidłowego zastosowania art. 61 kc nie wystarczy ustalić, kiedy adresat oświadczenia faktycznie zapoznał się z nim. Nie badamy czy rzeczywiście doszło do zapoznania, ale uwzględniając normalny tok czynności weryfikujemy, czy istniała taka możliwość. Przepis art. 61 § 1 kc stwarza podstawy do przyjęcia, że skuteczności złożenia oświadczenia woli ustawodawca upatruje jedynie w powstaniu stanu możliwości przyjęcia przez adresata do wiadomości treści tego oświadczenia, a nie w rzeczywistym zapoznaniu się przez adresata z jego treścią. Termin zatem zawiadomienia o sprzedaży określony w art. 598 § 2 kc, którego dochowanie skutkuje wykonaniem przez uprawnionego prawa pierwokupu, zostaje zachowany, jeśli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu otrzymał zawiadomienie w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, bez względu na to, czy rzeczywiście się z nią zapoznał. W wypadku oświadczeń przesłanych listem wymaganiami określonym w art. 61 kc odpowiada doręczenie listu domownikowi adresata, pozostawienie go przez listonosza w skrzynce na listy lub w skrytce pocztowej, pozostawienie awiza o nadejściu przesyłki na drzwiach mieszkania lub w skrzynce na listy (wyroki z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie I PKN 375/99, z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie II PK 295/09, z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie V CSK 215/11, z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie I CSK 547/14, postanowienie z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie II CSK 266/09). Tym niemniej ocena, czy doręczenie odpowiada wymaganiami art. 61 kc, jest zawsze kwestią stanu faktycznego, a więc jest zależna od konkretnych okoliczności w danej sytuacji. Ocena, czy adresat oświadczenia miał faktyczną możliwość zapoznania się z jego treścią, nie zawsze jest oczywista i niekiedy wymaga weryfikacji z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 kc, 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.

Przy składaniu oświadczeń woli między nieobecniymi za pomocą środków pośredniego porozumiewania się, chwila dojścia tego oświadczenia do adresata może nie pokrywać się z chwilą złożenia oświadczenia woli. Na przykład pismo zawierające wypowiedzenie umowy wrzucone do skrzynki pocztowej adresata w dniu 31 sierpnia w późnych godzinach wieczornych należy uznać za złożone w dniu następnym (1 września) i od tej daty liczyć bieg terminu wypowiedzenia. Podobnie należy ocenić chwilę złożenia oświadczenia woli, np. wysłanego do osoby prawnej faksem w dniu wolnym od pracy lub po godzinach pracy (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 303). Czym innym jest zatem nieodebranie przesyłki w siedzibie np. podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zwykłym dniu roboczym, a czym innym podczas weekendu. Podobnie oceniać należy, nieodebranie przesyłki awizowanej w tym samym dniu. Trudno wymagać, aby osoba nawet oczekująca na wiadomość, tego samego dnia odebrała przesyłkę awizowaną we właściwym urzędzie pocztowym. Przeszkodą może być powrót do domu w godzinach wieczornych np. z powodu pracy lub innych zajęć, krótkotrwała, nawet kilkudniowa nieobecność spowodowana nagłym wyjazdem z powodów rodzinnych czy pobytem w szpitalu wywołanym nagłą chorobą. Na tę okoliczność zwrócił również uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie V CSK 215/11, wskazując, że z treści art. 61 kc wynika jednoznacznie, że ustawodawca, wyznaczając chwilę, w której następuje skuteczne złożenie oświadczenia woli innej osobie, opowiedział się za teorią doręczenia i przyjął, że 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. W rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Z drugiej jednak strony, realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku. Otrzymanie awiza (zapoznanie się z nim) nie jest równoznaczne z dojściem do adresata oświadczenia woli w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Możliwość taka powstaje dopiero wówczas, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd miał na uwadze, że pozwani A. S. (1) i T. S., pomimo złożenia oświadczenia o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości w dniu 5 października 2012 r., dopiero w dniu 9 października 2012 r. podjęli działania zmierzające do zawiadomienia zobowiązanego tj. J. S. o złożeniu tego oświadczenia przez nadanie przesyłek poleconych za pośrednictwem operatora publicznego. Bezspornym jest, że mieli świadomość, że upływ terminu do zawiadomienia J. S. o złożeniu oświadczenia upływa dnia 14 października 2012 r. Znali osobiście J. S. i pozostawali z nim do sierpnia 2012 r. w kontakcie telefonicznym. Wiedzieli, że jest osobą w podeszłym wieku, a z treści aktu notarialnego z dnia 13 września 2012 r. wprost wynikał jego wiek.

Dla oceny zdarzeń mających miejsce w okresie 10 - 14 października 2012 r., ma - zdaniem Sądu - sekwencja dni począwszy od 5 października 2012 r. tj. piątek. Pozwani powinni zdawać sobie sprawę, że doręczenie podczas weekendu przesyłki pocztowej nie może być wykonane z powodu dni i godzin pracy urzędu pocztowego. Tym niemniej, nadali przesyłki dopiero w dniu 9 października 2012 r., która została awizowana w miejscu zamieszkania J. S. w dniu 11 października 2012 r. tj. w czwartek. Pozwani powinni również uwzględnić, że upływ terminu następował podczas weekendu tj. w niedzielę.

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.

Jak wskazano powyżej Sąd ustalił, że nie nastąpiło 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 również Sądu, 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. Niewątpliwie, J. W. podjął próbę doręczenia J. S. złożonego przez pozwanych w formie aktu notarialnego oświadczenia w dniu 5 października 2012 r. Należy zauważyć, że J. S. i J. W. nie znali się. J. W. zaczął J. S. na ulicy w godzinach popołudniowych, gdy ten wyszedł z bloku, w którym zamieszkuje. Jak wynika z dokonanego nagrania, całe nagranie trwało 48 sekund, zaś rozmowa między nimi 25 sekund. 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. J. W. nie przedstawił się, jego relacja, co wynika z nagrania, była chaotyczna. J. S. czuł się zaczepiany przez obcą osobę, czuł się zagrożony, niepokoiło go, że jest nagrywany. Dodatkowo był wówczas w gorszej kondycji psychicznej związanej ze śmiercią jego żony i organizacją pogrzebu w dniu 4 października 2012 r., co niewątpliwie wiąże się również z jego podeszłym wiekiem. J. S. jako osobę 87 - letnią (w 2016 r.) należy ocenić w stosunku do jego wieku jako sprawnego, zarówno fizycznie, jak i intelektualnie męczyźnie, jednakże, przy ocenie zdolności jego percepcji podczas spotkania w dniu 14 października 2012 r., należy uwzględnić, że było to zdarzenie zupełnie nagle, związane z obcą dla niego osobą, zdarzenie krótkotrwałe. Nie bez znaczenia również jest fakt, że odbywało się na ulicy, na której trwał ruch samochodowy, co zostało utrwalone na nagraniu (słychać szum pojazdów). Trudno jest niewątpliwie ocenić poziom słuchu innej osoby, a w szczególności ustalić czy słyszała wszystkie przekazywane jej informacje, jednakże z uwagi na wiek J. S., szum ulicy, chaotyczność

wypowiedzi J. W., stan przeżyć J. S. związany ze śmiercią jego żony, Sąd dał wiarę J. S., że nie zrozumiał, że zaczepiający go na ulicy mężczyzna jest posłańcem od A. S. (1) i T. S.. Okoliczność, że słowa J. W. utrwalone są na nagraniu, nie oznacza, że w pełni dotarły do J. S.. Kamera, na której dokonywane było nagranie, znajdowała się na wysokości klatki piersiowej J. W., zaś od znajdował się w pewnej odległości od J. S.. Zbliżając się do niego relacjonował sprawę, w czasie rozmowy J. S. wsiadał do samochodu. .

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.

Dokonując oceny skuteczności doręczenia zawiadomienia o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu J. S., w kontekście powyższych rozważań na gruncie art. 61 kc, Sąd przyjął, że doręczenie tego zawiadomienia nastąpiło w dniu 15 października 2012 r. tj. w poniedziałek, a zatem po upływie terminu.

Niewątpliwie, 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, co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Sąd podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie V CSK 215/11, że realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku. W szczególności otrzymanie awiza (zapoznanie się z nim) nie jest równoznaczne z dojściem do adresata oświadczenia woli w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Jak wskazał Sąd Najwyższym, możliwość taka powstaje dopiero wówczas, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę.

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. Konieczne jest, z oczywistych względów, wyjście z domu w celu zrobienia zakupów, wizyty u lekarza, chęci uczestnictwa w nabożeństwie czy też zwykłego spaceru. Należy zauważyć, że odebranie przesyłki poleconej w tym samym dniu co pozostawiono awizo, zdarza się sporadycznie. Powrót do miejsca zamieszkania w godzinach wieczornych np. z pracy lub od lekarza, może uniemożliwić z oczywistych względów odbiór przesyłki w godzinach pracy urzędu pocztowego. Stąd też, zdaniem Sądu, koncepcja uznająca, że złożenie oświadczenia następuje w dniu pozostawienia awiza jest zbyt rygorystyczna w stosunkach pomiędzy osobami fizycznymi w obrocie powszechnym. Należy również zauważyć, że pozwani A. S. (1) i T. S., nie udowodnili, że J. S., w przeciwieństwie do nich, miał świadomość, że termin do złożenia przez nich oświadczenia, a właściwie zawiadomienia go o złożonym oświadczeniu upływa dnia 14 października 2012 r. Zawiadomienie o przysługującym im prawie pierwokupu wysłał do nich bowiem notariusz dokonujący czynności a nie J. S..

Sąd miał na uwadze, że pozwani zarzucają J. S. celowe przebywanie poza miejscem zamieszkania, aby uniknąć skutecznego doręczenia mu zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu. J. S. przyznał, że w okresie od 5 października 2012 r. przebywał poza miejscem stałego zamieszkania, co wiązało się z przeżyciami związanymi ze śmiercią jego żony i jego stanem przygnębienia tym wywołanym. Należy jednak zauważyć, że znaczenie w sprawie ma nieobecność J. S. w dniu 12 października 2012 r., a zatem w pierwszym, a zarazem ostatnim dniu, w jakim mógł odebrać awizowaną przesyłkę poleconą w urzędzie pocztowym. następne dni były to dwa dni weekendu. Pozwani nie wykazali, aby w tych dniach urząd pocztowy był czynny.

Zdaniem Sądu, zasady współżycia społecznego wymagają oceny postępowania obu stron. Sąd miał na uwadze, że pozwani A. S. (1) i T. S., pomimo złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego w dniu 5 października 2012 r., zaniechali niezwłocznego zawiadomienia J. S. o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu, podejmując czynności

w tym zakresie na 4 dni przed upływem terminu tj. w czwartek 11 października 2012 r., kiedy przesyłka adresowana do J. S. została po raz pierwszy awizowana. Jak wynika z ich zeznań, do dnia 9 października 2012 r. nie mieli świadomości, pomimo udzielonego im przez notariusza pouczenia, że obciąża ich obowiązek zawiadomienia J. S. o wykonaniu ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Jak wskazano powyżej, upływ terminu następował w niedzielę, a zatem praktycznie jedynym dniem, w którym J. S. mógł odebrać przesyłkę był piątek, 12 października 2012 r. W ocenie Sądu, pozwani, dysponujący miesięcznym terminem, a co najmniej 9 - dniowym, przy uwzględnieniu daty w jakiej złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego, powinni byli uwzględnić możliwość wystąpienia wypadków losowych, powodujących uzasadnioną nieobecność J. S. w miejscu zamieszkania, chociażby krótkotrwałą, jednodniową. Mieli świadomość jego wieku, i nawet z tej racji, w każdej chwili mógł z uwagi na pogorszenie stanu zdrowia być w trybie nagłym hospitalizowany, bez możliwości zawiadomienia ich o miejscu pobytu lub upoważnienia innej osoby do odbioru korespondencji. W tych kategoriach mieści się również, w ocenie Sądu, krótkotrwały wyjazd poza miejsce zamieszkania uzasadniony uroczystościami rodzinnymi, czy jak w tej sprawie, przeżyciami psychicznymi J. S. związanymi ze śmiercią jego żony, które często osłabiają zdolność koncentracji i rozumienia; niejednokrotnie pomocą jest ich przeżywanie w kręgu rodzinnym, a nie w samotności. Nieobecność jego zatem była w niniejszej sprawie w tym czasie usprawiedliwiona okolicznościami o charakterze rodzinnym. W sytuacji tego rodzaju przeżyć, często szuka się pomocy i zrozumienia w gronie rodzinnym. W kontekście tej sprawy, ocenian, zdaniem Sądu, należy nieobecność J. S. w miejscu zamieszkania począwszy od dnia 11 października 2012 r. tj. pozostawienia pierwszego awiza, a nie całej jego nieobecności. Nie można zarzucać mu nieobecności w miejscu zamieszkania przed tą datą, skoro przed 11 października 2012 r. pozwani A. S. (1) i T. S. nie podjęli działań zmierzających do zawiadomienia go o wykonaniu prawa pierwokupu. Sąd miał na względzie, że nieobecność J. S. była w istocie krótkotrwałą, 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. - poniedziałek.

W związku z powyższym Sąd 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, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) 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.

Jednocześnie Sąd ustalił, że właścicielami przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...) r. są powodowie S. i W. małż. L., którzy nabyli udziały w nieruchomości w wysokości po 1/4 części przysługujące J. S., A. W., A. P. (1) oraz M. S., wobec nie wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz pozwanych A. S. (1) i T. S. (dzierżawców) ustawowego prawa pierwokupu.

W związku z powyższym Sąd 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 „Własność” A. S. (1) i T. S. jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po 1/2 części oraz wpisanie jako (...) (PESEL (...)) i W. L. (PESEL (...)) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanych. Sąd zasądził od pozwanych A. S. (1) i T. S. solidarnie na rzecz powodów S. i W. małż. L. kwotę 103617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa stosownie do § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 6 pkt 7 cyt. rozporządzenia oraz kwotę 100000,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.