

Wyrok z dnia 10 października 2000 r., V CKN 96/00

Wyłączone jest prawo pierwokupu gminy przewidziane w art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży została zabudowana budynkiem w stanie surowym zamkniętym.

Przewodniczący: Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Stanisław Dąbrowski, Bronisław Czech

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 10 października 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Jana B. przeciwko Gminie C. o ustalenie, na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 23 czerwca 1998 r., oddalił kasację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej Gminy C. kwotę 750 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Warunkową umową sprzedaży z dnia 11 kwietnia 1996 r. powód Jan B. nabył od Kopalni Węgla Kamiennego „S.” w C. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), objętej KW (...), położonej w C. przy ul. B., pod warunkiem, że Miasto C. nie wykona prawa pierwokupu. Gmina Miasto C. w dniu 10 lipca 1996 r. złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Powód wystąpił z pozwem o ustalenie, że oświadczenie to jest bezskuteczne. Sąd Rejonowy w Będzinie powództwo oddalił z dwóch przyczyn. Przyjął, że prawo pierwokupu gminy przewidziane w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. – dalej "u.g.g.") przysługuje także w razie zbycia użytkowania wieczystego nieruchomości uzyskanego na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami (...), oraz uznał, iż nieruchomość – wbrew twierdzeniom powoda – nie jest zabudowana. Ocenę tę

podzielił Sąd Wojewódzki w Katowicach, który wyrokiem z dnia 23 czerwca 1998 r. oddalił apelację powoda.

Wyrok ten powód zaskarżył kasacją. Jako podstawę kasacyjną wskazał naruszenie prawa materialnego, tj. art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej "u.g.n."), polegające „na przyjęciu, że sporna działka jest nieruchomością niezabudowaną”. Wskazując na powyższe, wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie żądania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oświadczenie pozwanej Gminy Miasta C. o wykonaniu prawa pierwokupu zostało złożone w dniu 10 lipca 1996 r., a więc pod rządem art. 76 u.g.g. Oświadczenie to złożono w związku z warunkową umową sprzedaży, na podstawie której powód nabył od Kopalni „S.” prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Kopalnia uzyskała prawo użytkowania wieczystego w wyniku uwłaszczenia, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 646 ze zm.). Sąd Wojewódzki – aprobując pogląd Sądu pierwszej instancji – uznał, że w tej sytuacji gminie przysługuje prawo pierwokupu, przy czym powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 12 lutego 1992 r., III CZP 147/91 (OSNC 1992, nr 9, poz. 152). Istotnie, w tej uchwale przyjęto, że prawo pierwokupu przysługuje gminie także przy nabyciu użytkowania wieczystego, uzyskanego *ex lege* na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r.

To stanowisko uległo jednak zmianie. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98 (OSNC 1999, nr 4, poz. 67) przyjęto bowiem, że prawo pierwokupu przewidziane w art. 76 ust. 1 u.g.g. nie przysługuje w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, uzyskanego na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie u.g.g. Rzecz jednak w tym, że Sąd drugiej instancji orzekł w sprawie dnia 23 czerwca 1998 r., a więc pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisy tej ustawy weszły w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. i obowiązywały – w myśl zasady bezpośredniego działania przepisów nowej ustawy – w dniu orzekania przez Sąd drugiej instancji. W szczególności, obowiązywał art. 109 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, stanowiący, że gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej nieruchomości

gruntowej. W przepisie tym znacznie rozszerzono prawo pierwokupu gminy – w porównaniu z poprzednim unormowaniem – przyjmując, że pierwokup przysługuje niezależnie od sposobu nabycia użytkowania wieczystego (a więc także *ex lege* w wyniku uwłaszczenia państwowej osoby prawnej oraz przy każdej sprzedaży, a nie tylko przy pierwszej sprzedaży dokonanej przez nabywcę). W rezultacie, zastosowanie w niniejszej sprawie art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. oznacza, że kwestią sporną pozostało jedynie to, czy nieruchomość jest zabudowana. Tak utrzymuje wnoszący kasację, który, powołując się na opinię biegłych, podniósł, że na spornej nieruchomości istniały pozostałości murów parteru i ściany szczytowej oraz zarysy ścian piwnic po rozbiórce budynku. Rozbiórka ta została wykonana w wyniku prawomocnej decyzji z dnia 6 stycznia 1988 r.

Podjmując ten problem należy wstępnie zwrócić uwagę, że o tym, czy nieruchomość jest zabudowana, czy nie zabudowana, decyduje chwila zawarcia umowy sprzedaży. Jest poza sporem, że w art. 4 u.g.n., zawierającym tzw. słowniczek ustawowy, nie zamieszczono ustawowej definicji "zabudowy". Jednakże przepisy tej ustawy w innym miejscu określają, co należy uważać za „rozpoczęcie budowy” (art. 62 ust. 3) oraz za „zakończenie budowy”. Zgodnie z tym unormowaniem, za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, zaś za zakończenie budowy – wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Przepis art. 62 ust. 3 zawierający te definicje, zamieszczony został wśród przepisów określających, jak ustala się sposób i termin zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd. Jeżeli jednak w innym miejscu tej ustawy – w którym unormowano prawo pierwokupu gminy – posłużono się zwrotem „nie zabudowana nieruchomość”, to normatywną podstawą dla ustalenia, czy nieruchomość jest zabudowana, czy też nie spełnia wymogów zabudowy, powinna być ustawowa definicja „zakończenie zabudowy” z art. 62 ust. 3 u.g.n. Zakończenie zabudowy oznacza zaś, że nieruchomość jest zabudowana, a zatem prawo pierwokupu gminie nie przysługuje. Uzasadniona jest zatem teza, że jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży została zabudowana budynkiem w stanie surowym zamkniętym, to wyłączone jest prawo pierwokupu gminy z art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n.

W tym kontekście nie sposób oczywiście spornej nieruchomości traktować jako nieruchomość zabudowaną, skoro – co jest bezsporne – na gruncie

znajdowały się jedynie pozostałości budynku po rozbiórce. Z tych względów kasację należało oddalić na podstawie art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu sprzed 1 lipca 2000 r.