

## Wyrok z dnia 8 listopada 2000 r., IV CKN 140/00

**Nieruchomość, która w dniu zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż trzy lata miała charakter nieruchomości rolnej, a następnie – w związku ze zmianą wprowadzoną przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1989 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 23, poz.122), podwyższającą dolną granicę obszaru z 0,5 ha do 1 ha – utraciła taki charakter, uważać należy, w razie jej sprzedaży – w zakresie przysługującego dzierżawcy z mocy ustawy prawa pierwokupu – nadal za nieruchomość rolną.**

*Przewodniczący: Sędzia SN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)*

*Sędziowie SN: Maria Grzelka, Tadeusz Żyznowski*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 25 października 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Aleksandra R. przeciwko Teresie i Mikołajowi małżonkom R. i Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddziałowi Terenowemu w S. o stwierdzenie nieważności umowy na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 3 kwietnia 1998 r.,

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki w Białymstoku wyrokiem z dnia 3 kwietnia 1998 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 października 1997 r. oddalającego powództwo o stwierdzenie nieważności umowy, zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 1989 r., na podstawie której Bank Gospodarki Żywnościowej, działający w imieniu Skarbu Państwa, sprzedał pozwanym małżonkom Teresie i Mikołajowi R. nieruchomość o pow. 0,52 ha.

Podstawą żądania powoda było twierdzenie o przysługującym mu jako dzierżawcy prawie pierwokupu spornej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie powyższe oparte zostało na następujących ustaleniach.

Umowa dzierżawy spornej nieruchomości rolnej o pow. 0,52 ha została zawarta dnia 16 stycznia 1984 r. na okres 10 lat pomiędzy żoną powoda Antoniną R. a Urzędem Miasta i Gminy w Z. W 1989 r., po śmierci Antoniny R., pozwany Mikołaj R. (brat przyrodni powoda), podając się za powoda, wystosował pismo o zrzeczeniu się dzierżawy tej działki. W związku z tym wydzierżawiający powiadomił powoda o rozwiązaniu umowy dzierżawy. W dniu 15 lutego 1989 r. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy, a następnie w dniu 29 grudnia 1989 r., na podstawie umowy kwestionowanej w pozwie, zawierającej stwierdzenie, że nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu sprzedał sporną nieruchomość pozwanym małżonkom Teresie i Mikołajowi R.

Sąd Wojewódzki uznał, że powództwo podlegało oddaleniu, ale nie z tego względu – jak przyjął Sąd Rejonowy – że powód w chwili sprzedaży nieruchomości nie był już jej dzierżawcą i dlatego nie mógł korzystać z prawa pierwokupu, lecz z tej przyczyny, że sporna nieruchomość, na skutek zmiany przepisów, utraciła charakter nieruchomości rolnej. Według bowiem § 1 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (jedn. tekst: Dz.U. z 1983 r. Nr 19, poz.86 ze zm. – dalej "rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r.") w brzmieniu obowiązującym w dniu sprzedaży spornej działki, nie miała ona charakteru nieruchomości rolnej, bowiem nie przekraczała 1 ha użytków rolnych. Z przewidzianego w art. 695 § 2 k.c. prawa pierwokupu powód nie mógł więc skorzystać, skoro przysługuje ono tylko przy sprzedaży nieruchomości rolnej.

Sąd Wojewódzki stwierdził ponadto, że sprzeczne z prawem działanie pozwanego, polegające na sporządzeniu fałszywego oświadczenia o rezygnacji powoda z dzierżawienia działki, nie może mieć wpływu na ocenę ważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 29 grudnia 1989 r.

Kasacja powoda oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie art. 695 § 2 k.c. w związku z § 1 rozporządzenia z dnia 28 listopada 1964 r. w brzmieniu obowiązującym w lutym 1989 r., gdy pozwany złożył fałszywe oświadczenie o rzekomej rezygnacji powoda z dalszego dzierżawienia

spornej nieruchomości, a także na podstawie naruszenia przepisów postępowania – art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego, skutkującą tym, że do ustalonego stanu faktycznego, zastosowane zostały przepisy cytowanego rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 grudnia 1989 r. Podnosząc te zarzuty, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Treść zarzutów sformułowanych w ramach obu podstaw kasacyjnych z art. 393<sup>-1</sup> k.p.c. wskazuje, że w istocie skarżący zarzucił Sądowi Apelacyjnemu popełnienie błędów subsumcyjnych, które – jak wiadomo – mogą zaistnieć przy porównywaniu stanu faktycznego ustalonego przez sąd ze stanem faktycznym podanym w przepisie prawnym (jego hipotezie). Tego rodzaju błędy stanowią podstawę zarzutu naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (art. 393<sup>-1</sup> pkt 1 k.p.c.), nie mogą natomiast stanowić uzasadnienia podstawy naruszenia przepisów postępowania (art. 393<sup>-1</sup> pkt 2 k.p.c.).

Istota występującego w sprawie i podniesionego w kasacji – w ramach podstawy z art. 393<sup>-1</sup> pkt 1 k.p.c – zagadnienia prawnego sprowadza się do kwestii, czy powód, któremu prawo pierwokupu przysługiwało w związku z zawarciem dzierżawy nieruchomości rolnej na okres dłuższy niż trzy lata (art. 695 § 2 k.c.), mógł to prawo wykonać, skoro w chwili jej sprzedaży, nie miała ona – wskutek nowego unormowania – charakteru nieruchomości rolnej.

Nowym unormowaniem nie został objęty art. 695 § 2 k.c., lecz przepis § 1 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 listopada 1964 r., który, w związku ze zmianą wprowadzoną przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1989 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 23, poz. 122), podwyższył – przy zaliczaniu danej nieruchomości do nieruchomości rolnych – dolną granicę obszaru z 0,5 do 1 ha. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, podzielany przez Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację, zgodnie z którym nie ma podstaw do ogólnego założenia, że przepisy rozporządzenia – wydane w granicach upoważnienia ustawowego – nie mają "samodzielności międzyczasowej", zwłaszcza pod względem ich oceny w świetle art. 3 k.c. (por.

uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1977 r., III CZP 15/77, OSNCP 1978, nr 1, poz. 2).

W celu rozstrzygnięcia tej kwestii nie wystarczy jednak posłużenie się podstawową zasadą międzyczasowego prawa prywatnego, wyrażoną w art. 3 k.c., który stanowi, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Zasada nieretroakcji (*lex retro non agit*) oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały one miejsce i skończyły się przed wejściem w życie nowego prawa. (...) Gdy – jak w rozpoznawanej sprawie – sytuacja prawna powstała pod rządem dawnego prawa, którą ocenić trzeba po wejściu w życie nowego prawa, składa się nie z jednego zdarzenia, lecz z kilku zdarzeń, spośród których jedno nastąpiło w okresie obowiązywania dawnego prawa, a inne po wejściu w życie nowego prawa, lub jeśli zdarzenie prawne ma charakter ciągły, obejmujący okres działania starego i nowego prawa, to zasada *lex retro non agit* nie daje wskazówki, jakie prawo należy stosować do oceny zdarzeń lub ich skutków powstałych w czasie obowiązywania już nowego prawa. Istnieje zatem konieczność odwołania się do ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego, stanowiących bliższe sformułowanie oraz rozwinięcie podstawowej zasady wyrażonej w art. 3 k.c.

W nauce prawa, dla potrzeb rozwiązań intertemporalnych, normy prawa cywilnego dzieli się na dwie grupy. Pierwszą grupę tworzą przepisy regulujące stosunki prawne, których treść wynika z samego prawa, niezależnie od zdarzeń prawnych powodujących ich powstanie, zmianę lub zakończenie. Do tej grupy należą przepisy prawa rzeczowego i rodzinnego regulujące treść stosunku prawnego i praw podmiotowych, niezależnie od sposobu ich powstania lub nabycia (np. istota własności, małżeństwo). Przepisy te poddane są zasadzie bezpośredniego działania nowej ustawy. Drugą grupę tworzą przepisy regulujące stosunki prawne, których treść jest wynikiem pewnych zdarzeń powołujących je do życia (powodujących ich zmianę lub zakończenie). Należą do nich przepisy prawa zobowiązaniowego oraz przepisy prawa rzeczowego i rodzinnego regulujące skutki prawne tworzące lub kończące (albo zmieniające) stosunki prawne lub powodujące nabycie albo utratę praw podmiotowych, natomiast nie ustalające treści stosunków prawnych (np. nabycie własności, zawarcie małżeństwa). Przepisy te poddane są zasadzie dalszego działania dawnej ustawy. Jeśli zatem zdarzenie prawne miało miejsce w czasie obowiązywania dawnej ustawy, do jego skutków realizujących się

po wejściu w życie nowej ustawy, zastosowanie powinna mieć w dalszym ciągu ustawa dawna.

Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 695 § 2 k.c., określający przesłanki powstania prawa pierwokupu dla dzierżawcy nieruchomości rolnej, oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r., zawierające definicję pojęcia nieruchomości rolnej, należą do drugiej grupy przepisów, regulują bowiem stosunki prawne, których treść jest wynikiem pewnych zdarzeń powołujących je do życia (albo powodujących ich zmianę lub zakończenie).

W rozpoznawanej sprawie treść stosunku prawnego (umowy dzierżawy) wyznaczona jest przez zdarzenie prawne o złożonym stanie faktycznym. Składa się bowiem z dwóch zasadniczych członów z nawiązania i trwania stosunku prawnego dzierżawy nieruchomości rolnej, który ulegnie umorzeniu w razie wykonania prawa pierwokupu oraz z faktu sprzedaży tej nieruchomości, rodzącego podstawę powołania do życia – w wykonaniu prawa pierwokupu – nowego stosunku prawnego. Podzielić należy zapatrywanie, że w takim wypadku, gdy tylko drugi człon stanu faktycznego nastąpił po wejściu w życie nowej ustawy, ale stosunek prawny powstał przed jej wejściem w życie, to wówczas skutki zdarzenia prawnego o takim złożonym stanie faktycznym oceniać należy pod każdym względem według dawnej ustawy.

Przedstawiony wywód uzasadnia zatem przyjęcie wniosku, że nieruchomość, która w dniu zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż trzy lata miała charakter nieruchomości rolnej, a następnie – w związku ze zmianą wprowadzoną przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1989 r., podwyższającą dolną granicę obszaru z 0,5 ha do 1 ha – utraciła taki charakter, uważać należy, w razie jej sprzedaży – w zakresie przysługującego dzierżawcy z mocy ustawy prawa pierwokupu – nadal za nieruchomość rolną.

Sąd Apelacyjny doszedł do przeciwnego wniosku. W konsekwencji bezpodstawnie uznał, że dla oceny wytoczonego powództwa nie ma znaczenia okoliczność, czy w dniu 29 grudnia 1989 r. powód był dzierżawcą spornej nieruchomości. Wskazane błędy subsumcyjne doprowadziły do niewłaściwego zastosowania powołanych w kasacji przepisów prawa materialnego. Kasację należało więc uwzględnić i orzec, jak w sentencji (art. 393<sup>-13</sup> § 1 k.p.c.).

