

Wyrok z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00

Niedopuszczalne jest zrzeczenie się prawa pierwokupu przez osoby wymienione w art. 599 § 2 k.c. po zawarciu przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży.

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w J.G. przeciwko Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddziałowi Terenowemu w W. oraz Pawłowi R. i Jadwidze R. o ustalenie nieważności umowy, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 15 listopada 2002 r. na rozprawie kasacji pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 23 listopada 1999 r.

oddalił obie kasacje.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił oddalający powództwo wyrok Sądu Okręgowego z dnia 10 sierpnia 1999 r. i ustalił zgodnie z żądaniem pozwu, że zawarta w dniu 19 marca 1997 r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa a Pawłem i Jadwigą R. umowa sprzedaży nieruchomości o powierzchni 6 ha 11 a i 42 m², położonej w M., oznaczonej jako działka nr 108/8, jest nieważna.

Podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 12 lutego 1996 r. Witold B. zawarł z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa na lat dziesięć umowę dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w M., w tym działki nr 108/7. Dnia 5 października 1996 r. ofertę zakupu części działki nr 108/7 złożył Paweł R. W wyniku podziału geodezyjnego w miejsce działki nr 108/7 powstała działka nr 108/8 i działka nr 108/9. Działkę nr 108/8 przeznaczono do sprzedaży, o czym poinformowano na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, a następnie

ogłoszono przetarg, do którego przystąpił jedynie pozwany Paweł R. Po przetargu Agencja w dniu 19 marca 1997 r. zawarła z Pawłem i Jadwigą R. bezwarunkową umowę sprzedaży działki nr 108/8 o powierzchni 6 ha 11 a i 42 m² za 26 486 zł. W dniu 28 kwietnia 1997 r. Witold B. i Agencja podpisali aneks do umowy dzierżawy z dnia 12 lutego 1996 r., zawierający postanowienie o wyłączeniu z gruntów dzierżawionych przez Witolda B. działki nr 108/8 z mocą wsteczną od dnia 1 marca 1997 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, poczynione ustalenia faktyczne uzasadniały uwzględnienie powództwa Prokuratora o ustalenie nieważności umowy sprzedaży działki nr 108/8 zawartej przez Agencję z Pawłem i Jadwigą R. W chwili zawarcia tej umowy, tj. w dniu 19 marca 1997 r., Witold B. był dzierżawcą tej działki.

Postanowienie aneksu z dnia 28 kwietnia 1997 r., cofające jego moc do dnia 1 marca 1997 r., należy uznać za bezskuteczne. Nie było też podstaw do przyjęcia, że wymieniona działka została wyłączona spod dzierżawy przez strony w drodze ustnego uzgodnienia dokonanego przed jej sprzedażą. Zgodnie zatem z art. 695 § 2 k.c., Witoldowi B. – jako dzierżawcy na podstawie umowy zawartej na okres dłuższy niż 3 lata – przysługiwało prawo pierwokupu dzierżawionej działki.

Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę nr 108/8 stała się więc, stosownie do art. 599 § 2 k.c., nieważna. Nie można również aprobować poglądu, że możliwa jest konwalidacja nieważnej sprzedaży przez późniejszą rezygnację uprawnionego z prawa pierwokupu. Nie ma zresztą podstaw do przyjęcia, że Witold B., podpisując w dniu 28 kwietnia 1997 r. aneks do umowy dzierżawy zrzekł się przysługującego mu prawa pierwokupu.

Pozwani Paweł i Jadwiga R. powołali jako podstawę skargi kasacyjnej naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 58 i 695 § 2 w związku z art. 599 § 2 k.c. oraz art. 233 k.p.c. Naruszenie art. 58 i 695 § 2 w związku z art. 599 § 2 k.c. było – ich zdaniem – wynikiem przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że w sprawie nie doszło ani do rozwiązania umowy dzierżawy w zakresie obejmującym działkę nr 108/8 przed jej sprzedażą, ani do rezygnacji przez Witolda B. z prawa pierwokupu tej działki po jej sprzedaży. Z kolei naruszenia art. 233 k.p.c. dopatrywali się w przyjęciu przez Sąd Apelacyjny niemożności stwierdzenia, że Witold B. oświadczył swą wolę rezygnacji z prawa pierwokupu.

Podstawą skargi kasacyjnej Agencji jest twierdzenie o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 599 § 2 w związku z art. 77 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 599 § 2 k.c., jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu przysługującego z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedał rzecz osobie trzeciej bez zastrzeżenia warunku, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c., sprzedaż ta jest nieważna. Chodzi tu więc o sankcję, przejawiającą się w tym, że cała bezwarunkowa umowa sprzedaży nie wywołuje od chwili zawarcia zamierzonych skutków prawnych. Sankcja ta podlega uwzględnieniu przez sąd z urzędu i ma charakter definitywny, tj. wykluczający konwalidację (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68, OSNC 1969, nr 3, poz. 49, oraz z dnia 11 maja 1973 r., III CZP 21/73, OSNC 1973, nr 11, poz. 197). Powoływane przez pozwanych w toku postępowania wypowiedzi piśmiennictwa, według których bezwarunkowa umowa sprzedaży przekształca się *ex lege* w umowę warunkową z terminem do wykonania prawa pierwokupu określonym w art. 598 § 2 k.c., nie mają oparcia w regulacji zawartej w art. 599 § 2 k.c. i mogą być traktowane jedynie jako postulaty skierowane pod adresem ustawodawcy.

Przewidziane w art. 695 § 2 k.c. prawo pierwokupu przysługuje osobie będącej dzierżawcą nieruchomości rolnej w chwili zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1975 r., III CZP 67/74, OSNC 1976, nr 4, poz. 72). Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że dzierżawa spornej działki przez Witolda B. nie uległa zakończeniu w dniu 1 marca 1997 r. w następstwie podpisania w dniu 28 kwietnia 1997 r. aneksu do umowy dzierżawy, i że Witold B. w dniu sprzedaży tej działki przez Agencję Pawłowi i Jadwidze R. był jej dzierżawcą. Skarżący mają rację, że w ramach wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów mieści się także możliwość zawarcia umowy rozwiązującej wcześniejszą umowę obligacyjną, jednakże swoboda umów istnieje tylko w określonych granicach, wyznaczonych m.in., naturą stosunku zobowiązaniowego. Tymczasem właściwości umowy dzierżawy, z której wynika zobowiązanie trwałe, sprzeciwiają się dopuszczeniu jej rozwiązania z mocą wsteczną. Świadczeń wydzierżawiającego, polegających na udostępnieniu rzeczy do używania i pobierania pożytków, nie można uznać za niebyłe. Cel mającej działać z mocą wsteczną umowy rozwiązującej nie może być – podobnie jak i w wypadku umowy najmu – osiągnięty. Już więc powyższa okoliczność stanowiła wystarczającą podstawę do nieuznania wstecznego skutku podpisanego w dniu 28 kwietnia

1997 r. aneksu do umowy dzierżawy (art. 353¹ w związku z art. 58 k.c.). Dla tej oceny bez znaczenia jest sporządzenie aneksu w formie wymaganej przez art. 77 k.c. dla rozwiązania umowy.

Witold B., podpisując aneks, nie mógł się także skutecznie zrzec przysługującego mu prawa pierwokupu, nawet gdyby można mu było przypisać taki zamiar.

Przepisy przyznające prawo pierwokupu osobom wymienionym w art. 599 § 2 k.c. muszą być uznane – ze względu na swój cel leżący w sferze interesów ogólnych, którego doniosłość potwierdza sankcja zastrzeżona w art. 599 § 2 k.c. – za bezwzględnie obowiązujące. Umowa między zobowiązanym a uprawnionym, pozbawiająca uprawnionego przyznanego mu przez ustawę prawa pierwokupu, podlega zatem sankcji nieważności (art. 58 § 1 k.c.).

Według uregulowania zawartego w art. 597 i 598 k.c., uprawniony, o którym mowa w art. 599 § 2 k.c., może oczywiście, jeżeli sprzedaż została zawarta pod warunkiem wymaganym przez art. 597 § 1 k.c., nie wykonać tego warunku w określonym terminie. Jeżeli natomiast wymagany warunek nie został zamieszczony, sprzedaż jest nieważna. Zrzeczenie się w takim wypadku prawa pierwokupu przez uprawnionego, tak jakby prawo to nie istniało w chwili zawarcia bezwarunkowej sprzedaży, byłoby także nie do pogodzenia z wspomnianą sankcją, wykluczającą konwalidację dotkniętej nią czynności prawnej. Zrzeczenie to byłoby bowiem jednoznaczne z sanowaniem nieważnej bezwarunkowej umowy sprzedaży, czynność prawną zaś, która okazała się nieważna, można ważne dokonać tylko na nowo, jeżeli oczywiście odpadła istniejąca wcześniej przeszkoda.

Na powyższą ocenę nie może mieć wpływu podniesiona przez Agencję okoliczność, że uwzględnienie powództwa nie spowoduje powrotu spornej działki do Witolda B. jako jej dzierżawcy, wobec czego przy ponownej jej sprzedaży nie będzie mógł on co do niej wykonać prawa pierwokupu, gdyż takie prawo nie będzie mu już przysługiwało. Powoływana przez Agencję sytuacja ma charakter jedynie hipotetyczny, nie można bowiem wykluczyć nieważności całego aneksu z dnia 28 kwietnia 1997 r. Pewność co do zaistnienia powoływanej przez Agencję sytuacji nie dawałaby także podstaw do odejścia od założenia niedopuszczalności konwalidacji nieważnej czynności prawnej. Wynika to stąd, że nieważność jest sankcją za uchybienie normie ustanowionej dla ochrony interesu ogólnego, a nie tylko

jednostkowego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 55/01, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 87).

Poza tym, jeśliby nawet w odniesieniu do objętych obecnie hipotezą art. 599 § 2 k.c. wypadków dzierżawy i współwłasności ustawodawca przyjął w przyszłości dopuszczalność zrzeczenia się prawa pierwokupu przez uprawnionego po zawarciu przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży, to skuteczność takiego zrzeczenia się powinna być uzależniona od zapoznania się przez zrzekającego się z warunkami umowy sprzedaży. Bez tego uzależnienia interesy uprawnionego nie mogłyby być należycie chronione. W związku z tym należy zauważyć, że z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, nie podważonych skutecznie przez skarżących, nie wynika, aby Witold B. wiedział o warunkach sprzedaży. W świetle więc tego rozwiązania nie można dostrzegać w podpisaniu przez Witolda B. aneksu do umowy dzierżawy skutecznego zrzeczenia się prawa pierwokupu.

Niemożliwość skutecznego zrzeczenia się prawa pierwokupu przez Witolda B. po zawarciu przez pozwanych bezwarunkowej umowy sprzedaży zwalniała od rozpatrywania zasadności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., zmierzającego do wykazania, że Witold B., podpisując w dniu 28 kwietnia aneks, ujawnił zarazem wolę zrzeczenia się prawa pierwokupu. Na marginesie należy jedynie nadmienić, że ustalenie faktu złożenia oświadczenia woli i jego treści jest dokonywane nie tylko według reguł postępowania dowodowego (art. 227 i nast. k.p.c.), ale także według dyrektyw wykładni oświadczeń woli zawartych przede wszystkim w art. 65 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91 i cytowane w nim orzecznictwo).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił obie skargi kasacyjne.