

Wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 784/00

Zastrzeżenie prawa pierwokupu nieruchomości nie wymaga formy aktu notarialnego.

Sędzia SN Filomena Barczewska (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sędzia SN Tadeusz Żyźnowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Mieczysława R. przeciwko T. Zakładom Urzędzeń Młyńskich „S.”, S.A. w T. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 19 lutego 2002 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 16 marca 1999 r.

oddalił kasację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej spółki kwotę 4500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 1998 r. Sąd Wojewódzki w Toruniu uwzględnił powództwo Mieczysława R. i zobowiązał stronę pozwaną, T. Zakłady Urzędzeń Młyńskich „S.” SA w T., do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży opisanych w pozwie nieruchomości za cenę 1 150 1000 zł. Sąd ustalił, że powód wygrał zorganizowany przez pozwane Zakłady przetarg mający na celu wyłonienie nabywcy nieruchomości. Ich nabycie miało nastąpić pod warunkiem, że nie zostanie wykonane prawo pierwokupu ustanowione na rzecz Jana G., który jednak oświadczył, że ze swego prawa skorzysta. Prawo pierwokupu zostało zastrzeżone w umowach najmu z dnia 30 marca 1994 r. oraz dzierżawy z dnia 30 czerwca 1995 r. Obie umowy zostały zawarte w formie pisemnej zwykłej. Na dzień 15 stycznia 1998 r. wyznaczono termin zawarcia umowy sprzedaży, jednak powód odmówił zawarcia umowy pod warunkiem, że Jan G. nie skorzysta z prawa pierwokupu. Domagał się zawarcia umowy bezwarunkowej.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego. Konstrukcja umowy sprzedaży z zastrzeżeniem prawa pierwokupu jest w istocie sprzedażą warunkową, w której rzecz może zostać zbyta osobie trzeciej pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie wykona swego prawa pierwokupu. Podobnie, uprawniony z prawa pierwokupu może wykonać swoje prawo dopiero wówczas, gdy właściciel nieruchomości doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży z osobą trzecią. Umowa z osobą trzecią stanowi tylko ziszczenie się warunku umożliwiającego skorzystanie przez uprawnionego z zastrzeżonego na jego rzecz prawa. Źródłem uprawnienia osoby, dla której ustanowiono prawo pierwokupu, jest zobowiązanie się właściciela nieruchomości do jej sprzedaży uprawnionemu, na wypadek zawarcia umowy z osobą trzecią. W każdym wypadku dotyczącym nieruchomości istnienie ważnego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości wiąże się z koniecznością zachowania formy aktu notarialnego (art. 158 i 73 § 2 k.c.). To samo dotyczy prawa pierwokupu, którego zastrzeżenie, w przypadku nieruchomości, wymaga formy aktu notarialnego. W rozpoznawanej sprawie forma ta nie została zachowana, zatem prawo pierwokupu nie zostało ważnie zastrzeżone, a wiedza powoda o treści postanowień umów zastrzegających takie prawo nie wyłącza sankcji nieważności.

Sąd Apelacyjny, w wyniku apelacji obu stron, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. Sąd ten wskazał, że z protokołu przetargu wynika jednoznacznie, iż powód wygrał przetarg, jednak sprzedaż nieruchomości miała nastąpić pod warunkiem nieskorzystania przez Jana G. z prawa pierwokupu. Fakt wygrania przetargu przez Mieczysława R. nie spowodował powstania po jego stronie roszczenia o bezwarunkowe zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Pomijając kwestie formy zastrzeżenia prawa pierwokupu nieruchomości, Sąd wskazał, że do zawarcia umowy nie doszło ze względu na brak zgodnych oświadczeń woli stron. Ponadto Sąd Apelacyjny wywiódł, że podstawy roszczenia powoda nie może także stanowić art. 390 § 2 k.c., po stronie pozwanej nie występuje zatem obowiązek zawarcia umowy bezwarunkowej, gdyż pozwane Zakłady przy każdej czynności dotyczącej przedmiotowej nieruchomości wyrażały, w obecności powoda, wolę sprzedaży pod warunkiem, że określona osoba nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Powód oparł kasację na pierwszej podstawie (art. 393¹ pkt 1 k.p.c.), wskazując naruszenie prawa materialnego „przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe

zastosowanie” – art. 58 § 1 i 3, art. 94, 157 § 1, art. 353¹ i 390 § 1 i 2 w związku z art. 701 oraz art. 596 w związku z art. 158 k.c. Skarżący zaprezentował pogląd, że zastrzeżenie prawa pierwokupu bez zachowania formy aktu notarialnego jest dotknięte sankcją nieważności. W związku z tym bez znaczenia prawnego pozostają oświadczenia strony pozwanej, wskazujące na zamiar zawarcia umowy warunkowej, gdyby nawet bowiem doszło do zawarcia takiej umowy, zastrzeżenie warunku byłoby nieważne ze względu na nieistnienie prawa pierwokupu. Wygranie przetargu przez powoda doprowadziło do powstania po stronie pozwanej zobowiązania (wynikającego z umowy przedwstępnej) do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powoda, ze względu zaś na nieważność zastrzeżenia prawa pierwokupu, ta część umowy przedwstępnej, w której strona pozwana wskazuje na zawarcie umowy pod warunkiem zawieszającym, także dotknięta jest sankcją nieważności. W pozostałej jednak części zobowiązanie do zawarcia umowy stanowczej jest ważne i uzasadnia żądanie powoda.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowym zagadnieniem występującym przy rozpoznawaniu kasacji powoda Mieczysława R. jest kwestia formy czynności prawnej, w której nastąpiło zastrzeżenie prawa pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości. Sąd pierwszej instancji przyjął, że dla ważności takiego zastrzeżenia w odniesieniu do nieruchomości istnieje wymóg aktu notarialnego. Wynika to z faktu, że ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości kreuje, po stronie właściciela, zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości na osobę uprawnioną z tytułu takiego prawa. Zobowiązanie takie, nawet o charakterze warunkowym, wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego. Jako podstawę takiego stanowiska Sąd wskazał art. 158 i 73 § 2 k.c., a także odwołał się do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1952 r., C 1521/51 (OSN 1953, nr 1, poz. 5). Sąd drugiej instancji nie ustosunkował się do analizowanej kwestii, wskazując, że – w okolicznościach sprawy – kwestia formy zastrzeżenia prawa pierwokupu nieruchomości pozostaje bez znaczenia, znaczenie takie ma bowiem treść oświadczeń strony pozwanej, z których jednoznacznie wynika, że miała ona wolę zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości.

W pierwszej kolejności niezbędne jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy dla ważności zastrzeżenia prawa pierwokupu nieruchomości wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego. Odpowiedź na to pytanie wymaga odniesienia

się do skutków, jakie powstają w wyniku zastrzeżenia oraz wykonania prawa pierwokupu.

W obowiązującym stanie prawnym źródłem prawa pierwokupu może być zarówno czynność prawna, jak i ustawa. Ze względu na stan faktyczny rozpatrywanej sprawy dalsze rozważania ograniczone zostaną do prawa pierwokupu wynikającego z czynności prawnej. Prawo to wyraża się w istnieniu pierwszeństwa nabycia określonej rzeczy w razie, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.). Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje taki skutek, że rzecz, której to prawo dotyczy, może zostać sprzedana jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego do pierwokupu ze swojego prawa (art. 597 § 1 k.c.). Wykonanie prawa pierwokupu następuje przez złożenie zobowiązanemu oświadczenia. Jeżeli dla zawarcia umowy sprzedaży rzeczy, której prawo pierwokupu dotyczy, ustawa wymaga zachowania formy szczególnej, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie (art. 597 § 2 k.c.). Złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu powoduje, że pomiędzy zobowiązanym i uprawnionym zostaje zawarta umowa tej samej treści, co pomiędzy zobowiązanym a osobą trzecią (art. 600 § 1 zdanie pierwsze k.c.).

Bezwarunkowe zbycie rzeczy przez zobowiązanego z tytułu pierwokupu, niezawiadomienie przez niego osoby uprawnionej lub podanie takiej osobie fałszywych informacji o treści umowy, powoduje powstanie odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez uprawnionego (art. 599 § 1 k.c.).

Treść obowiązujących przepisów pozwala przede wszystkim na wyraźne rozgraniczenie dwóch czynności prawnych – ustanowienie (zastrzeżenie) prawa pierwokupu oraz wykonanie istniejącego prawa. Rodzą one różne skutki prawne, a ustawa przewiduje wymóg złożenia oświadczenia woli w określonej formie tylko w odniesieniu do wykonania prawa pierwokupu (por. art. 597 § 2 zdanie drugie k.c.).

Treść obowiązujących uregulowań pozwala przyjąć, że samo zastrzeżenie prawa pierwokupu nie stwarza zobowiązania, nawet warunkowego, do przeniesienia własności. Powoduje jedynie powstanie po stronie osoby, na rzecz której pierwokup został zastrzeżony, uprawnienia o charakterze kształtującym, dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy w razie, gdyby właściciel powziął decyzję o jej sprzedaży. Po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu powstaje obowiązek respektowania istniejącego uprawnienia. Wyraża się to w

nałożeniu na podmiot zobowiązany obowiązku zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Naruszenie tego obowiązku pozostaje, co do zasady, bez wpływu na skuteczność rozporządzenia rzeczą przez zobowiązanego; własność przechodzi na osobę trzecią. Zobowiązany może jedynie odpowiadać za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.).

Nie sposób zatem podzielić prezentowanego przez część doktryny stanowiska, zgodnie z którym z samego zastrzeżenia prawa pierwokupu wynika zobowiązanie właściciela do przeniesienia własności na rzecz uprawnionego. Zobowiązanie takie powstanie bowiem dopiero wówczas, gdy uprawniony skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Z tym oświadczeniem woli ustawa łączy skutek w postaci dojścia do skutku umowy pomiędzy uprawnionym i zobowiązanym z tytułu prawa pierwokupu (art. 600 § 1 zd. 1 k.c.). Z umowy takiej wynika zobowiązanie do przeniesienia własności na uprawnionego. Z tego też względu w kodeksie cywilnym przewidziany został wymóg złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu w formie szczególnej, takiej, jaka jest wymagana dla zawarcia umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że utraciła aktualność powoływana przez Sąd pierwszej instancji uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1952 r., C 1521/51, która została podjęta w innym stanie prawnym. Kodeks zobowiązań w nieco odmienny sposób regulował prawo pierwokupu. Nie dokonując szczegółowych porównań, warto jednak zauważyć, że nie było przepisu przewidującego wymagania co do formy oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, a ponadto w określonych sytuacjach prawo to mogło odnieść skutek także wobec osoby trzeciej (nabywcy rzeczy), gdy pozostawała ona w złej wierze (por. art. 347 k.z.).

Nie można także podzielić prezentowanego przez część doktryny stanowiska, zgodnie z którym brak uregulowania wymagań formalnych w odniesieniu do czynności zastrzegającej prawo pierwokupu stanowi lukę prawną, którą należy wypełnić w drodze analogicznego stosowania art. 597 § 2 k.c.

W prawie polskim obowiązuje zasada, zgodnie z którą wymóg zachowania szczególnej formy czynności prawnej musi wynikać z wyraźnego przepisu ustawy. Niedopuszczalne jest kreowanie takiego wymagania w drodze analogicznego stosowania przepisu odnoszącego się do innych czynności. Powyższe wywody

uzasadniają więc stanowisko, że czynność prawna zastrzegająca prawo pierwokupu może być dokonana w dowolnej formie, także gdy dotyczy pierwokupu nieruchomości.

Przyjęcie wskazanego stanowiska w okolicznościach rozpoznawanej sprawy oznacza, że prawo pierwokupu nieruchomości, których dotyczył przetarg zorganizowany przez pozwane Zakłady, zostało zastrzeżone skutecznie. Strony procesu nie mogły zatem zawrzeć innej umowy sprzedaży niż pod warunkiem, że Jan G. nie skorzysta z przysługującego mu prawa. Żądanie powoda, aby Sąd zobowiązał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia o bezwarunkowym przeniesieniu własności nieruchomości, nie znajduje zatem podstaw prawnych. Wyrok Sądu Apelacyjnego odpowiada więc prawu, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, nietrafnie bowiem Sąd ten przyjął, że bez znaczenia pozostaje kwestia formy, w jakiej powinna zostać dokonana czynność prawna stanowiąca źródło prawa pierwokupu, oraz że istotne znaczenie ma jedynie treść oświadczeń składanych w toku przetargu przez stronę pozwaną. Dla oceny ważności i skuteczności tych oświadczeń istotne bowiem było, czy ważnie zastrzeżone zostało prawo pierwokupu nieruchomości będących przedmiotem przetargu. W tym względzie należy uznać trafność wywodów kasacji.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.). O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.