

Wyrok z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02

Bieg dwumiesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu (art. 110 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) rozpoczyna się od dnia każdorazowego otrzymania przez gminę zawiadomienia o aktualnej treści warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości bądź prawa jej wieczystego użytkowania.

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Tadeusz Żyźnowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Jarosława M. przeciwko Rudzkiej Spółce Węglowej, S.A. w R.Ś. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 sierpnia 2003 r. kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2002 r.

oddalił kasację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1800 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powód domagał się odszkodowania twierdząc, że poniósł szkodę w związku z niewykonaniem przez pozwaną obowiązku złożenia oświadczenia, wynikającego z łączącej strony warunkowej umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady (art. 390 k.c.), jednakże powództwo oddalił, gdyż powód nie wykazał wystąpienia szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego.

Sąd Apelacyjny, który oddalił apelację powoda, ocenił jako prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a istotę sporu sprowadził do potrzeby rozstrzygnięcia, czy i jaki wpływ na bieg terminu do wykonania prawa pierwokupu

przez uprawnioną gminę miała zmiana warunkowej umowy sprzedaży. W ocenie Sądu odwoławczego, warunkowa umowa sprzedaży nie stanowi umowy przedwstępnej, jej strony mogą ją rozwiązać jak i zmienić aż do czasu wykonania przez gminę prawa pierwokupu. Zmiana umowy warunkowej wiąże się z obowiązkiem powiadomienia gminy o tym zdarzeniu, ale wówczas termin do wykonania prawa pierwokupu biegnie od początku, tj. z dniem zawiadomienia gminy o dokonanej zmianie, gdyż merytoryczne zmiany takiej umowy tworzą nowy stan prawny. Skoro więc Gmina skorzystała z prawa pierwokupu w terminie liczonym z uwzględnieniem zawiadomienia jej o zmianie umowy warunkowej, to wykonanie umowy zobowiązującej stało się niemożliwe, tym samym roszczenie powoda stało się nieusprawiedliwione co do zasady. W konsekwencji, za zbędne uznał Sąd odwoławczy rozważania dotyczące szkody i związku przyczynowego. Żądanie zasądzenia skapitalizowanych odsetek, jako wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z pieniędzy powoda, uznał Sąd za bezzasadne z braku podstaw zarówno w art. 359 § 1 k.c. jak i w art. 481 § 1 k.c.

Kasacja powoda oparta została na pierwszej podstawie kasacyjnej. Skarżący zarzucił błędną wykładnię art. 110 § 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n.") przez przyjęcie, że zmiana warunkowej umowy sprzedaży powoduje, iż termin do wykonania przez gminę prawa pierwokupu biegnie od początku. Ponadto powód zarzucił naruszenie art. 390 § 1 w związku z art. 361 § 2, art. 471, 491 § 1, art. 494 i 359 k.c. przez przyjęcie, że odsetki od kwot stanowiących cenę sprzedaży nie wchodzą w zakres odszkodowania należnego z tytułu niewykonania umowy. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec przytoczenia w kasacji wyłącznie pierwszej podstawy kasacyjnej, oceny zarzutów naruszenia wskazanych w kasacji przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem zaaprobowanych przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, które stanowiły podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia.

Pierwszy z zarzutów sprowadza się do błędnej wykładni art. 110 ust. 2 u.g.n. Powód zakwestionował stanowisko Sądu odwoławczego, wyrażające się stwierdzeniem, że w razie zmiany lub uzupełnienia warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem przez uprawniony podmiot oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, termin do wykonania tego uprawnienia biegnie od początku z dniem

zawiadomienia gminy o dokonanej zmianie umowy warunkowej. Zdaniem skarżącego, powiadomienie gminy o zmianie umowy ma wyłącznie charakter informacyjny i nie wpływa na bieg terminu do złożenia oświadczenia, który rozpoczął się od chwili zawiadomienia gminy o treści umowy warunkowej w jej pierwotnym brzmieniu.

Stanowisko skarżącego nie jest trafne.

Zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia wskutek istnienia podmiotu uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu, nawet jeśli źródłem tego prawa jest ustawa. W piśmiennictwie przyjmuje się, że prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, zanim oświadczenie o wykonaniu tego prawa zostanie złożone. Pogląd ten jest równoznaczny z zakwestionowaniem odmiennego stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91 ("Palestra" 1992, nr 1-2, s. 83), w której stwierdzono, że do czasu złożenia przez zarząd gminy oświadczenia co do wykonania prawa pierwokupu nieruchomości wyłączone jest rozwiązanie przez strony umowy sprzedaży, zawartej pod warunkiem, że zarząd gminy nie wykona prawa pierwokupu. Również w najnowszym piśmiennictwie zajęto zasługujące na aprobatę stanowisko, że strony umowy warunkowej dysponują możliwością jej zmiany, a także mogą dokonać rozwiązania umowy, co przede wszystkim wynika z zasady swobody umów, przy czym zmiana i rozwiązanie umowy warunkowej jest dopuszczalne również po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu, gdyż jeżeli prawo pierwokupu nie zostało wykonane.

Strony były zatem uprawnione do dokonania zmiany umowy warunkowej przez uzupełnienie jej pierwotnego brzmienia przez dodanie § 9a, co uczyniły w dniu 22 października 1999 r. w formie aktu notarialnego. Problem sprowadza się więc do pytania, czy istnieje obowiązek zawiadamiania organu wykonawczego gminy o treści umowy warunkowej w jej nowym zmienionym brzmieniu, a jeśli tak, to czy zawiadomienie takie skutkuje ponownym rozpoczęciem biegu dwumiesięcznego terminu do wykonania przez uprawnioną gminę prawa pierwokupu. Na obydwie pytania należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

Ustawowy obowiązek notariusza zawiadomienia organu wykonawczego gminy o treści warunkowej umowy sprzedaży (art. 110 ust. 3 u.g.n.) należy rozumieć w ten sposób, że wykonanie tego ustawowego obowiązku następuje po każdorazowej zmianie treści umowy warunkowej, aktualna treść umowy warunkowej jest bowiem

podstawą dokonania przemyślanej oceny przez uprawniony podmiot i powzięcia na jej podstawie decyzji o skorzystaniu bądź o rezygnacji z wykonania swojego ustawowego uprawnienia w postaci prawa pierwokupu. Trafnie zatem wywiódł Sąd Apelacyjny, że nie sposób przyjąć, aby zmiany warunkowej umowy sprzedaży pozostawały poza zakresem świadomości uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu, zwłaszcza że wszelkiego rodzaju merytoryczne zmiany lub uzupełnienia treści takiej umowy tworzą nowy stan prawny. Taki właśnie stan prawny, ostatecznie ukształtowany między stronami warunkowej umowy sprzedaży, powinien być podstawą do podjęcia merytorycznej decyzji przez uprawnioną gminę po uprzedniej ocenie celowości i zasadności skorzystania z prawa pierwokupu.

Termin, w którym prawo to może zostać wykonane przez uprawnioną gminę, określił ustawodawca na dwa miesiące, licząc od dnia otrzymania przez organ wykonawczy gminy zawiadomienia o treści umowy sprzedaży (art. 110 ust. 2 u.g.n.). W piśmiennictwie sformułowano przekonywujący pogląd, że wspomniany termin jest terminem zawitym, a jego przekroczenie powoduje niemożność wykonania prawa pierwokupu przez organ wykonawczy gminy. W tej sytuacji nie można przyjąć, co trafnie zaakcentował Sąd drugiej instancji, aby dokonanie zmiany treści umowy warunkowej i zawiadomienie organu wykonawczego gminy o jej aktualnym brzmieniu miało pozostawać bez wpływu na bieg terminu do wykonania prawa pierwokupu. Przyjęcie odmiennego poglądu powoda musiałoby w konsekwencji prowadzić do zaaprobowania niedopuszczalnego skutku w postaci możliwości faktycznego skracania ustawowego dwumiesięcznego terminu wykonania prawa pierwokupu przez strony umowy warunkowej, dokonujące jej zmiany w ramach swobody kontraktowej.

W wyjątkowych okolicznościach nie można wyłączyć sytuacji, w której istotna zmiana treści umowy warunkowej została dokonana na dzień przed upływem dwumiesięcznego terminu wynikającego z art. 110 ust. 2 u.g.n., co – przy interpretacji prezentowanej w kasacji – wykluczałoby praktycznie możliwość dokonania przez uprawnioną gminę oceny aktualnej treści umowy warunkowej i podjęcie w odpowiedzialny sposób decyzji w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu. Podzielenie interpretacji powoda oznaczałoby więc w praktyce możliwość skutecznego blokowania przez strony warunkowej umowy sprzedaży wykonywania przez gminę przyznanego jej ustawowo prawa pierwokupu, a co najmniej niedopuszczalne faktyczne ograniczanie określonego przez ustawodawcę

terminu, w którym prawo to może być przez gminę wykonane. Powyższym, niedopuszczalnym konsekwencjom nie zapobiegłoby nawet uznanie za trafny poglądu, że skoro przepisy nie określają terminu przesłania zawiadomienia organowi wykonawczemu gminy o treści warunkowej umowy sprzedaży, to należy przyjąć, iż zawiadomienie takie powinno być przesłane bezzwłocznie, a więc w możliwie najkrótszym terminie od chwili sporządzenia aktualnej wersji warunkowej umowy sprzedaży.

Wobec powyższego należy zgodzić się ze stanowiskiem, że w razie dokonania przez strony umowy warunkowej zmiany tej umowy organ wykonawczy gminy każdorazowo powinien zostać zawiadomiony o dokonanej zmianie, a więc o aktualnej treści warunkowej umowy sprzedaży. W tej sytuacji bieg dwumiesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu rozpoczyna się od dnia każdorazowego otrzymania przez organ wykonawczy gminy zawiadomienia o aktualnej treści warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości bądź prawa jej wieczystego użytkowania.

Sąd Apelacyjny dokonał więc prawidłowej wykładni art. 110 ust. 2 u.g.n., a zarzut kasacji zmierzający do zakwestionowania powyższej interpretacji należało uznać za bezzasadny. (...)

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).