

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy O. przy uczestnictwie J. Ć., I. Ć., A. G. i G. G. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 grudnia 2005 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 13 kwietnia 2005 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji wniesionej przez uczestników postępowania w sprawie z wniosku Gminy O. o wpis w księdze wieczystej prawa własności, na podstawie aktu notarialnego zawierającego oświadczenie tej Gminy o wykonaniu prawa pierwokupu, uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Według bezspornego stanu faktycznego ograniczonego w zakresie niezbędnym do rozpoznania skargi kasacyjnej, uczestnicy postępowania: J. Ć. i I. Ć., sprzedali nieruchomość pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta O. z prawa pierwokupu a następnie przed złożeniem oświadczenia przez uprawnionego z tego prawa, aktem notarialnym rozwiązali umowę sprzedaży.

Sąd Okręgowy uznał tę umowę za dopuszczalną i powodującą wygaśnięcie umowy sprzedaży oraz związanego z nią prawa pierwokupu.

W kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 353¹ k.c. i art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wnioskodawczyni wносиła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji uczestników postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999/4/67 stwierdzono, powołując wcześniejsze orzeczenia kształtujące wykładnię wchodzących w grę przepisów, że instytucja prawa pierwokupu, jako stanowiąca ograniczenie prawa własności oraz swobody umów, wymaga ścisłej wykładni przepisów takie pierwszeństwo regulujących.

W art. 596 k.c. i 110 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyrażony został związek tego prawa z podstawą, którą stanowi ważna umowa sprzedaży nieruchomości – jako czynność o charakterze obligacyjnym, dokonana pod warunkiem i niewywołująca skutku rzeczowego, tj. przeniesienia prawa własności na nabywcę. Skutek ten następuje w razie bezskutecznego upływu terminu albo złożenia oświadczenia przez uprawnionego z prawa pierwokupu, tj. zawarcia następnej umowy sprzedaży i utraty skuteczności przez umowę pierwszą. W razie nieistnienia lub nieważności tej pierwszej umowy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie może rodzić skutków przewidzianych w art. 600 § 1 k.c.

Skarga kasacyjna wyraża zapatrywanie, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, o którym mowa w art. 597 § 1 k.c. i art. 110 ust. 1 u.g.n. stwarza stan związania sprzedającego do chwili upływu terminu złożenia przez uprawnionego swego oświadczenia. Pogląd ten nie ma dostatecznej podstawy normatywnej. Bezskuteczność wobec uprawnionego postanowień mających na celu udaremnienie prawa pierwokupu (art. 600 § 1 zdanie drugie k.c.) dotyczy stanu, w którym wbrew woli uprawnionego z pierwokupu sprzedający i osoba trzecia zamierzają doprowadzić do przeniesienia własności na osobę trzecią.

Odmierna sytuacja występuje, jeżeli strony umowy sprzedaży zawartej pod warunkiem, korzystają ze swobody umów i zamierzają pozostawić niezmienny dotychczasowy stan prawny oraz w tym celu rozwiązują zawartą umowę. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995/3/42, potwierdził dopuszczalność rozwiązania umowy o skutkach zobowiązujących ze skutkami ex nunc oraz ex tunc. Prawo pierwokupu traci wówczas swoją podstawę a stosunki między sprzedającym i uprawnionym wracają do stanu sprzed jej zawarcia. Przyczyny tego mogą być rozmaite i nieuzasadnione byłoby

zapatrywanie, że rozwiązanie umowy sprzedaży zawsze ma na celu pokrzywdzenie potencjalnego nabywcy uprawnionego z tytułu pierwszeństwa (prawa pierwokupu) lub inne motywy niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Dojście do skutku umowy sprzedaży na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu na takich samych warunkach prowadzi raczej do wniosku, że decydując się na ponoszenie dodatkowych obciążeń związanych z zawarciem dwóch umów strony kierują się motywami istotnymi, uznanymi za doniosłe.

Odpadnięcie w wyniku rozwiązania umowy sprzedaży, podstawy do oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu powoduje jego bezskuteczność w razie ewentualnego złożenia. Dlatego akt notarialny sporządzony w takich warunkach nie stanowi podstawy wpisu uprawnionego do działu II księgi wieczystej jako właściciela. Związanie Sądu Najwyższego podstawami skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) poza rozważaniami pozostawia problematykę art. 93 k.c.

Zaskarżone postanowienie odpowiadało zatem prawu a skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.