

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Gminy C.

przy uczestnictwie K. S. i E. W.

o wpis własności nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w N. z dnia 12 grudnia 2007 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2007 r. Sąd Okręgowy w N. oddalił apelację wnioskodawczynie Gminy C. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 września 2007 r., którym zmieniony został wpis dokonany przez referendarza sądowego i oddalono wniosek o jego dokonanie. Uczestnik postępowania E. W. skutecznie zakwestionował prawo pierwokupu Gminy w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem umowy zawartej pomiędzy nim a Kazimierzem Szewczykiem warunkowej umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy uznał za skuteczny zarzut niewłaściwego zastosowania art.109 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z

2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm. - dalej: u.g.n.). Ustalił, że nieruchomości będąca przedmiotem umowy przeznaczona jest w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne oraz częściowo pełni funkcje przemysłowe [złóże piaskowca „C.(...)”], a ponadto składają się na nią tereny podwyższonego ryzyka budowlanego z uwagi na zagrożenie procesami osuwiskowymi. Ponieważ prawo pierwokupu ogranicza prawo własności niedopuszczalne jest dokonywanie rozszerzającej wykładni wprowadzających go uregulowań. Należy zatem przyjąć, że Gminie prawo pierwokupu nie przysługiwało.

Oddalając apelację Gminy Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko. Wskazał, że prawidłowa wykładnia art. 109 u.g.n. wyklucza możliwość przyznania Gminie prawa pierwokupu z tej przyczyny, że część nieruchomości nie jest przeznaczona na cele rolne i leśne.

Skarga kasacyjna Gminy C. oparta została na obu podstawach. Skarżąca wskazuje naruszenie art. 109 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania Eugeniusz Wojaś wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie na plan pierwszy wysuwa się problem wykładni art. 109 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z treścią tego przepisu gminie nie przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli niezabudowana nieruchomość gruntowa nabyta uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przeznaczona jest w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego wykorzystywana jest na cele rolne i leśne. W stanie faktycznym sprawy poza sporem jest, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy zawartej pomiędzy K. S. i E. W. w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest częściowo na cele rolne i leśne, a częściowo na cele przemysłowe (złóże piaskowca). Sądy orzekające przyjęły, że w takiej sytuacji prawo pierwokupu nie przysługuje. Stanowiska tego nie można podzielić.

Przede wszystkim należy zauważyć, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do pewnych kategorii nieruchomości, a nie do działek stanowiących części danej nieruchomości (por. art. 109 ust. 1 u.g.n.). Prowadzi to do wniosku, że zarówno przesłanki nabycia przez gminę prawa pierwokupu, jak i przesłanki wyłączające możliwość skorzystania z niego, muszą zostać spełnione w stosunku do całej nieruchomości (takie stanowisko, chociaż w odniesieniu do innych przesłanek, zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z

dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04 (Lex Polonica nr 1610784) oraz postanowieniu z dnia 14 sierpnia 2004 r., II CK 11/04 (Lex Polonica nr 1610038). Podzielając ten pogląd należy konsekwentnie stwierdzić, że przysługujące gminie prawo pierwokupu zostaje wyłączone tylko wówczas, gdy cała nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży przeznaczona jest w planach zagospodarowania przestrzennego (lub wykorzystywana) na cele rolne i leśne. Przeznaczenie na cele rolne i leśne jedynie części nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie wyłącza stosowania art.109 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n.

Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do powstania stanu niepewności prawnej: czy dla powstania skutku w postaci wyłączenia prawa pierwokupu na cele rolne i leśne powinna być przeznaczona przeważająca część nieruchomości, jej znaczna część, czy też także część niewielka (znikoma, nieznaczna). Jak trafnie podnosi się w skardze kasacyjnej brak podstawy prawnej pozwalającej na dokonywanie oceny, czy przeznaczenie części nieruchomości (i jakiej części nieruchomości) na cele rolne i leśne wyłącza prawo pierwokupu gminy. Przedmiotem ustalenia, zwłaszcza sądu wieczystoksięgowego, może być tylko czy - jako całość - nieruchomość nabyta uprzednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne, a w braku takiego planu, czy jest na takie cele wykorzystywana. Tylko taka wykładnia art.109 ust.1 u.g.n. pozwala uniknąć wątpliwości co do zakresu stosowania ustawowego prawa pierwokupu wynikającego dla gminy z art.109 ust.1 u.g.n.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).