

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Helena Ciepła (przewodniczący)*

*SSN Jan Górowski*

*SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przy uczestnictwie Spółdzielni Produkcji Rolnej w O. i "K(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 lipca 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania Spółdzielni Produkcji Rolnej w O. od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 4 października 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i zmienia postanowienie Sądu Rejonowego w C. z dnia 12 czerwca 2007 r., sygn. akt Dz. Kw. (...) w ten sposób, że uchyla przez wykreślenie wpis Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. REGON (...) jako właściciela i oddala wniosek o wpis oraz zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania 700 (siedemset) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w C. utrzymał w mocy wpis prawa własności nieruchomości, dla której prowadzona jest w wymienionym sądzie księga wieczysta kw (...), na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w

W., dokonany dnia 26 stycznia 2007 r. przez referendarza sądowego na podstawie notarialnego oświadczenia z dnia 19 stycznia 2007 r. o wykonaniu prawa pierwokupu.

Z ustaleń Sądu wynika, że dnia 19 grudnia 2006 r. Spółdzielnia Produkcji Rolnej w O. i „K.(...)” sp. z o.o. w O. zawarły notarialną umowę, w której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać Spółce m.in. niezabudowaną nieruchomość, położoną w O. i w S., gmina K., dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w C. księga wieczysta kw (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu zgodnie z art. 3 ustawy dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.).

Dnia 19 stycznia 2007 r. strony – na podstawie notarialnej umowy – rozwiązały wymienioną warunkową umowę sprzedaży. Agencja Nieruchomości Rolnych, która została powiadomiona o rozwiązaniu umowy dnia 19 stycznia 2007 r., w tym samym dniu złożyła notarialne oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Spółdzielnia odpis tego oświadczenia otrzymała dnia 23 stycznia 2007 r.

Sąd Rejonowy uznał, że stanowiące podstawę dokonania wpisu oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zostało złożone z zachowaniem miesięcznego terminu przewidzianego w art. 598 § 2 k.c. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/81 (niepubl.), stwierdził, że umowa o rozwiązaniu umowy sprzedaży nieruchomości nie stanowiła przeszkody do wykonania prawa pierwokupu. Przed upływem terminu do jego wykonania nie jest bowiem dopuszczalne rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację uczestniczki postępowania.

Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, opartego na przytoczonej uchwale Sadu Najwyższego III CZP 94/81. Odwołując się do późniejszego orzecznictwa Sąd Najwyższego, uznał, że dopuszczalna jest umowa o rozwiązaniu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu do wykonania prawa pierwokupu. Uznał jednak, że taka umowa wywołuje skutek między stronami warunkowej umowy sprzedaży, ale nie ma wpływu na sytuację prawną uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu apelującej, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zostało złożone po upływie miesięcznego terminu. Opierając się na bezspornym fakcie, że umowa notarialna z dnia 19 grudnia 2006 r. została zmieniona umową notarialną z dnia 4 stycznia 2007 r. (zmiana polegała na wyłączeniu ze

sprzedaży działki nr 240/04), uznał bowiem, iż termin do wykonania prawa pierwokupu biegł nie od dnia zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu o zawarciu umowy z dnia 19 grudnia 2006 r., lecz od dnia zawiadomienia go o zawarciu umowy zmieniającej pierwotną umowę sprzedaży, tj. od dnia 5 stycznia 2007 r. Doręczone Spółdzielni w dniu 23 stycznia 2007 r. oświadczenie w wykonaniu prawa pierwokupu zostało więc złożone w terminie.

Zadaniem Sądu drugiej instancji – wbrew zarzutowi apelującej – umowa zawarta na skutek wykonania prawa pierwokupu ma charakter bezwarunkowy, nie wymaga zawarcia umowy prawnorzeczowej. Dokonanego wpisu nie podważa również zarzut, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie mogła skutecznie złożyć oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w imieniu Skarbu Państwa.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik uczestniczki postępowania zarzucił naruszenie art. 353<sup>1</sup> k.c. przez błędną wykładnię, art. 56 k.c. w związku z art. 65 k.c. przez niewłaściwie zastosowanie, art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm., dalej – ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), 596 i art. 600 § 1 zdanie pierwsze k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, art. 155 § 1 i art. 157 k.c. w związku z art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i art. 600 § 1 zdanie pierwsze k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. 2007, Nr 231, poz. 1700, dalej – ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) w związku z art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i art. 597 § 2 zdanie pierwsze k.c. Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej zasadnicze znaczenie mają zarzuty naruszenia art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, art. 596 i art. 600 § 1 k.c., którego istota sprowadza się do błędnego – zdaniem skarżącej – uznania Sądu, że oświadczenie pozwanego z dnia 19 stycznia 2007 r. o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności spornej nieruchomości na rzecz pozwanego, mimo iż umowa o warunkowej sprzedaży tej nieruchomości została rozwiązana przed złożeniem wymienionego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego była już podejmowana kwestia, czy dopuszczalne jest rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu do złożenia oświadczenia do wykonania prawa pierwokupu. W uchwale z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91 (Palestra 1992, nr 1-2, poz.83) Sąd Najwyższy orzekł, 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. To orzeczenie nie spotkało się jednak z aprobatą w piśmiennictwie. W późniejszej judykaturze Sądu Najwyższego, wspartej przez doktrynę, ukształtowało się odmienne stanowisko. Nawiązując do zasady swobody zawierania umów, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CKN 177/02 (OSNC 2004, nr 10, poz. 160) stwierdził, że wymieniona zasada nie doznaje ograniczenia wskutek istnienia podmiotu uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu, nawet jeśli źródłem tego prawa jest ustawa. Prawo pierwokupu nie stanowi więc przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży zanim zostanie złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., III CSK 33/05, niepubl.). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela ten kierunek orzecznictwa.

W art. 596 k.c. i art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego został wyrażony związek prawa pierwokupu z podstawą, którą stanowi ważna umowa sprzedaży nieruchomości. W razie zatem nieistnienia lub nieważności tej umowy oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie może spowodować skutków przewidzianych w art. 600 § 1 k.c. Nie można podzielić stanowiska, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, stwarza – po rozwiązaniu tej umowy zanim zostało złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu – stan związania sprzedającego uprawnieniem z tytułu prawa pierwokupu do chwili upływu terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu tego prawa. Pogląd ten nie ma – jak trafnie zarzuciła skarżąca – dostatecznej podstawy normatywnej. Przewidziana w art. 600 § 1 zdania drugie k.c. bezskuteczność wobec uprawnionego postanowień mających na celu udaremnienie prawa pierwokupu dotyczy sytuacji, w której wbrew woli uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu sprzedający i osoba trzecia zamierzają doprowadzić do przeniesienia własności na osobę trzecią.

Inna sytuacja zachodzi natomiast wtedy, gdy strony umowy sprzedaży zawartej pod warunkiem korzystają – w celu zrealizowania zamiaru powrotu do stanu sprzed zawarcia umowy – z zasady swobody umów i rozwiązują warunkową umowę sprzedaży. Prawo pierwokupu traci wówczas swoją podstawę w postaci umowy sprzedaży, a stosunki między właścicielem nieruchomości, której dotyczy prawo pierwokupu, i uprawnionym z tytułu tego prawa wracają do stanu istniejące przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że wskutek takiej sytuacji uprawniony z tytułu prawa pierwokupu nie traci przysługującego mu prawa pierwszeństwa kupna nieruchomości w razie kolejnej sprzedaży nieruchomości.

Reasumując, w razie rozwiązania przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu *quo ante*, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest bezskuteczne. Akt notarialny zawierający to oświadczenie nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych jako właściciela nieruchomości.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398<sup>16</sup> k.p.c. oraz art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).