

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Helena Ciepła (przewodniczący)*

*SSN Jan Górowski (sprawozdawca)*

*SSN Hubert Wrzeszcz*

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 oddała wniosek o wpis oraz zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 700 (siedemset) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Referendarz Sądu Rejonowego w C. w dniu 26 stycznia 2007 r. dokonał w księdze wieczystej nr 5(...) obejmującej działki nr (...)/5, 1(...), (...)/4, (...)2, (...)9 i (...)/5 o pow. 46,467 ha. położone w O. wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa

pierwokupu z dnia 19 stycznia 2007 r. zawartego w akcie notarialnym A (...). Stwierdził, że umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2006 r. A (...)/2006 Spółdzielnia Produkcji Rolnej w O. zobowiązała się sprzedać „K.(...)” sp. z o.o. niezabudowane nieruchomości rolne, między innymi objęte księgą wieczystą nr 5(...) pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu wynikającego z unormowania zawartego w art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.). W § 3 aktu notarialnego z dnia 19 stycznia 2007 r. przedstawiciel Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczył, że wykonuje przysługujące Agencji prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, zobowiązując się zapłacić sprzedającej Spółdzielni Produkcji Rolnej cenę w kwocie 1 695 000 zł. niezwłocznie po wydaniu nieruchomości protokołem zdawczo odbiorczym. Zobowiązał się także doręczyć wypisy tego aktu notarialnego stronom warunkowej umowy sprzedaży, tj. Spółdzielni Produkcji Rolnej w O. i spółce „K.(...)”. W treści aktu notarialnego z dnia 19 stycznia 2007 r. został zawarty wniosek o dokonanie wpisu jako właściciela w księdze wieczystej nr 5(...) Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

Wpis referendarza został zaskarżony skargą przez sprzedającą Spółdzielnię. Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w C. środek ten oddalił i utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Ustalił, że w dniu 19 stycznia 2007 r. strony rozwiązały warunkową umowę sprzedaży z dnia 19 grudnia 2006 r. w formie aktu notarialnego, o czym Agencja została powiadomiona w tym samym dniu.

Sąd pierwszej instancji wyraził pogląd, że wykonanie prawa pierwokupu następuje przez złożenie oświadczenia woli, stanowiącego jednostronną czynność prawną, zobowiązanemu i staje się skuteczne, gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Tak długo jak służy to uprawnieniu, strony warunkowej sprzedaży nie mogą skutecznie przeciwstawić się zrealizowaniu prawa pierwokupu. Z odwołaniem się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91 (Palestra 1992, nr 1-2, s. 83) wskazał, że przed upływem terminu do wykonania pierwokupu nie jest dopuszczalne rozwiązanie umowy warunkowej.

Apelację Spółdzielni Produkcji Rolnej Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 4 października 2007 r. W pierwszej kolejności za nieuzasadniony uznał zarzut obrazy art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 600 § 1 k.c. i art. 3 ust. 4 ustawy przez przyjęcie, że nie jest dopuszczalne rozwiązanie umowy sprzedaży w sytuacji

przysługiwania innemu podmiotowi ustawowego prawa pierwokupu. Odwołując się do podniesionej w piśmiennictwie krytyki uchwały z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91 zaaprobował potwierdzony także przez późniejszą judykaturę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 160) pogląd, że nawet ustawowe prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, zanim oświadczenie o wykonaniu tego prawa zostanie złożone.

Z treści art. 597 i 598 k.c. wynika, że z chwilą zawiadomienia uprawnionego przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu o treści umowy zawartej z osobą trzecią, podmiot ten uzyskuje możliwość oświadczenia się, gdy chodzi o nieruchomości, w terminie jednego miesiąca, czy z tego uprawnienia korzysta. Dopóki uprawniony nie oświadczy się, czy korzysta z prawa pierwokupu, bądź też nie upłynie termin do złożenia tego oświadczenia woli, prawo to istnieje i nie może być unicestwione przez działania innych osób niż uprawniony, w tym przez strony umowy warunkowej. W konsekwencji przyjął, że czynność prawna stron warunkowej umowy sprzedaży rozwiązująca umowę z dnia 19 grudnia 2006 r. była ważna i odniosłaby skutek, gdyby Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonała prawa pierwokupu. Skoro jednak z tego prawa w przewidzianym terminie skorzystała to z chwilą dojścia do adresata tego oświadczenia woli nastąpił przewidziany w art. 600 k.c. skutek, tj. została zawarta pomiędzy Spółdzielnią a Skarbem Państwa – Agencją Nieruchomości Rolnych umowa sprzedaży nieruchomości o treści ustalonej w umowie warunkowej sprzedaży z dnia 19 grudnia 2006 r. Przyjął, że z tego względu czynność prawna rozwiązująca umowę sprzedaży warunkowej z dnia 19 stycznia 2007 r. utraciła swój „sens” prawny, gdyż do skutku doszła umowa inna niż pierwotnie zawarta, wówczas łącząca już Spółdzielnię Produkcji Rolnej w O. i Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych w W. Aby rozwiązać zawartą w tym samym czasie umowę, konieczna byłaby kolejna czynność prawna.

Za bezpodstawny także ocenił zarzut naruszenia art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 597 § 2 k.c. i art. 61 k.c. przez przyjęcie, że prawo pierwokupu zostało wykonane po upływie przewidzianego do tego terminu, pomimo, że umowa warunkowa sprzedaży została zawarta w dniu 19 grudnia 2006 r. i w tym dniu strona pozwana została powiadomiona o tej transakcji, a oświadczenie woli o wykonaniu prawa pierwokupu nie doszło do zobowiązanej Spółdzielni do 19 stycznia 2007 r., gdyż wpłynęło dopiero w dniu 23 stycznia 2003 r. Stwierdził bowiem, że do zmiany umowy warunkowej doszło w dniu 4

stycznia 2007 r. i dlatego termin miesięczny uległ przedłużeniu, gdyż powinien być liczony od 5 stycznia 2007 r., kiedy to Agencja otrzymała zawiadomienie o tej zmianie. Wtedy to aneksem do umowy sprzedaży warunkowej zawartym w formie aktu notarialnego strony wyłączyły z transakcji działkę (...)/4 objętą księgą wieczystą (...)A. Oświadczenie woli o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 19 stycznia 2007 r. odwoływało się wprost do umowy sprzedaży warunkowej z dnia 19 grudnia 2006 r. zmienionej aneksem z dnia 4 stycznia 2007 r. Oceniał, że zmiana ta obejmowała istotny element umowy, tj. jej przedmiot, skoro wyłączyła z umowy jedną z nieruchomości.

Oceniając zarzut naruszenia art. 597 § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy stwierdził, że Agencja wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe należące do Skarbu Państwa na rzecz Skarbu Państwa. Choć posiada osobowość prawną i działa we własnym imieniu wykonuje w istocie uprawnienia należące do Skarbu Państwa. Własność powierzonego jej mienia poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 ust. 4 tej ustawy, pozostaje przy Skarbie Państwa. Skoro Agencja jedynie wykonuje uprawnienia majątkowe Skarbu Państwa, zaś mienie nabywa w zasadzie na jego rzecz, dokonując czynności prawnych nie powinna określać się jako podmiot odrębny od Skarbu Państwa. W rezultacie uznał, że w akcie notarialnym z dnia 19 stycznia 2007 r. zawierającym oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu strona uprawniona została określona prawidłowo - jako Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych. W takim też brzmieniu powinien zostać ujawniony nowy właściciel w dziale drugim księgi wieczystej (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 121).

Spółdzielnia Produkcji Rolnej w skardze kasacyjnej opartej na naruszeniu prawa materialnego a to art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 56 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c., art. 3 ust. 4 ustawy, art. 596 k.c. i art. 600 § 1 k.c., art. 155 § 1 k.c., art. 157 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 4 ustawy i art. 600 k.c., a także art. 5 ust. 2 ustawy w zw. z art. 3 ust. 4 ustawy i art. 597 § 2 k.c. wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Jest to umowa odmienna, zawarta pomiędzy innymi stronami, której jednakże istotne elementy wyznacza treść

umowy pierwotnej. Zbieżność treści obu umów nie obejmuje jednak zastrzeżenia warunku, który ziścił się z chwilą skorzystania z prawa pierwokupu i dlatego trzeba przyjąć, że prowadzi do przeniesienia własności nieruchomości. Umowa zawarta pomiędzy stronami w wyniku wykonania prawa pierwokupu ma więc charakter bezwarunkowy i zgodnie z zasadą podwójnego skutku (art. 155 § 1 k.c.), przenosi własność na rzecz uprawnionego. Umowa ta staje się zawarta z chwilą doręczenia sprzedającemu oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu, co wynika z unormowania zawartego w pierwszym zdaniu art. 597 § 2 k.c. Wbrew więc stanowisku skarżącej Spółdzielni złożenie skutecznego oświadczenia przez uprawnionego, tj. samo wykonanie prawa pierwokupu wywołuje skutek rzeczowy.

W judykaturze zostało wyjaśnione, że w razie dokonania zmiany umowy warunkowej podmiot, któremu przysługuje prawo pierwokupu powinien zostać zawiadomiony o dokonanej zmianie, a więc o aktualnej treści umowy warunkowej i w takim wypadku miesięczny termin do wykonania tego prawa rozpoczyna się od dnia zawiadomienia go o dokonanej zmianie (za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02).

Z wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów wynika, że czynność prawna jest ważna i dopuszczalna, jeżeli tylko nie zachodzą przesłanki negatywne tj. jej sprzeczność z ustawą, z zasadami współżycia społecznego lub ukształtowany nią stosunek prawny sprzeciwia się swej naturze. Ustawa nie zawiera zakazu rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, chociażby przez to pierwokup miałby stać się bezprzedmiotowy. Prawo pierwokupu powstaje wtedy, gdy właściciel sprzedaje swą rzecz (w omawianym wypadku nieruchomość). W judykaturze wyjaśniono, że ustawowe prawo pierwokupu nie ogranicza stron umowy warunkowej w kształtowaniu stosunku obligacyjnego. Zasada swobody umów nie doznaje więc ograniczenia na skutek istnienia podmiotu uprawnionego do wykonania ustawowego prawa pierwokupu. Nie stanowi ono przeszkody do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży zanim oświadczenie o jego wykonaniu zostanie złożone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02).

Z akcesoryjności pierwokupu wobec umowy sprzedaży wynika, że prawo to przysługuje tylko wtedy gdy, istnieje zobowiązanie dotyczące sprzedaży rzeczy. Ustanie zobowiązania wywołuje ten skutek, że pierwokup staje się bezprzedmiotowy. Skoro więc rozwiązano umowę sprzedaży warunkowej umową zawartą w formie aktu notarialnego z

dnia 19 stycznia 2007 r., o czym Agencja została poinformowana w tym samym dniu, to wtedy zobowiązanie wygasło.

W tym stanie rzeczy należało odpowiedzieć, czy w okolicznościach sprawy rozwiązanie umowy warunkowej nastąpiło przed, czy po złożeniu oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu. Nie wystarczy przed upływem miesiąca od zawiadomienia o sprzedaży warunkowej złożyć oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, ale przed upływem tego terminu trzeba je doręczyć. Nawet nadanie na pocztę przed tym terminem listu poleconego zawierającego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest bezskuteczne, jeżeli adresat nie otrzyma go przed upływem miesięcznego terminu. Umowa bowiem dochodzi do skutku z chwilą doręczenia sprzedającemu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Wykonanie prawa pierwokupu, tj. doręczenie oświadczenia notarialnego nastąpiło - jak wynika z ustaleń - w dniu 23 stycznia 2007 r., a więc jako spóźnione stało się bezprzedmiotowe, skoro umowa sprzedaży warunkowej wygasła już w dniu 19 stycznia 2007 r. Innymi słowy w razie rozwiązania umowy sprzedaży pod warunkiem nieruchomości wraca do stanu prawnego *quo ante*, a późniejsze oświadczenie uprawnionego o wykonaniu prawa pierwokupu jest bezskuteczne. Akt notarialny zawierający to oświadczenie nie stanowi w takim wypadku podstawy wpisu prawa własności do księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., III CSK 33/05, Palestra 2005, nr 1-2, s. 232).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 597 § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) i art. 3 ust. 4 ustawy trzeba stwierdzić, że Agencja działa na rzecz Skarbu Państwa, tj. nabywa nieruchomości ze skutkiem dla Skarbu Państwa, co nie oznacza, że działa w jego imieniu. Obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich (art. 5 ust. 2 powołanej ustawy z dnia 19 października 1991 r.) Stanowisko Sądu Okręgowego, że Agencja działa w imieniu Skarbu Państwa pozostaje w sprzeczności z tym unormowaniem. Posiada ona osobowość prawną i działa we własnym imieniu, choć skutki tego działania odnoszą się do Skarbu Państwa. Własność więc nabywanego mienia poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 ust. 4 tej ustawy pozostaje przy Skarbie Państwa. Jest więc instytucją powierniczą. W obrocie występuje jako osoba prawna odrębna od Skarbu Państwa, a nie jako jego *statio fisci*. W tej sytuacji zawarte w

oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu stwierdzenie, że Agencja działa w imieniu Skarbu Państwa nie można było uznać za trafne. Oświadczenie to powinna była złożyć w imieniu własnym a nie Skarbu Państwa.

Innym zagadnieniem jest kwestia jak powinien być dokonany wpis w księdze wieczystej. Paragraf 41 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) stanowi, że w dziale drugim ujawniającym właściciela nieruchomości wpisuje się Skarb Państwa ze wskazaniem organu reprezentującego, lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa. Gdyby więc wykonanie prawa pierwokupu było skuteczne wpis rzeczywiście powinien nastąpić na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 121).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>16</sup> k.p.c.).