

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

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

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika 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 sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 19.12.2006 r. Spółdzielnia Produkcji Rolnej w O. zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości ze spółką z o.o. „K.(...)” z siedzibą w O. z zastrzeżeniem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W dniu 19.01.2007 r. doszło do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży, przy czym o tym zdarzeniu Agencja została powiadomiona w tym samym dniu. Ustalono, że także w tym dniu tj. 19.01.2007 r. Agencja złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, o

czym powiadomiła Spółdzielnię w dniu 23.01.2007 r. W dniu 26.01.2007 r. Sąd Rejonowy w C. - w osobie referendarza sądowego dokonał w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w O., o obszarze 11,55 ha wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 19.01.2007 r. Sąd Rejonowy w C. oddalił skargę Spółdzielni i utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Sąd ten uznał, że w terminie, w którym uprawniony może wykonać prawo pierwokupu nie mogą być podejmowane czynności, które hamowałyby bądź eliminowały skorzystanie z tego uprawnienia, co uzasadnia wnioski, że przed upływem terminu do wykonania prawa pierwokupu, nie jest dopuszczalne rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 4.10.2007 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację Spółdzielni Produkcji Rolnej wniesionej od postanowienia Sądu Rejonowego. W zasadniczej kwestii dotyczącej możliwości rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży w terminie, w którym uprawniony może wykonać prawo pierwokupu przyjęto, że rozwiązanie takie jest możliwe, gdyby uprawniony nie wykonał prawa pierwokupu. W sytuacji, gdy uprawniony do pierwokupu złożył oświadczenie o skorzystaniu z tego prawa, to czynność prawna rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży traci swój sens prawny.

Postanowienie to Spółdzielnia Produkcji Rolnej zaskarżyła skargą kasacyjną, której podstawą są zarzuty naruszenia prawa materialnego. Wnosząca skargę kasacyjną zarzuciła naruszenie art. 353¹ k.c., art. 56 w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, art. 596 i art. 600 § 1 k.c., art. 157, art. 155 w zw. związku z art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i art. 600 § 1 k.c., a nadto art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i art. 597 § 2 k.c. Wskazując na powyższe wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku o wpis Skarbu Państwa jako właściciela względnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia prawa materialnego koncentrują się na czterech zagadnieniach prawnych. Pierwsze z nich dotyczy dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w okresie, kiedy podmiotowi uprawnionemu z ustawy przysługuje prawo pierwokupu; drugie dotyczy tego, jaki wpływ

ma rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży na istnienie prawa pierwokupu; trzecie zagadnienie związane jest ze skutkami wykonania prawa pierwokupu w zakresie przejścia własności nieruchomości; wreszcie czwarte zagadnienie dotyczy zasad działania Agencji Nieruchomości Rolnych, której powierniczo powierzono wykonywanie praw i obowiązków Skarbu Państwa jako właściciela.

Podjmując te zagadnienia należy wstępnie zauważyć, że były one już przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Najwyższego, aczkolwiek niektóre z nich stały się podstawą do wyrażenia odmiennych stanowisk. Taka sytuacja wystąpiła w odniesieniu do pierwszego zagadnienia. W uchwale z dnia 9.10.1991 r. III CZP 94/91 (Palestra 1992, nr 1-2, s. 89) Sąd Najwyższy na tle ustawowego prawa pierwokupu gminy, przyjął 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 stanowisko spotkało się w uzasadnioną krytyką, i ostatecznie w piśmiennictwie ugruntował się pogląd przeciwny. Koronnym argumentem było to, że stanowisko, jakie przyjął Sąd Najwyższy powołanej uchwale, narusza zasady wolności umów. Także Sąd Najwyższy odstąpił od tego poglądu w wyroku z dnia 8.08.2003 r. V CK 177/02 [OSNC 2004, nr 10, poz. 166] stwierdzając, że zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia wskutek istnienia podmiotu uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu, nawet jeśli źródłem tego prawa jest ustawa. Tym samym prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, zanim oświadczenie o wykonaniu tego prawa zostanie złożone. Ten pogląd jest w pełni uzasadniony. Brak podstaw prawnych aby konstruować ograniczenia swobody umów, która – obok równości podmiotów – stanowi fundamentalną zasadę prawa cywilnego. To stanowisko znalazło aprobatę w piśmiennictwie, a swoją wymowę ma fakt opublikowania go w zbiorze urzędowym orzeczeń Sądu Najwyższego (w przeciwieństwie do uchwały z dnia 9.10.1991 r. III CZP 94/91). Skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela ten pogląd. Przyjmując więc uzasadnione stanowisko o dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży do czasu, aż podmiot uprawniony w przewidzianym terminie niełoży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, należy rozważyć skutki prawne takiego rozwiązania. Wyjaśnił je Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20.12.2005 r. III CSK 33/05 (Lex Polonica 1158412) stwierdzając, że w razie rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pod warunkiem, że określony podmiot nie wykona prawa pierwokupu przysługującego mu z ustawy, przed

złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nieruchomości wraca do stanu prawnego quo ante, a złożone później oświadczenie uprawnionego jest bezskuteczne. Pogląd ten jest oczywisty i nie wymaga komentarza. Odnosząc te dwa stwierdzenia do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że skoro warunkowa umowa sprzedaży została rozwiązana w dniu 19.01.2007 r., i Agencja została o tym powiadomiona w tym samym dniu, i w tym dniu 19.01.2007 r. złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, oświadczenie to jest bezskuteczne tym bardziej, że zawiadomienie Spółdzielni jako sprzedającego nastąpiło w dniu 23.01.2007 r., a przecież – zgodnie z art. 597 § 2 k.c. – prawo pierwokupu wykonywane są przez oświadczenie złożone zobowiązanemu, czyli spółdzielni. Nie jest więc istotne, że oświadczenie w formie aktu notarialnego nastąpiło w dniu 19.01.2007 r. (nota bene także uzyskaniu informacji o rozwiązaniu warunkowej umowy sprzedaży), skoro istotna jest data złożenia tego oświadczenia zobowiązanemu czyli Spółdzielni, co nastąpiło w dniu 23.01.2007 r.

Nie ulega więc wątpliwości, że oświadczenie wykonaniu prawa pierwokupu było bezskuteczne, skoro zostało złożone 5 dni po rozwiązaniu warunkowej umowy sprzedaży. W konsekwencji akt notarialny zawierający oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie mógł stanowić podstawy wpisu w dziale II księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela. Dokonany wpis nie jest więc prawidłowy. Z tego względu zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu (art. 398¹⁵ k.p.c.).

Na marginesie jedynie stwierdzić należy, że w świetle art. 600 § 1 k.c. nie ulega żadnej wątpliwości, że przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży o skutku rzeczowym, czyli przenoszącym własność nieruchomości. Odmienny pogląd prezentowany w skardze kasacyjnej nie ma uzasadnienia.

Oдноśnie wykładni art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.) stwierdzić należy, że oczywiście Agencja Nieruchomości Rolnych nie pełni roli statio fisci Skarbu Państwa. Skarb Państwa powierzył Agencji – jako osobie prawnej – wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz, w stosunku do mienia określonego w art. 1 i 2 tej ustawy. Powszechnie przyjmuje się, że jest to tzw. powierzenie powiernicze. Jeśli tak, to nie ma wątpliwości, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokup składa na rzecz Skarbu Państwa, a nie we własnym imieniu.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.