

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przy uczestnictwie A.G., W.G. i "W." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
o wpis własności,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 14 stycznia 2009 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania A.G. i W.G.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 27 marca 2008 r.,

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

Uzasadnienie

Dnia 3 kwietnia 2007 r. W. i A. małż. G. zawarli ze spółką z o.o. pod firmą „W.” warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonych w D., objętych księgami wieczystymi nr [...], prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w S., części

nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], stanowiącej działkę nr [...] o obszarze 4.79.99 ha, oraz części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], stanowiącej działki nr [...] o obszarze 4.48 ha, za cenę 630 000 zł – pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu, przysługującego jej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm. – dalej: „u.k.u.r.” lub „ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego”). W dniu 10 kwietnia 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych została zawiadomiona o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży, po czym w dniu 27 kwietnia 2007 r. złożyła w formie notarialnej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Również w dniu 27 kwietnia 2007 r. małż. G. i „W.” spółka z o.o. rozwiązała warunkową umowę sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2007 r.

Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła wniosek o dokonanie w księgach wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości objętych warunkową umową sprzedaży, wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych.

Dnia 27 września 2007 r. Sąd Rejonowy w S. wpisał w księgach wieczystych nr [...], jako właściciela nieruchomości, Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2007 r. i oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 27 kwietnia 2007 r.

Apelację uczestników małż. G. od wpisu dokonanego w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej dla nieruchomości o obszarze 8.96.98 ha, Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 27 marca 2008 r.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zasady porządku prawnego nakazują, by warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości nie mogła być rozwiązana przez strony do chwili złożenia przez uprawnionego oświadczenia co do wykonania prawa pierwokupu względnie upływu ustawowego okresu trwania tego prawa. Podkreślił, że pogląd taki przyjęty został w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91 (Palestra 1992, nr 1-2, s. 83 – teza), dotyczącej prawa pierwokupu zastrzeżonego w art. 77 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U.

z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.), ale można go odnieść także do prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 u.k.u.r. W kwestiach nieuregulowanych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają bowiem zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne. Rozwiązanie umowy zawartej pod warunkiem przed upływem okresu, w którym może się on ziścić, byłoby natomiast działaniem zmierzającym do udaremnienia prawa pierwokupu. Zważywszy, że Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła w ustawowym terminie oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu oraz że w dniu 7 maja 2007 r. – czego nie zakwestionowano w apelacji – doręczyła odpis tego oświadczenia małż. G., trzeba przyjąć, że przedmiotowa nieruchomość objęta warunkową umową sprzedaży stała się własnością Skarbu Państwa.

W skardze kasacyjnej od tego postanowienia małż. G., powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wnosili o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie przepisów: art. 353¹ k.c. przez przyjęcie, że strony warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości o obszarze 8.96.98 ha, objętej księgą wieczystą nr [...], nie mogły rozwiązać tej umowy do chwili złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia co do wykonania prawa pierwokupu względnie upływu ustawowego okresu trwania tego prawa, art. 89 i nast. k.c. przez przyjęcie, że rozwiązanie warunkowej umowy sprzedaży należy traktować jako dążenie do udaremnienia lub ograniczenia skutku ziszczenia się warunku, art. 600 § 1 zdanie drugie k.c. przez przyjęcie, że dotyczy on sytuacji, w której warunkowa umowa sprzedaży już nie istnieje z powodu jej rozwiązania, art. 140 w związku z art. 89 i nast. oraz art. 600 § 1 zdanie drugie k.c. przez przyjęcie, że prawo pierwokupu jest silniejsze od prawa własności, art. 1 i art. 3 ust. 4 u.k.u.r. przez niezrozumienie ich celu oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia, art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w związku z art. 596, art. 597 § 2 zdanie pierwsze i art. 61 k.c. przez przyjęcie, że dla skutecznego wykonania prawa pierwokupu nieistotna jest data dojścia do wiadomości dotychczasowego właściciela oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, i art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w związku z art. 596, art. 597 § 2 zdanie

pierwsze i art. 61 k.c. przez przyjęcie, że doszło do skutecznego wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości o obszarze 8.96.98 ha, objętej księgą wieczystą nr [...] i przeniesienia jej własności na rzecz Skarbu Państwa. W ramach drugiej podstawy podnieśli natomiast zarzut obrazy przepisów: art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że do kognicji sądu nie należy badanie, czy do wniosku o wpis dołączono dokument potwierdzający zawiadomienie sprzedawcy o wykonaniu prawa pierwokupu, art. 626² § 5 k.p.c. przez przyjęcie, że wniosek o wpis został złożony przez osobę uprawnioną, i art. 626⁹ k.p.c. przez jego niezastosowanie w związku z brakiem dokumentu potwierdzającego zawiadomienie skarżących o wykonaniu prawa pierwokupu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spośród zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej zasadnicze znaczenie ma kwestia dopuszczalności rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem przez Agencję Nieruchomości Rolnych, działającą na rzecz Skarbu Państwa, oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 u.k.u.r. W postępowaniu o wpis prawa własności do księgi wieczystej sąd musi bowiem badać ważność czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu zarówno pod względem formalnym, jak i pod względem jej skuteczności materialnej (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 194, i z dnia 26 czerwca 1974 r., III CZP 4/74, OSNCP 1975, nr 5, poz. 75).

Sąd Okręgowy wyszedł z trafnego założenia, że do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 k.c., zgodnie z którym przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Wykonanie prawa pierwokupu następuje przez złożenie oświadczenia woli zobowiązanemu; jest to jednostronna czynność prawna o charakterze prawokształtującym, która staje się skuteczna z chwilą, w której oświadczenie woli doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art.

61 § 1 k.c.). Oznacza to, że nie wystarczy samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1967 r., III CZP 88/66, OSNCP 1967, nr 12, poz. 210 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1990 r., I CR 1410/89, niepubl. i z dnia 2 marca 1990 r., II CR 51/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 74).

W niniejszej sprawie przed dojściem do wiadomości skarżących oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o wykonaniu prawa pierwokupu, a więc przed skutecznym – w świetle art. 597 § 2 w związku z art. 61 § 1 k.c. – złożeniem skarżącym tego oświadczenia, doszło do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży, co, zdaniem Sądu Okręgowego, było bezskuteczne, gdyż zmierzało do udaremnienia prawa pierwokupu. Pogląd taki został istotnie wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91. Uszło jednak uwagi Sądu Okręgowego, że był to pogląd odosobniony, który spotkał się z uzasadnioną krytyką, ponieważ godził w zasadę swobody umów. W wyroku z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02, Sąd Najwyższy odstąpił od tego poglądu i przyjął, że prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, zanim oświadczenie o wykonaniu tego prawa zostanie złożone (zob. OSNC 2004, nr 10, poz. 160). Stanowisko takie Sąd Najwyższy zajął następnie w postanowieniach: z dnia 20 grudnia 2005 r., III CSK 33/05 (niepubl.), z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 113/08 (niepubl.), z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 114/08 (niepubl.) oraz z dnia 27 sierpnia 2008 r., II CSK 116/08 (niepubl.) i można już uznać je za utrwalone. Uzasadniając konieczność odstąpienia od poglądu wyrażonego w uchwale z dnia 9 października 1991 r., III CZP 94/91, Sąd Najwyższy podkreślił, że instytucja prawa pierwokupu, jako stanowiąca ograniczenie prawa własności oraz swobody umów, wymaga ścisłej wykładni przepisów takie pierwszeństwo regulujących (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 67 i powołane tam orzecznictwo). Z wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów wynika, że czynność prawna jest ważna

i dopuszczalna, jeżeli tylko nie zachodzą określone w tym przepisie przesłanki negatywne. Wobec braku zakazu rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży, trzeba przyjąć, że ustawowe prawo pierwokupu nie ogranicza stron umowy warunkowej w kształtowaniu stosunku obligacyjnego. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 (OSNC 1995, nr 3, poz. 42), potwierdzono dopuszczalność rozwiązania umowy o skutkach zobowiązujących ze skutkami *ex nunc* oraz *ex tunc*. Przytoczone argumenty przemawiają na rzecz tezy, że w razie rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu *quo ante*, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu tego prawa jest bezskuteczne.

Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 177/02, i w późniejszych, powołanych orzeczeniach oraz argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. Prowadzi to do wniosku, że warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 3 kwietnia 2007 r. została rozwiązana przed złożeniem skarżącym oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu (art. 597 § 2 w związku z art. 61 § 1 k.c.), wobec czego prawo pierwokupu utraciło swoją podstawę, a stosunki między skarżącymi i Agencją Nieruchomości Rolnych wróciły do stanu sprzed zawarcia umowy.

Uzasadniony jest zatem wniosek skarżących o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W tej sytuacji rozważanie pozostałych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej stało się bezprzedmiotowe.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

