

Sygn. akt III CZP 120/08

POSTANOWIENIE

Dnia 22 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa I. L., R. L. i H. W.

przeciwko K. K., K. K. i . B.

o ustalenie nieważności umowy,

na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 stycznia 2009 r.,

na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w L.

postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2008 r.,

"Czy powód, któremu przysługiwało prawo pierwokupu w związku z zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej na okres dłuższy niż trzy lata w oparciu o uchylony obecnie art. 695 § 2 k.c. może to prawo wykonać w razie sprzedaży dzierżawionej nieruchomości po wejściu w życie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64 z 2003 roku, poz. 592) nawet jeśli nie spełnia warunków z art. 3 ust. 1 tej ustawy?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2008 r. unieważnił umowę sprzedaży nieruchomości położonych we wsi K. zawartą między pozwanymi w dniu 16 kwietnia 2007 r. W jego ocenie umowa sprzedaży tej nieruchomości zawierająca warunek jedynie w odniesieniu do Agencji Nieruchomości Rolnych, naruszała ustawowe prawo pierwokupu powodów, przysługujące im z mocy art. 695 § 2 k.c., jako dzierżawcom sprzedanej nieruchomości. Przepis ten został wprawdzie uchylony przez ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592), jednakże umowa dzierżawy, na którą powoływali się powodowie, została zawarta jeszcze pod rządem art. 695 § 2 k.c. Przemawiało to za uwzględnieniem powództwa.

Sąd Okręgowy w L. rozpoznając apelację pozwanego K. K. powziął wątpliwość, czy powód, któremu przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 695 § 2 k.c. w związku z zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej na okres dłuższy niż trzy lata, może to prawo wykonać w razie sprzedaży dzierżawionej nieruchomości po wejściu w życie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego i zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że Sąd Najwyższy udziela odpowiedzi na pytania prawne przedstawione do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. wówczas, gdy sformułowane w pytaniu zagadnienie prawne ma znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy, w której je przedstawiono. Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w L. dotyczy możliwości wykonania prawa pierwokupu po wejściu w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przysługującego dzierżawcy na podstawie art. 695 § 2 k.c., w związku z zawarciem umowy dzierżawy na okres dłuższy niż trzy lata. Tak sformułowane zagadnienie nie odnosi się do stanu faktycznego ustalonego w sprawie, gdyż poczynione przez sąd ustalenia wskazują, że umowy dzierżawy były zawierane jedynie na okresy dwuletnie i na czas nieoznaczony. Żaden z powodów nie mógł zatem nabyć prawa pierwokupu z uwagi na zawarcie umowy dzierżawy na okres

dłuższy niż trzy lata, co Sąd Okręgowy przyjął za podstawę przedstawionego zagadnienia prawnego. Gdyby zaś nawet założyć, że zagadnienie to jedynie w sposób skrótowy nawiązuje do treści art. 695 § 2 k.c. i dotyczy także nabycia prawa pierwokupu z uwagi na faktyczny okres dzierżawy nieruchomości trwający co najmniej 10 lat, to wymagałoby to poczynienia w sprawie odpowiednich ustaleń dotyczących czasu trwania dzierżawy. Niewątpliwie bowiem zagadnienie przedstawione przez Sąd Okręgowy dotyczyło prawa pierwokupu, które miało już przysługiwać dzierżawcy przed wejściem w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tj. przed dniem 16 lipca 2003 r. Sąd Okręgowy w swoich ustaleniach stwierdził jednak jedynie, że w rozstrzyganej sprawie „mamy do czynienia z umową dzierżawy nieruchomości przez H. W. na czas nieoznaczony, która trwała co najmniej od 1994 r.”. Ustalenie to wskazuje zatem, że przed dniem 16 lipca 2003 r. nie upłynął okres trwania umowy dzierżawy wynoszący dziesięć lat, uzasadniający nabycie prawa pierwokupu na podstawie art. 695 § 2 k.c. Wymaga także podkreślenia, że Sąd drugiej instancji formułując zagadnienie prawne zawarte w postanowieniu z dnia 7 sierpnia 2008 r., gdzie użył zwrotu „Czy powód, któremu przysługiwało prawo pierwokupu” pominął też zupełnie ocenę, czy osoba dzierżawcy uległa zmianie, mimo ustalenia, że grunty dzierżawione przez małżonków L. „zostały przekazane” ich córce i w związku z tym komu oraz z uwagi na jakie okoliczności miałyby przysługiwać prawo pierwokupu na podstawie art. 695 § 2. Powództwo zostało zaś wytoczone przez wszystkich dotychczasowych posiadaczy.

Z przyczyn wyżej wskazanych Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. odmówił podjęcia uchwały.

(eb)