



Sygn. akt IV CSK 552/08

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)  
SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)  
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa D.Ł. i M.Ł.  
przeciwko Gminie Miejskiej S.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 7 maja 2009 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 23 lipca 2008 r., sygn. akt[...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy w G. ustalił, że złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie Gminy Miejskiej S. z dnia 12 września 2007 r. w sprawie wykonania prawa pierwokupu działki gruntu jest nieważne i nie rodzi skutków prawnych. W wyniku apelacji pozwanej Gminy, Sąd Apelacyjny w sprawie zmienił zaskarżony wyrok tylko w ten sposób, że uznał powyższe oświadczenie, nie za nieważne, lecz za bezskuteczne.

Spór dotyczył oświadczenia złożonego przez pozwaną Gminę o wykonaniu prawa pierwokupu działki gruntu, w odniesieniu do której powodowie, będący kupującymi zawarli dnia 6 lipca 2007 r. warunkową umowę z Zakładami F. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży omyłkowo przesłał jej odpis do Agencji Nieruchomości Rolnych. Agencja skierowała ten odpis przy piśmie z dnia 30 lipca 2007 r. do pozwanej Gminy, która otrzymanie go poświadczyła dnia 1 sierpnia 2007 r. Tymczasem notariusz przesłał kolejny odpis aktu notarialnego, tym razem wprost do pozwanej Gminy, a ta otrzymała go dnia 13 sierpnia 2007 r. W dniu 12 września 2007 r. pozwana Gmina S. złożyła notarialne oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i następnie została wpisana, jako właściciel, do księgi wieczystej, prowadzonej dla zbywanej nieruchomości. W dniu 19 września 2007 r. powodowie wezwali pozwaną do usunięcia naruszenia prawa stwierdzając, że oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zostało złożone z uchybieniem terminu jednego miesiąca, przewidzianego ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (zwaną dalej u.g.n.). Wskutek odmowy pozwanego, który nie uznał naruszenia prawa doszło do niniejszego sporu.

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego, który przyjął za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu I instancji, powołuje treść art. 598 § 2 k.c. w odniesieniu do prawa pierwokupu, art. 61 k.c. stanowiący prawną podstawę dla chwili złożenia oświadczenia woli adresatowi oraz art. 110 wymienionej u.g.n., który to przepis wskazuje na prawo wykonania prawa pierwokupu w terminie miesiąca od otrzymania przez „wójta, burmistrza lub prezydenta miasta zawiadomienia o treści

umowy sprzedaży”. Z kolei § 3 tego artykułu stanowi o obowiązku notariusza sporządzającego umowę sprzedaży zawiadomienia wskazanych organów gminy, nie określając przy tym terminu przesłania tego zawiadomienia. Wyrokując w tej sprawie uznano, że stało się zadość wymienionym przepisom, jeśli właściwy adresat otrzymał odpis aktu notarialnego. Skoro stało się to 1 sierpnia 2007 r., to termin miesięczny należało liczyć od tej daty, zatem wykonanie prawa pierwokupu dopiero 12 września 2007 r. nastąpiło już po upływie terminu zawitego, skutkującego wygaśnięciem uprawnienia. *Ratio legis* powoływanych przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami jest odnoszona do stanu zawiadomienia podmiotów uprawnionych z tytułu pierwokupu o dokonaniu warunkowej czynności prawnej, a nie do okoliczności samego wykonywania tego zawiadomienia. Termin wykonania uprawnienia biegnie więc, jak przyjął Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny, od momentu zapoznania się właściwego podmiotu z treścią warunkowej umowy. Nie chodzi przy tym o każdą informację o treści warunkowej umowy, a tylko taką, której można nadać znaczenie w rozumieniu art. 110 ust. 2 u.g.n., to zaś miało miejsce w przekazaniu pozwanemu odpisu aktu notarialnego przedmiotowej warunkowej umowy sprzedaży. Ze względu na konsekwencje uchybienia terminowi zawitemu, czyli niewywołanie skutków prawnych oświadczenia, Sąd Apelacyjny skorygował wyrok Sądu I instancji uznając oświadczenie za bezskuteczne a nie nieważne.

Ze względu na treść wyroku Sądu Apelacyjnego, wniesiona została skarga kasacyjna pozwanej Gminy, oparta na art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucająca temu wyrokowi naruszenie prawa materialnego w postaci błędnej wykładni art. 110 ust. 2 i 3 u.g.n. oraz niewłaściwego zastosowania art. 61 k.c. Co do przepisów u.g.n., to chodzi o ustawowy obowiązek notariusza do zawiadomienia właściwego organu, że została zawarta warunkowa umowa i dopiero od daty takiego zawiadomienia można liczyć termin miesięczny do wykonania uprawnienia. Zdaniem skarżącego, art. 61 k.c. w ogóle nie ma zastosowania do stanu faktycznego sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Dokonując wykładni art. 110 u.g.n. trzeba stwierdzić, że przepis ten stanowi o trybie wykonania prawa pierwokupu, wskazując na osoby uprawnione do złożenia oświadczenia. Są to wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Z tego względu ustawa wymienia też te osoby jako adresatów zawiadomienia przez notariusza o zawarciu umowy warunkowej. Jednak rzeczywistym podmiotem wykonującym prawo pierwokupu jest gmina jako osoba prawna, a nie stojący na jej czele jednoosobowy organ: wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Wykonanie prawa pierwokupu należy zatem do gminy, za którą tylko działają wymienione osoby (art. 110 ust. 2 u.g.n.).

Przekonującym dowodem, że tak uważa i Prezydent S. jest otrzymanie powtórnego zawiadomienia notariusza przesłanego dnia 13 sierpnia 2007 r. nie przez tegoż Prezydenta, tylko przez Gminę, której biuro mu to zawiadomienie dopiero przekazało. Na Gminę bowiem a nie na Prezydenta Miasta było to powtórne zawiadomienie zaadresowane. Tymczasem Prezydent S. nie kwestionował, kolejny raz, przesłanego zawiadomienia nie na swoje imię, tak jak wcześniej to uczynił względem państwowej agencji, tylko honorował datę wpłynięcia dokumentu do Gminy dnia 13 sierpnia 2007 r. Jak wynika z ustaleń faktycznych, Agencja Nieruchomości Rolnych też preadresowała zawiadomienie notariusza wraz z pismem przewodnim do Gminy a nie na imię Prezydenta. W jednym i w drugim przypadku, zarówno wspomniana Agencja, jak i Gmina były tylko mimowolnymi posłańcami, poprzez których preadresowane zawiadomienie trafiło do właściwych rąk. Uwzględniając zaś datę otrzymania tego zawiadomienia przez adresata dnia 1 sierpnia 2007 r. powodowie uznali to za dzień rzeczywistego wpłynięcia pisma notariusza do Urzędu Gminy, a nie wcześniej do błędnie oznaczonego adresata (Agencji Nieruchomości Rolnych). Zgodnie z poświadczeniem otrzymania zawiadomienia przez Gminę był to właśnie 1 sierpnia 2007 r. Z tym dniem Prezydent mógł z treścią zawiadomienia notariusza się zapoznać.

Istotą spornej kwestii jest zatem ustalenie, od kiedy liczy się miesięczny termin wskazany w art. 598 § 2 k.c. na wykonanie prawa pierwokupu. Według § 1 tego artykułu zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Ani w tym przepisie ani w u.g.n. nie ma terminu, który by konkretyzował wyrażenie

„niezwłocznie”. Nacisk w art. 598 k.c., podobnie jak w art. 110 § 2 u.g.n. jest położony na fakt zawiadomienia adresata (zob. wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2003 r. V CK 177/02, OSNC 2004, nr 10, poz.160). Wymienione przepisy nie pozostają względem siebie w relacjach przepisu szczególnego (art. 110 u.g.n.) wobec ogólnego (art. 598 k.c.), jak akcentuje się w skardze kasacyjnej.

Ze względu na cywilistyczną konstrukcję prawa pierwokupu, nie można odrywać art. 110 u.g.n. od rozwiązań kodeksu cywilnego. Przepis ten ma tylko charakter techniczny, mówiąc o czynnościach umożliwiających wykonanie prawa pierwokupu względem nieruchomości. Tego nie czyni sam kodeks cywilny, odnoszący się do prawa pierwokupu we wszystkich sytuacjach, w których może być zastrzeżone. W przypadku nieruchomości umowa sprzedaży zawierająca warunek niewykonania prawa pierwokupu wywiera tylko skutek zobowiązujący, wymaga zatem drugiej czynności prawnej – rozporządzającej, już bezwarunkowej (art. 157 § 1 i 2 k.c.). Toteż w art. 110 u.g.n. znajduje się wskazanie, jak technicznie doprowadzić do zrealizowania uprawnienia skorzystania z prawa pierwokupu. Nie uregulowane są jednak kwestie odnoszące się do oświadczeń woli z tym związanych. To znajduje się w kodeksie cywilnym. Dlatego wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, ocena, czy oświadczenie o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży skierowane do uprawnionych z prawa pierwokupu jest prawidłowo złożone winna być dokonana na podstawie przepisów o dokonywaniu czynności prawnych (art. 56 i nast. k.c.). Podstawowe znaczenie dla rozwikłania wątpliwości w przedmiotowej sprawie ma art. 61 k.c. Przepis ten stanowi w § 1 zd. 1, że „oświadczenie, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią”. Nie ma przepisu, który by jako szczególny rozstrzygał tę kwestię w u.g.n. Należy zatem wprost zastosować art. 61 § 1 zd. 1 k.c. i przyznać rację Sądowi rozpoznającym sporną sprawę, iż chwilą w której Prezydent S. mógł się zapoznać z oświadczeniem zawierającym zawiadomienie o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości był dzień otrzymania tego zawiadomienia, czyli 1 sierpnia 2007 r. Od tego dnia biegł więc termin miesięczny na złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, a nie dopiero od 13 sierpnia 2007 r., kiedy otrzymał powtórne zawiadomienie w tej samej sprawie (por. wyrok SN z dnia 16 marca 1995 r. I PRN 2/95, OSNAP 1995,

nr 12, poz. 229; uchwała SN (7) z dnia 20 lutego 1967 r. III CZP 88/66, OSN 1967, nr 12, poz. 210).

W rozumieniu art. 598 k.c. i art. 110 ust. 2 i 3 u.g.n. decydująca dla początku biegu terminu do złożenia oświadczenia woli w sprawie wykonania prawa pierwokupu nieruchomości jest data otrzymania zawiadomienia notariusza o zawartej umowie sprzedaży przez podmiot uprawniony tak, że mógł się on z nim zapoznać (art. 61 § 1 zd. 1 k.c.). Dla początku biegu tego terminu nie ma znaczenia, że zawiadomienie notariusza wskutek błędnego skierowania zostało przekazane uprawnionemu za pośrednictwem innego podmiotu prawa (przeadresowane). Skoro więc podmiot uprawniony (prezydent miasta) nie wykonał swego uprawnienia do oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w ciągu miesiąca od tak ustalonej daty, to uprawnienie wygasło (termin zawity) i warunek zawieszający zawarty w umowie sprzedaży nieruchomości (że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu) się spełnił. Strony umowy mogły więc przystąpić do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, jako że spóźnione oświadczenie uprawnionego było prawnie bezskuteczne.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 598<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w wyroku.