

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z wniosku Gminy K.
przy uczestnictwie P. Sp. z o.o. oraz "B." S.A.
o wpis prawa użytkowania wieczystego i wykreślenie wpisu roszczenia
o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 września 2009 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika P. Sp. z o.o.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 26 września 2008 r., sygn. akt [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od P. Sp. z o.o. na rzecz Gminy K. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 września 2008 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację spółki pod firmą P. sp. z o.o. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z

dnia 29 lipca 2008 r., utrzymującego w mocy dokonany w dniu 28 stycznia 2008 r. przez referendarza tego Sądu wpis w księdze wieczystej nr [...]: w dziale II Gminy K. jako wieczystego użytkownika oraz w dziale III wykreślenia roszczenia o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego. Podstawę postanowienia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 16 listopada 2007 r. uczestniczące w postępowaniu spółki, „B.” S.A. oraz P. sp. z o.o. zawarły w formie notarialnej umowę sprzedaży warunkowej, mocą której spółka „B.” S.A. sprzedała spółce P. za cenę w kwocie 3 904 000 zł prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr 298/55 o obszarze 15.98.06 ha położoną w K., objętą księgą wieczystą nr [...] pod warunkiem, że Gmina K. nie skorzysta z prawa pierwokupu, przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: „u.g.n.”). W umowie spółka „B.” S.A. potwierdziła fakt otrzymania 20% ceny sprzedaży, natomiast co do pozostałej części ceny w kwocie 3 123 200 zł strony postanowiły, że zostanie ona „przekazana sprzedawcy w formie polecenia przelewu z depozytu notarialnego sporządzonego w tutejszej kancelarii w dniu zawarcia aktu przenoszącego” prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. W dniu 19 grudnia 2007 r. Gmina K. złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w formie aktu notarialnego, w którym zobowiązała się zapłacić całą cenę w kwocie 3 904 000 zł „w terminie 14 dni licząc od dnia dzisiejszego na konto sprzedającej spółki”. Równocześnie, co do zapłaty ceny w kwocie 3 904 000 zł, w sposób i w terminie wyżej wskazanym Gmina poddała się egzekucji z aktu notarialnego, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W § 7 tego aktu Gmina K. złożyła wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr [...] wpisu roszczenia o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółki P. oraz o wpis w dziale II tej księgi Gminy K. jako wieczystego użytkownika nieruchomości.

Rozważając zarzuty podniesione przez spółkę P. w apelacji, Sąd Okręgowy podkreślił, że okoliczność, iż oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie zostało doręczone sprzedawcy przed upływem miesięcznego terminu, pozostaje w sprawie bez znaczenia. Jak bowiem niewadliwie przyjął Sąd pierwszej instancji, wnioskodawczyni przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt

2 u.g.n., a zgodnie z art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n, gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, a nie dopiero z chwilą, w której oświadczenie to doszło do wiadomości sprzedawcy.

Za pozbawione racji Sąd Okręgowy uznał też zarzuty upatrujące braku dojścia do skutku zdziałanej przez wnioskodawczynię czynności prawnej w tym, że nie złożyła ona oświadczenia tożsamego w zakresie wszystkich istotnych składników dokonywanej czynności prawnej. Podkreślił, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zawiera tylko jedną regulację odnoszącą się do warunków, na jakich może dojść do zawarcia umowy sprzedaży, co do której wykonano prawo pierwokupu. Jest nią regulacja zawarta w art. 111 u.g.n., zgodnie z którą prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży. W tej sytuacji, dokonując oceny elementów, jakie powinno zawierać oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, trzeba odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego. Chodzi przede wszystkim o regulację zawartą w art. 600 k.c., która stwarza określony mechanizm prawny dotyczący sposobu, warunków oraz zasad, na jakich prawo pierwokupu jest wykonywane. Art. 600 § 1 k.c. nie nakłada na składającego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jakichś szczególnych wymogów, co do składników, jakie powinno zawierać to oświadczenie. Przepis ten stwarza raczej mechanizm, stwierdzając, że poprzez skorzystanie z uprawnienia dochodzi między wykonującym uprawnienie a zbywcą umowa tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. W tym zakresie wola kształtowania przyszłego stosunku cywilnoprawnego wykonującego uprawnienie jest wyłączona. W niniejszej sprawie spółka P. zarzuca, że wykonanie prawa pierwokupu nie doszło do skutku, ponieważ sprzedawca i wnioskodawczyni nie doszli do porozumienia w zakresie elementów podmiotowo istotnych, a konkretnie sposobu zapłaty ceny za zbywane prawo użytkowania wieczystego. Pogląd ten jest – zdaniem Sądu Okręgowego – nietrafny, z art. 600 § 1 k.c. bowiem wynika, że złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu skutkuje wstąpieniem w stosunek prawny o treści ukształtowanej przez sprzedawcę i osobę trzecią. Składanie zatem w tym zakresie przez wykonującego swoje uprawnienie dodatkowych oświadczeń dla zaistnienia skutków czynności prawnej trzeba uznać za zbędne. Pozbawiony racji jest również zarzut, że sposób zapłaty

zaoferowany przez wnioskodawczynię w § 4 aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2007 r., pozostający w sprzeczności z ustanowionym w umowie sprzedaży warunkowej, świadczy o tym, iż czynność prawna nie doszła do skutku. Przyjęcie kierunku wykładni zaprezentowanego przez spółkę P. oznaczałoby – podkreślił Sąd Okręgowy – że każde zastrzeżenie zapłaty w dowolny sposób, byle w terminie przed dotarciem do uprawnionego informacji o możliwości skorzystania z przysługującego mu uprawnienia, prowadziło do braku możliwości sprostania przez niego ustaleniom w tym przedmiocie zawartym w umowie warunkowej. Gdyby zatem przyjąć proponowaną wykładnię, poczynienie odnośnych ustaleń w umowie warunkowej należałoby uznać za działanie uniemożliwiające wykonanie prawa pierwokupu, a co za tym idzie – za bezskuteczne (art. 600 § 1 k.c.).

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego spółka P., powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wносиła o jego uchylenie oraz o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie przepisów: art. 597 § 2 i art. 600 k.c. w związku z art. 109 ust. 1 pkt 2 i art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n. przez przyjęcie, że dokonanie przez podmiot składający oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu zmian w podmiotowo istotnych warunkach umowy zawartej między sprzedawcą a osobą trzecią nie ma wpływu na skuteczność oświadczenia o wykonaniu tego prawa, art. 66 § 1, art. 68, art. 70 i art. 72 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie, że zawieranie umowy w wykonaniu prawa pierwokupu opiera się na konstrukcji złożenia oferty i jej przyjęcia, a zatem oświadczenie o przyjęciu oferty składane przez uprawnionego musi odpowiadać warunkom oferty, gdyż w przeciwnym razie jest poczytywane za przyjęcie oferty z zastrzeżeniem zmian, czyli nową ofertę, a zatem nie może prowadzić do zawarcia umowy, chyba że oferent tę nową ofertę zaakceptuje, art. 66 § 1, art. 70 i art. 72 § 1 k.c. przez przyjęcie, że może dojść do zawarcia umowy w sytuacji, w której każda ze stron złożyła odmienne oświadczenia woli w zakresie warunków podmiotowo istotnych (*accidentalialia negotii*), art. 66 § 1, art. 68, art. 597 § 2 i art. 600 k.c. oraz art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. w związku z art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n. przez przyjęcie, że wnioskodawczyni skutecznie wykonała prawo pierwokupu, mimo że złożone przez nią oświadczenie było sprzeczne z istotnymi

postanowieniami umowy sprzedaży warunkowej, art. 61 § 1 i art. 597 § 2 k.c. oraz art. 109 ust. 1 pkt 2 i art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n. przez przyjęcie, że miesięczny termin, o którym mowa w art. 110 ust. 2 u.g.n., został zachowany, mimo że zawiadomienie o złożeniu przez wnioskodawczynię oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nastąpiło po upływie tego terminu, i art. 2, art. 20, art. 21, art. 32 i art. 64 Konstytucji przez wydanie postanowienia na podstawie art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n., pomimo jego niezgodności z wymienionymi przepisami Konstytucji ze względu na nieuzasadnione uprzywilejowanie jednostki samorządu terytorialnego wobec innych podmiotów stosunków cywilnoprawnych, polegające na zwolnieniu z konieczności doręczenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu sprzedawcy przed upływem miesięcznego terminu oraz na przyjęciu innego skutku wynikającego ze złożenia tego oświadczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powszechnie przyjmuje się, że regulacje zawarte w art. 596 – 602 k.c. mają zastosowanie do wszelkich przypadków prawa pierwokupu, bez względu na ich normatywne usytuowanie, chyba że prawo to zostało inaczej ukształtowane w przepisach szczególnych. Ustawowe prawo pierwokupu, przysługujące gminie z mocy art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie zostało w tej ustawie unormowane w sposób wyczerpujący. W tej sytuacji konieczne sięganie do regulacji kodeksowych, które stosuje się do ustawowego prawa pierwokupu w braku przepisów szczególnych regulujących to prawo (art. 596 k.c.).

Zgodnie z art. 597 § 1 zdanie pierwsze k.c., prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi zatem jednostronną czynność prawną o charakterze prawokształtującym. Składa się je osobie zobowiązanej z tytułu prawa pierwokupu, dlatego, zgodnie z art. 61 § 1 k.c., staje się ono skuteczne z chwilą, gdy doszło do zobowiązanego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2007 r., III CSK 181/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 97 i z dnia 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08, nie publ.).

Odmienne uregulowane zostały skutki wykonania prawa pierwokupu w art. 110 u.g.n., skutki te następują bowiem już z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, a nie z chwilą dojścia tego oświadczenia do wiadomości zobowiązanego. Wynika to z art. 110 ust. 4 u.g.n., który stanowi, że z chwilą złożenia oświadczenia: nieruchomości staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości (pkt 1); prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy (pkt 2); gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa (pkt 3). Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że art. 110 ust. 4 u.g.n. jako przepis szczególny wyłącza stosowanie art. 597 § 2 zdanie pierwsze k.c. W konsekwencji, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, składane zgodnie z art. 110 ust. 4 u.g.n. przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, trzeba zaliczyć do kategorii oświadczeń, które nie wymagają złożenia innej osobie i stają się skuteczne z chwilą ich złożenia. Regulacja zawarta w art. 110 ust. 4 u.g.n. stwarza ułatwienie dla praktyki, odmiennie bowiem niż pod rządem art. 78 ust. 3 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.) dla wystąpienia skutków prawnych wykonania prawa pierwokupu nie jest już konieczne zawiadomienie sprzedawcy o wykonaniu tego prawa. Nie jest w związku z tym konieczne przedstawianie dowodu w celu wykazania, że zawiadomienie o złożeniu – w formie aktu notarialnego – odpowiedniego oświadczenia przez uprawniony organ dotarło do sprzedawcy. Regulacja ta ułatwia gminie ujawnienie zmiany stanu prawnego, jaki wystąpił w wyniku wykonania prawa pierwokupu, w księdze wieczystej, a ponadto zapobiega przypadkom wygaśnięcia prawa pierwokupu z tej przyczyny, że po złożeniu oświadczenia o wykonaniu tego prawa nie dochodziło przed upływem ustawowego terminu do skutecznego zawiadomienia sprzedawcy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 1990 r., II CR 51/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 74, a także uchwałę z dnia 22 października 1970 r., III CZP 64/70,

OSNCP 1971, nr 5, poz. 77 oraz postanowienie z dnia 2 maja 1975 r., III CRN 151/74, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 163).

Art. 110 ust. 5 u.g.n. nakłada wprawdzie na notariusza obowiązek doręczenia sprzedawcy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, lecz nie przewiduje ani terminu, w którym czynność ta powinna być dokonana, ani sankcji na wypadek jej nie dokonania. W świetle przedstawionych regulacji podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 61 § 1 i art. 597 § 2 k.c. oraz art. 109 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 110 ust. 4 pkt 3 i art. 110 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że wnioskodawczyni mogła skutecznie wykonać prawo pierwokupu, mimo że zawiadomienie o złożeniu przez nią oświadczenia o wykonaniu tego prawa nastąpiło po upływie terminu określonego w art. 110 ust. 2 u.g.n., jest nieuzasadnione. Co się zaś tyczy zarzutu obrazy powołanych w skardze kasacyjnej przepisów Konstytucji przez zastosowanie art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n., pomimo jego niezgodności z tymi przepisami, to trzeba podkreślić, że przepisy Konstytucji nie mogą być bezpośrednio stosowane przez sądy jako samoistna podstawa rozstrzygnięcia. Skarżąca nie przytoczyła natomiast na tyle ważkich argumentów, by wywołały one poważne wątpliwości składu orzekającego co do zgodności art. 110 ust. 4 pkt 3 u.g.n. z Konstytucją i uzasadniały potrzebę skorzystania z jej art. 193 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2004 r., I CK 291/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 71 i powołane tam orzecznictwo).

Artykuły 109 – 111 u.g.n. normujące prawo pierwokupu gminy nie określają bliżej treści, jaką powinno obejmować składane w formie notarialnej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Z art. 111 wynika jedynie, że prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży. Konstrukcja prawa pierwokupu – jak wiadomo – zakłada zawarcie dwóch umów sprzedaży: umowy warunkowej zawieranej przez zobowiązanego z osobą trzecią oraz umowy zawartej przez uprawnionego i zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu na skutek wykonania tego prawa. 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, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Bezpośrednim zatem skutkiem wykonania prawa pierwokupu jest nawiązanie umowy sprzedaży między

uprawnionym a zobowiązanym. Co do treści umowa ta odpowiada umowie zawartej przez zobowiązanego z osobą trzecią. Odstępstwo od reguły identyczności treści obu umów wprowadza art. 600 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje świadczenia dodatkowe, których uprawniony do pierwokupu nie mógłby spełnić, może on swe prawo wykonać uiszczając wartość tych świadczeń. Jednakże gdy prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy, takie świadczenia dodatkowe uważa się za niezastrzeżone. Ponadto, zgodnie z art. 600 § 1 zdanie drugie k.c., postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.

Skarżąca zmierza do wykazania, że ze względu na brak tożsamości treści umowy sprzedaży warunkowej z dnia 16 listopada 2007 r. oraz oświadczenia wnioskodawczyni o wykonaniu prawa pierwokupu z dnia 19 grudnia 2007 r. w części dotyczącej sposobu i terminu zapłaty ceny sprzedaży, oświadczenie wnioskodawczyni nie doprowadziło do zawarcia umowy sprzedaży, doszło bowiem do zmiany oferty, czyli do złożenia przez wnioskodawczynię kontroferdy, a w konsekwencji – do „dysensu”. U podstaw tej tezy legło założenie, że do wykonania prawa pierwokupu należy stosować przepisy ogólne kodeksu cywilnego o zawarciu umowy przez złożenie i przyjęcie oferty. Tymczasem, wykonanie prawa pierwokupu powoduje bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży o tej samej treści – oczywiście z pominięciem warunku – co wcześniejsza umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Dla wystąpienia tego skutku nie jest potrzebne – poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu – dokonywanie żadnych dalszych czynności (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1962 r., 1CO 24/62, OSNCP 1963, nr 9, poz. 188). Nie można zatem przyjmować, że mają tu zastosowanie przepisy art. 66 k.c. i nast. o zawarciu umowy przez złożenie oferty i jej przyjęcie. Można co najwyżej twierdzić, że chodzi tu o konstrukcję podobną do trybu ofertowego, gdyż zawiadomienie uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią działa jak oferta, a oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu – jak jej przyjęcie. Ustawodawca przesądził jednak, że przez sam fakt wykonania prawa pierwokupu dochodzi do zawarcia między zobowiązanym

i uprawnionym umowy sprzedaży o treści określonej w art. 600 k.c. Oznacza to, że zasadniczo tożsamość treści dotyczy zarówno elementów istotnych przedmiotowo, jak i podmiotowo.

Ze względu na podnoszoną rozbieżność co do sposobu i terminu zapłaty ceny, zachodzącą między postanowieniami umowy sprzedaży warunkowej z dnia 16 listopada 2007 r. a treścią oświadczenia wnioskodawczynie z dnia 19 grudnia 2007 r., rozważenia wymaga kwestia, czy nieuiszczenie ceny w wymaganym terminie ma znaczenie dla skuteczności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W doktrynie dominuje pogląd, że wykonanie prawa pierwokupu nie musi łączyć się z równoczesną zapłatą ceny lub złożeniem jej do depozytu. Wyrażane jest też odmienne zapatrywanie, według którego uiszczenie ceny należy traktować jako warunek *sine qua non* skutecznego wykonania prawa pierwokupu, w związku z czym nieuiszczenie ceny wraz z wykonaniem prawa pierwokupu powoduje nieważność oświadczenia o wykonaniu tego prawa (art. 58 § 1 k.c.). Przytaczana przez zwolenników tego zapatrywania argumentacja, wywodzona z treści art. 601 k.c. oraz z wyrażonej w art. 488 § 1 k.c. zasady jednoczesności świadczeń wzajemnych, nie jest przekonująca. Trzeba podkreślić, że art. 597 § 2 k.c., określający sposób wykonania prawa pierwokupu, nie zawiera wymagania zapłaty ceny, jest w nim mowa tylko o złożeniu oświadczenia zobowiązanemu. W tej sytuacji nie można kreować dalej idących wymagań, tym bardziej że dopiero zawarta umowa sprzedaży rodzi obowiązek zapłaty ceny. Trzeba zatem przyjąć, że wykonanie prawa pierwokupu może skutecznie nastąpić bez równoczesnej zapłaty ceny lub złożenia jej do depozytu sądowego.

W tym stanie rzeczy okoliczność, że wnioskodawczynie równocześnie ze złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie uiściła ceny sprzedaży czy co najmniej zapłaconej wcześniej przez skarżącą części wynoszącej 20% tej ceny, nie pozbawia złożonego przez nią oświadczenia skuteczności prawnej.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 i art. 99 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

