



Sygn. akt II CSK 163/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)
SSN Wojciech Katner
SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Ł.
przeciwko Elżbiecie L., Pawłowi L.
i Antoniemu S.
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 17 września 2010 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych Elżbiety L. i Pawła L.
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 14 lipca 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanych Elżbiety L. i
Pawła L. na rzecz powódki 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 28 listopada 2008 r., uwzględniając powództwo Gminy Ł. przeciwko Antoniemu S., Pawłowi L. i Elżbiecie L., ustalił nieważność umowy sprzedaży udziału 2/16 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w Ł. przy ulicy P. [...] i [...], obejmującej działki nr 351/5 i 351/3 w obrębie S-6 o powierzchni łącznej 0,0828 ha, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 5 kwietnia 2007 r. między Antonim S., jako zbywcą, a Pawłem L. i Elżbietą L., jako nabywcami, przed notariuszem Elżbietą L. w Ł.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu zawarcia powyższej umowy na przedmiotowej nieruchomości, wyłożonej płytami chodnikowymi, znajdowały się przenośne kioski handlowe typu KAMI (tzw. szczęki), uzbrojone w towarzyszącą im infrastrukturę techniczną (instalacje kanalizacyjne, energetyczne i telekomunikacyjne). W istocie nieruchomość ta stanowiła plac wykorzystywany w celach handlowych, częściowo zaś jako parking, przejazd dla samochodów oraz postój taksówek. W umowie sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego tak urządzonej nieruchomości zbywca Antoni S. oświadczył, że jest ona niezabudowana, co potwierdzili nabywcy Paweł L. i Elżbieta L. Takie same oświadczenia złożyli inni zbywcy udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej żądaniem pozwu w umowach zawartych w dniach 1 czerwca 2007 r., 6 lipca 2007 r. oraz 19 grudnia 2007 r. W dziale I księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości w kolumnie oznaczonej jako „sposób użytkowania” dokonano wpisu: „działka gruntu”.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że zawarta w dniu 5 kwietnia 2007 r. umowa sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości dotyczyła nieruchomości niezabudowanej w rozumieniu art. 109 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: „u.g.n.”). Powinna ona zatem zostać zawarta pod warunkiem, że powodowa Gmina nie wykona – przysługującego na podstawie powyższego przepisu – prawa pierwokupu. W konsekwencji, umowa nie zastrzegająca takiego warunku jest – z mocy art. 599 § 2 k.c. – nieważna.

Sąd Okręgowy wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację pozwanych Pawła L. i Elżbiety L. od wyroku Sądu Rejonowego, podzielając w całej rozciągłości przyjęte za podstawę zaskarżonego orzeczenia ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. pozwani Paweł L. i Elżbieta L. zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż nieruchomości, na której znajdują się instalacje kanalizacyjne, energetyczne, telekomunikacyjne oraz parking, jest nieruchomością niezabudowaną w rozumieniu tego przepisu, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia, że bezwarunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości jest – w świetle art. 599 § 2 k.c. – nieważna.

Powołując się na tak sformułowany zarzut, skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie spór ogniskował się wokół kwestii, czy przedmiotem bezwarunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 5 kwietnia 2007 r. między Antonim S. a Pawłem L. i Elżbietą L. był udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, czy też niezabudowanej. Zgodnie bowiem z art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n., gminie przysługuje prawo pierwokupu jedynie w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej. Według zaś art. 599 § 2 k.c., jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jednostce samorządu terytorialnego, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Ocena stanu nieruchomości objętej umową sprzedaży miała zatem decydujące znaczenie dla skuteczności zgłoszonego powództwa.

Sąd Okręgowy – aprobuując ustalenia Sądu pierwszej instancji – uznał, że zbywany wzmiankowaną umową udział w prawie użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości niezabudowanej, gdyż znajdujących się na niej naniesień (kiosków handlowych uzbrojonych w instalacje kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną) nie można traktować jako budowli. Stwierdził ponadto – nawiązując do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 283/06 (nie publ.) – że umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której urządzony został parking niezwiązany funkcjonalnie z inną nieruchomością zabudowaną, obejmuje nieruchomość niezabudowaną w rozumieniu art. 109 ust.1 pkt 2 u.g.n.

Skarżący, kwestionując tę ocenę, podnieśli zarzut naruszenia art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. przez dokonanie jego błędnej wykładni polegającej na uznaniu, że pojęcie niezabudowanej nieruchomości gruntowej - w rozumieniu powołanego przepisu – nie obejmuje nieruchomości, na której wzniesiono budowle, o których mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.; dalej: „Pr. bud.”). Zarzut ten nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Pojęcie „nieruchomość niezabudowana” nie zostało zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W judykaturze dominuje pogląd, że przy ustalaniu znaczenia tego terminu należy sięgnąć do przepisów Prawa budowlanego. Przez „nieruchomość niezabudowaną” należy zatem rozumieć nie tylko nieruchomość, na której nie wzniesiono budynku, lecz także nieruchomość niezabudowaną innym obiektem budowlanym niż budynek, zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. (por. wyroki Sąd Najwyższego: z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03, nie publ. i z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, nie publ. oraz postanowienia Sadu Najwyższego: z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ; z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 121/05, nie publ. i z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 283/06, nie publ.). Dostrzega się przy tym, że choć art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n., dający gminie prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, znacznie ogranicza uprawnienia użytkownika wieczystego, to przyznanie gminie tego prawa jest racjonalne, gdyż niezabudowana nieruchomość nie spełnia celu

użytkowania wieczystego. Celem i funkcją rozwiązania przyjętego w art. 109 ust.1 pkt 1 i 2 u.g.n. jest zagwarantowanie gminie możliwości przejęcia do jej zasobów własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na terenie gminy, potrzebnych do realizacji jej zadań własnych.

Skład orzekający w pełni podziela zapatrywanie, że przy wykładni art. 109 ust 1 pkt 1 i 2 u.g.n. przydatne są unormowania zawarte w art. 3 pkt 1-5 Pr. bud., jednak stoi na stanowisku, iż przepisy te należy stosować jedynie posiłkowo. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera bowiem odesłania do ich odpowiedniego stosowania. Kwalifikacji określonej nieruchomości jako zabudowanej, bądź niezabudowanej, nie może zatem determinować wyłącznie ustawowa definicja obiektu budowlanego, przewidziana w Prawie budowlanym dla celów określonych w tej regulacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1992 r., I CR 11/92, nie publ.). Ponownie należy podkreślić, że ustalenie zakresu przedmiotowego przysługującego gminie – z mocy art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. – prawa pierwokupu nie może abstrahować od celu i funkcji tego prawa. Kierując się powyższymi wskazaniem nie sposób przyjąć, że posadowienie na nieruchomości gruntowej przenośnego kiosku handlowego, trwale niezwiązanego z gruntem – spełniającego formalne przesłanki tymczasowego obiektu budowlanego (art. 3 pkt 5 Pr. bud.) – pozwala uznać tę nieruchomość za zabudowaną w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n.). Dostatecznej podstawy do takiej kwalifikacji nie stanowi również fakt powiązania przenośnego kiosku handlowego z urządzeniami infrastruktury technicznej (przyłączami i urządzeniami instalacyjnymi, przejazdem, miejscem postojowym, czy też parkingiem), zapewniającymi możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Zauważyć należy, że w identyczny sposób stan tej nieruchomości ocenili sami pozwani zawierając umowę w dniu 5 kwietnia 2007 r., a także inni współużytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości, którzy w tym samym okresie zbyli przysługujące im udziały. Trzeba też odnotować, że przedmiotem każdej z tych umów były wyłącznie udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu; umowy te nie obejmowały jakichkolwiek naniesień.

Trafnie więc Sąd Okręgowy uznał, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy P. [...] i [...] nie może być uznana jako nieruchomość zabudowana. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, konkluzja ta nie jest wynikiem wadliwej – rozszerzającej – wykładni art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Zarzut naruszenia tego przepisu, a konsekwencji – art. 599 § 2 k.p.c., okazał się zatem chybiony.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.