



Sygn. akt III CSK 13/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa J. T.  
przeciwko J. W. i A. sp. z o.o. w K.  
o ustalenie nieważności umowy,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 3 grudnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej A. sp. z o.o. w K.  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 16 czerwca 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu  
pierwszej instancji (punkt 1, podpunkt I, III, IV, V i VI) oraz  
rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt 3,  
4, 5 i 6) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. wydanym w sprawie z powództwa J. T. przeciwko J. W. i A. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o ustalenie nieważności umowy w wyniku apelacji powoda zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 23 grudnia 2013 r., oddalający powództwo, w ten sposób, że ustalił, że umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2013 r. zawarta przed notariuszem A. U. prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. jest nieważna w zakresie, w jakim J. W. zbyła na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „A.” w K. nieruchomości stanowiącą działkę ewidencyjną nr 1249, położoną w G. powiat O., objętej księgą wieczystą [...]; w pozostałej części powództwo oddalił; apelację w pozostałym zakresie oddalił.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód J. T. i J. W. pozostawali przez prawie trzydzieści lat w konkubinacie. W dniu 20 sierpnia 2000 r. J. T. i J. W. zawarli umowę, określoną jako umowa dzierżawy, obejmującą gospodarstwo rolne wraz z budynkami stanowiące własność J. W. położone w miejscowości G. składające się z działek o numerach: 684, 710, 1249, 1277 o powierzchni 4,04 ha. J. W. jako wydzierżawiający oddała w dzierżawę J. T. w całości opisane gospodarstwo rolne do użytkowania rolnego zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki na okres 10 lat. W umowie ustalono, że wydzierżawiający nie pobiera korzyści z tytułu dzierżawy, natomiast zobowiązania podatkowe ponosi dzierżawca. Powód jako dzierżawca ustanowił służebność osobistą dla wydzierżawiającego i jego rodziny w budynku mieszkalnym i budynkach gospodarczych. W dniu 29 września 2000 r. powód zawarł umowę określoną jako umowę dzierżawy z T. P. i I. K., matką i bratem matki pozwanej J. W., będącymi współwłaścicielami po 1/2 części gospodarstwa rolnego o powierzchni 8,41 ha położonego w miejscowości G., składającego się z działek: 851, 993, 994, 1003, 1230. Na podstawie tej umowy gospodarstwo rolne zostało wydzierżawione powodowi na okres 10 lat począwszy od 1 września 2000 r. Ustalono w umowie, że dzierżawca nie opłaca czynszu, uiszcza natomiast podatki i wszelkie należności związane z własności wydzierżawianych gruntów. Powód zawarł także w dniu 18 września 2000 r. umowę, nazwaną umową dzierżawy, z T. P. (matką pozwanej J. W.), na podstawie której T. P. wydzierżawiła powodowi na okres 10 lat (począwszy od 1 września

2000 r.) gospodarstwo rolne położone w G. składające się z działek: 993, 994. Strony umowy ustaliły, że dzierżawa ma charakter nieodpłatny, a dzierżawca uiszcza podatki i wszelkie należności związane z własnością wydzierżawianych gruntów. Pozwana J. W. na mocy umowy darowizny z dnia 11 sierpnia 2000 i z dnia 22 lipca 2003 r. stała się właścicielką całego gospodarstwa rolnego, w tym działek: 1249, 1227, 1230.

W dniu 12 maja 2003 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, na mocy której pozwana J. W. sprzedała A. spółce z o.o. w K., reprezentowaną przez prezesa zarządu W. M., nieruchomość położoną w miejscowości G., składającą się z działek o numerach: 1249, 1227, 1230. Powód J.T. i pozwana J. W. w dniu 30 sierpnia 2004 r. na piśmie dokonali dobrowolnego rozwiązania z dniem 31 sierpnia 2004 r. zawartych umów dzierżawy obejmujących między innymi działki: 648, 710, 851, 993, 1003, 1227.

Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo J. T., uznając, że pozwanemu nie przysługiwało ustawowe prawo pierwokupu, ponieważ umowa zawarta przez niego z pozwaną J. W., obejmująca nieruchomości będące przedmiotem postępowania, nie była umową dzierżawy w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 693 § 1 i 2 k.c.). Wskazał, że w zawartych umowach strony ustaliły, że dzierżawca nie ma obowiązku zapłaty czynszu z tytułu dzierżawy na rzecz wydzierżawiającego. Zdaniem Sądu Okręgowego, umowy te należy zakwalifikować jako beczynszowe korzystanie z nieruchomości rolnej z prawem pobierania pożytków. Jak ocenił Sąd, stronie takiej umowy nie przysługuje prawo pierwokupu; podobnie sankcja nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży określona w art. 599 § 2 k.c. związana jest z naruszeniem praw dzierżawcy, a nie osoby korzystającej beczynszowo z cudzej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, sankcja nieważności umowy nie mogła mieć zastosowania do nieruchomości składającej się z z działek nr 1220 i 1227, ponieważ nie miała ona charakteru nieruchomości rolnej, a tego wymagał art. 695 § 2 k.c. w brzmieniu ówczesnie obowiązującym. Taki charakter miała niezabudowana nieruchomość oznaczona jako działka nr 1249. Sąd Apelacyjny uznał, że umowa zawarta przez powoda i pozwaną J. W., nazwana „umową

dzierżawy” dotycząca nieruchomości nr 1249 „podpadała” pod przepis art. 708 k.c. zamieszczony w dziale regulującym stosunek prawny dzierżawy, który nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu. Sąd ten przyjął, że do zakresu uprawnień osoby biorącej nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków, bez zastrzeżonego obowiązku uiszczania czynszu, wchodziło uprawnienie z art. 695 § 2 k.c., tj. ustawowe prawo pierwokupu. Sąd Apelacyjny wskazał, że umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. została zawarta bezwarunkowo, co zgodnie z art. 599 § 2 k.c. skutkuje nieważnością bezwzględną od chwili jej zawarcia.

Sąd Apelacyjny uznając, że powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r., uwzględnił, że powodowi w chwili zawarcia spornej umowy przysługiwało prawo pierwokupu podobnie jak dzierżawcy i zamierzał z tego prawa skorzystać, a ponadto w dniu wniesienia pozwu, tj. 20 sierpnia 2010 r. formalnie obowiązywała umowa z dnia 20 sierpnia 2000 r. - zawarta na okres dziesięciu lat, licząc od 1 września 2000 r. - a powód był w posiadaniu przedmiotu umowy. W końcu, z uwagi na zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży w stosunku do powoda nie rozpoczął się bieg terminu zawitego z art. 598 § 2 k.c. liczony od zawiadomienia powoda o zawarciu umowy warunkowej.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 czerwca 2014 r., wniosła pozwana A. spółka z o.o. zaskarżając ten wyrok w części, tj. co do: pkt 1.I, 1.III, 1.IV, 3, 4 sentencji. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. błędną wykładnię art. art. 695 § 2 k.c. w zw. z art. 708 k.c., art. 599 § 2 k.c. w zw. z art. 695 § 2 k.c. w zw. z art. 798 k.c. Podniosła także zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. samodzielnie i w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz treścią pisma z dnia 30 sierpnia 2004 r. „Dobrowolne rozwiązanie umów dzierżawy” polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że powód miał interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez pozwanych z uwagi na naruszenie ustawowego prawa pierwokupu oraz błędną wykładnię art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie i zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie apelacji wniesionej przez powoda w całości i obciążeniu powoda kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art., 695 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym bezpośrednio przed jego uchyleniem z dniem 16 lipca 2003 r., a zatem mającym zastosowanie do oceny uprawnień powoda. Jak słusznie podnosi się w doktrynie prawa cywilnego nic nie sprzeciwia się przeciwko odpowiedniemu stosowaniu do używania bezczynszowego z nieruchomości rolnej przepisów o pierwokupie przysługującym dzierżawcom nieruchomości rolnej. Te same względy, które przemawiają za stabilizacją sytuacji długoletniego dzierżawcy, przemawiają także za stabilizacją używania gruntów rolnych w ramach umowy określonej w art. 708 k.c. Dodać też trzeba, że zawarte w art. 708 k.c. odesłanie odnosi się do odpowiedniego stosowania przepisów działu II tytułu XVII Księgi Trzeciej Kodeksu cywilnego. Zastosowanie tych przepisów do bezczynszowego używania gruntów rolnych będzie zatem wyłączone jedynie wtedy, gdy nie da się tego pogodzić z istotą tej nienazwanej umowy uregulowanej w art. 708 k.c. Tytułem przykładu można wskazać te przepisy zawarte w dziale zatytułowanym „Dzierżawa”, które dotyczą czynszu tj. art. 693 § 2, czy 700 k.c. (zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1993 r., III CZP 39/93, OSNCP 1993/10/178; wyrok z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 240/03, niepubl.). Zastosowanie art. 695 § 2 k.c. zamieszczonego przed jego uchyleniem w dziale II Kodeksu cywilnego poświęconym umowie dzierżawy, do którego odsyła art. 708 k.c., osłabia argumentację odmiennego poglądu, wykluczającego prawo pierwokupu w odniesieniu do bezczynszowego używania nieruchomości rolnej ze względu na późniejsze ustalenie prawa pierwokupu dla dzierżawcy gruntu rolnego poza Kodeksem cywilnym tj. w art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm. dalej jako - u.k.u.r.).

Konsekwencją zastosowania art. 695 § 2 k.c. do umowy określonej w art. 708 k.c. i uznania na tej podstawie, że osobie używającej bezczynszowo nieruchomości rolną przysługuje, tak jak dzierżawcy, prawo pierwokupu nieruchomości rolnej, jest zastosowanie do bezwarunkowej sprzedaży sankcji określonej w art. 599 § 2 k.c. Przewidziana tym przepisem sankcja odnosi się między innymi do naruszenia prawa pierwokupu przysługującego z mocy ustawy dzierżawcy. Artykuł 695 § 2 k.c. był do dnia jego uchylecia (15 lipca 2003 r., art. 10 u.k.u.r.) przepisem, który przyznawał prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej w razie sprzedaży tej nieruchomości. Przyjęcie tożsamego uprawnienia płynącego z art. 695 § 2 k.c. zarówno po stronie dzierżawcy jak i osoby używającej nieruchomości i pobierającej pożytki na podstawie umowy określonej w art. 708 k.c. usprawiedliwia zastosowanie tej samej sankcji w razie naruszenia prawa pierwokupu.

Według jednoznacznego brzmienia art. 599 § 2 k.c., jeżeli prawo pierwokupu przysługujące z mocy ustawy wymienionym w nim podmiotom, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Pogląd ten, znalazł też wyraz w jednolitym w tym zakresie orzecznictwie Sądu Najwyższego: w uchwale z dnia 30 lipca 1968 r., III CZP 48/68 (OSNCP 1969, nr 3, poz. 49), w uchwale z dnia 11 maja 1973 r., III CZP 21/73 (OSNCP 1973, nr 11, poz. 197) i w wyroku z dnia 14 października 1999 r., (I CKN 155/98 (niepubl.)). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie znajduje podstaw do odstąpienia od tego poglądu, który znajduje jednoznacznie wsparcie w treści art. 599 § 2 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r. (sygn. akt III CKN 453/99, niepubl.), nieważność czynności prawnej oznacza, że czynność jest bezwzględnie nieważna, tj. nie wywołuje żadnych skutków prawnych i nieważność ta zachodzi tak w stosunkach między stronami czynności jak i w stosunku do osób trzecich. Nie ma podstaw do przypisywania "nieważności", o której stanowi art. 599 § 2 k.c., innej treści, gdy nie upoważnia do tego ani ten, ani żaden inny przepis. Konsekwencją nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży rzeczy jest w szczególności nieotwarcie się możliwości skorzystania przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu z tego prawa (art. 597 § 2 i art. 598 § 1 i 2 k.c.). Jeżeli uprawniony mimo to złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu

(art. 597 § 2 k.c.), oświadczenie to nie powoduje dojścia do skutku umowy sprzedaży rzeczy między zobowiązanym a uprawnionym (art. 600 § 1 k.c.). Należy dodać, że skorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawnionego jest obwarowane krótkimi terminami, określonymi w art. 598 § 2 k.c. Pogląd dopuszczający skorzystanie z tego prawa przez uprawnionego, pomimo iż sprzedaż dokonana została bezwarunkowo, bez zawiadomienia uprawnionego o sprzedaży, prowadzi do uznania za dopuszczalne skorzystanie z prawa pierwokupu w każdym czasie, którego kres wyznacza jedynie upływ terminu przedawnienia roszczenia uprawnionego, wynikającego z przysługującego mu prawa pierwokupu. Poglądu tego nie można więc podzielić i z tego względu, że godzi on w zasadę pewności obrotu, wyrażoną w bezwzględnie obowiązującym przepisie prawa jakim jest art. 598 § 2 k.c.

Uwzględniając argumenty przedstawione w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2001 r. nie można zaakceptować wyrażanego przez niektórych przedstawicieli doktryny stanowiska, że nieważność zachodzi tylko pomiędzy stronami bezwarunkowej sprzedaży i dotyczy tylko tej bezwarunkowości. Wówczas, jeżeli pomimo bezwarunkowej sprzedaży uprawniony do prawa pierwokupu skorzystałby z tego prawa, dochodziłoby do nabycia przez niego rzeczy. W przypadku nieskorzystania przez uprawnionego z ustawowego prawa pierwokupu bezwarunkowa umowa sprzedaży staje się ważna.

Zgodnie z art. 678 § 1 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, jednak może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Uprawnienie to nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana (art. 678 § 2 k.c.). W doktrynie podkreśla się, że zastrzeżenie daty pewnej chroni najemcę przed ewentualną nielojalnością stron, ponieważ zapobiega zawieraniu umów antydatowanych. Przepisy art. 678 k.c. mają odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy (art. 694 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego w zasadzie jednolicie (poza wyrokiem z dnia 30 września 2008 r., II CSK 149/08, niepubl.) przyjmuje się, że data pewna w szerokim tego słowa znaczeniu, którą czynność prawna nabywa później niż w chwili jej dokonania, ma

zastosowanie wówczas, gdy cecha pewności dotyczy istnienia czynności prawnej w chwili uzyskania daty pewnej w sposoby określone w art. 81 § 2 i 3 k.c. Jest to możliwe tylko wtedy, gdy data pewna jest zastrzeżona *ad eventum* (zob. m. in. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2011 r., III CZP 33/11, OSNC 2012/4/41 oraz wyroki Sądu, z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 1323/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 177, z dnia 5 lutego 2009 r., II CSK 149/08, i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 104/05). Taki charakter ma data pewna wymagana w art. 678 § 2 k.c. do umowy najmu, a odpowiednio - ze względu na odesłanie zawarte w art. 694 k.c. - do umowy dzierżawy i umowy określonej w art. 708 k.c., gdyż została zastrzeżona do wywołania określonych skutków prawnych tj. pozbawienia nabywcy najętej lub wydzierżawionej rzeczy wypowiedzenia dotychczasowych, zawartych na czas oznaczony, umów najmu, dzierżawy lub umowy z art. 708 k.c. z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 22 listopada 1978 r., III CRN 232/78, OSNC 1979/9/173 oraz z dnia 5 lutego 2009 r., I CSK 325/08, OSNC-ZD 2010/2/30). Dla wywołania przewidzianego w art. 678 w zw. z art. 694 oraz art. 708 k.c. skutku wobec nabywcy nieruchomości rolnej i wobec osoby używającej tej nieruchomości rolnej na podstawie umowy określonej w art. 708 k.c. nie ma znaczenia czy wzmianka organu państwowego, organu jednostki samorządu terytorialnego albo notariusza umieszczona zostanie na pierwszym, czy następnym egzemplarzu dokumentu obejmującego treść oświadczeń woli stron, czy też na woli stron.

Słusznie zarzuca się w skardze kasacyjnej naruszenie art. 189 k.p.c. ale tylko o tyle, o ile kwestionuje się przyjęte przez Sąd Apelacyjny okoliczności usprawiedliwiające interes prawny powoda w ustaleniu nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży. Interes prawny rozumiany jako potrzeba uzyskania ochrony prawnej stanowi merytoryczną przesłankę powództwa opartego na podstawie z art. 189 k.p.c.

Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. było przedmiotem licznych orzeczeń i wypowiedzi przedstawicieli nauk prawnych. Przyjmuje się, że jest to obiektywna, czyli wywołana rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej potrzeba uzyskania przez stronę powodową wyroku



odpowiedniej treści. Interes prawny istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania lub naruszenia, zatem gdy zachodzi swoista potrzeba ich potwierdzenia, wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r., III CRN 607/71, OSNCP 1973, nr 4, poz. 64 i z dnia 22 września 1999 r., I PKN 263/99, OSNAPUS 2000, nr 2, poz. 36). Powód może mieć też interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku prawnego przez stwierdzenie ważności lub nieważności czynności prawnej kreującej ten stosunek (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1976 r., II CR 288/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 91). Interes prawny powoda może usprawiedliwiać wówczas usunięcie przeszkody dla jego dalszych czynności prawnych, jak i uzyskanie szeroko pojętej ochrony prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 22 października 2014 r., II CSK 687/13, niepubl.).

Orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i jako swoisty prejudykat ma znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości. Jego uzyskanie umożliwia osiągnięcie wielu celów, m.in. ułatwia dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, odpowiedzialności cywilnej lub karnej stron czynności lub osób występujących w charakterze ich reprezentantów. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 109/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 107) wskazano, że unicestwienie nieważnych umów ma samoistną wartość także ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. O braku interesu prawnego w ustaleniu można mówić wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lub gdy może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w inny sposób (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1529/00).

Trzeba jednak zawsze mieć na uwadze, że powództwo o ustalenie podlega zasadzie aktualności, zgodnie z którą za podstawę orzeczenia przyjmuje się stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt: II CSK 474/11, niepubl.). Z tej przyczyny interes prawny w żądaniu ustalenia musi występować w chwili orzekania.

W przedmiotowej sprawie brak jest jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie na dzień zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji.

Ocena prawidłowości wykładni i zastosowania, wskazanego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, przepisu prawa materialnego jest możliwa tylko w sytuacji, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, niepubl.) Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez Sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12, niepubl.; z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, niepubl.).

Bez ustalenia stanu faktycznego na chwilę zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji nie jest możliwa ocena, czy powód rzeczywiście ma interes prawny w dochodzeniu stwierdzenia nieważności, zawartej ponad 11 lat od chwil zamknięcia tej rozprawy, bezwarunkowej umowy sprzedaży zawartej z naruszeniem jego prawa pierwokupu, zwłaszcza, iż według ustaleń Sądu, przynajmniej do chwili wniesienia pozwu, powód ciągle korzystał z przedmiotowej nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Przytoczone przez Sąd drugiej instancji okoliczności obejmują czas wniesienia powództwa, a nie ma żadnych danych czy okoliczności te istniały na datę zamknięcia rozprawy. Trzeba też zważyć, że bezwzględna nieważność umowy sprzedaży zawartej z naruszeniem przysługującego powodowi prawa pierwokupu nie otwiera możliwości skorzystania z prawa pierwokupu ze skutkiem przewidzianym w art. 600 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylił wyrok Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

eb