

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o wpis współwłasności w księdze wieczystej od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 3 października 2013 r.

***Czy gminie na podstawie art. 109 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości niezabudowanej nabytej od Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnej wydanej na wniosek uprawnionego złożony na podstawie art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników?***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek J. K. o wpis w dziale II księgi wieczystej [...] współwłasności w udziale w ½ części na jej rzecz w miejsce C. P. Podstawę wniosku stanowiła umowa sprzedaży z dnia 3 lipca 2013r. zawarta w formie aktu notarialnego.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że zawarta pomiędzy sprzedającym C. P. a wnioskodawczynią umowa sprzedaży udziału we współwłasności w ½ części nieruchomości opisanej w księdze wieczystej [...] jest nieważna. Zbywany udział został bowiem nabyty przez C. P. od Skarbu Państwa – Kierownika Urzędu Rejonowego we W. na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 1 kwietnia 1998 r. Decyzja powyższa została wydana w oparciu o przepisy art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników na wniosek C. P. i Z. P. i stwierdzała nabycie udziałów po ½ części przez nich we współwłasności działki [...] położonej we W. – obręb O.. W ocenie Sądu Rejonowego umowa na którą powołuje się wnioskodawczynie jest nieważna z uwagi na fakt że została zawarta z pominięciem

ustawowego prawa pierwokupu Gminy W. wynikającego z treści przepisu art. 109 ust.1 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami(dalej u.g.n.).

Wnioskodawczyni apelacją z 31 października 2013r zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego i zarzuciła mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj.art.109ust.1pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 599 § 2 k.c.
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626 § 2 k.p.c. i art. 626 k.p.c.

W ocenie apelującej nabytcie, o którym mowa w powołanym art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. może nastąpić na podstawie umowy sprzedaży albo innej czynności prawnej przenoszącej własność, dopuszczalnej w stosunku do mienia państwowego i samorządowego. Określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami pierwokup dotyczy jedynie nieruchomości, których prawo własności nabyto w sposób pochodny, tzn. przez sukcesję prawa przeniesionego bezpośrednio przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego na obecnego sprzedawcę, i to w drodze czynności prawnych (tak J. Jaworski, A. Prusaczyk, A.Tułodziecki. M. Wolanin Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wydawnictwo: C.H. Beck - komentarz do art. 109). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, przyznanie prawa własności działki, stosownie do treści przepisu art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników następuje z mocy samego prawa, a warunkiem jest złożenie wniosku (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 1992 r. II SA 82/92). Wydana w tym trybie decyzja potwierdzająca jedynie skutki prawne, które wynikają wprost z ustawy, ma charakter deklaratoryjny, a jej skutek w postaci przyznania owych praw wynika tu nie z mocy decyzji, lecz z mocy samych norm ustawowych. Deklaratoryjny charakter takiej decyzji, wobec nabycia w tym trybie nieruchomości z mocy prawa przesądziły sądy administracyjne w szeregu orzeczeń (wyrok NSA z 30.08.2007 r.. sygn. akt 11 OSK 1152/06; wyrok NSA z dnia 26 marca 1992 r. oraz wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 6 listopada 2008 r. sygn. akt 11 SA/Go 492/08.

Rozpoznając apelację wnioskodawczyni Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości, przedstawione w zagadnieniu prawnym wskazanym na wstępie postanowienia.

Zgodnie z treścią przepisu art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. prawo pierwokupu przysługuje gminie w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego. Stosownie do treści zaś przepisu art. 599§2k.c. jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Instytucja prawa pierwokupu, jako stanowiąca ograniczenie prawa własności oraz swobody umów, wymaga ścisłej wykładni przepisów takie pierwszeństwo regulujących (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1991 r. III CZP 1/91 - oraz wyroku z dnia 28 maja 1987 r. II CR 194/87).

W judykaturze jak i doktrynie brak jest jednoznacznego stanowiska w przedmiocie warunków powstania na gruncie powyższego przepisu prawa pierwokupu. Literalna wykładnia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, iż prawem pierwokupu objęte są nieruchomości nabyte uprzednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego niezależnie od sposobu ich nabycia. Wchodzi tu więc w grę nabycie własności na podstawie czynności prawnej, decyzji administracyjnej, a nawet na mocy ustawy. (J. Górecki Prawo pierwokupu w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami- Rejent 1998/12/str.42). Na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego regulującego omawianą kwestię - art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości -przyjmowano, że prawo pierwokupu nie dotyczy nieruchomości i praw nabytych od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z mocy prawa ( tak uchwała Sądu Najwyższego 7 Sędziów z 9 listopada 1998 r. III CZP 33/98). Można uznać, że powołana wyżej uchwała zachowała swoją aktualność na gruncie przepisu art. 109 u.g.n. i że prawo pierwokupu nie dotyczy nieruchomości nabytych z mocy prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać, że nabycie nieruchomości na mocy decyzji określonej w treści przepisu art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników następuje z mocy samego prawa, a warunkiem jest złożenie wniosku. Sąd Okręgowy uważa, że decyzja taka wbrew przytoczonym w apelacji poglądom nie ma charakteru deklaratoryjnego i nie potwierdza uprzedniego skutku

powstałego z mocy przepisu prawa. Dostrzec należy jednakże specyfikę instytucji zwrotu działki gruntu na mocy powołanego wyżej przepisu. Specyfika ta mogłaby uzasadniać wniosek, że na mocy decyzji jest przenoszona własność nieruchomości uprzednio przekazanej Skarbowi Państwa w zamian za rentę. Omawianą instytucję można traktować jako swoisty zwrot nieruchomości który następuje na wniosek uprawnionego określony w treści przepisu art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym (...). Jeżeli mielibyśmy do czynienia ze zwrotem nieruchomości to konsekwentnie uprawnione byłoby takie rozumienie i stosowanie powołanego przepisu które wykluczałoby powstanie prawa pierwokupu.

Zdaniem Sądu Okręgowego istniejące rozbieżności w rozumieniu i stosowaniu przepisów art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym(...) zarówno w doktrynie oraz w judykaturze powszechnej i administracyjnej uzasadniają konieczność wypowiedzi Sądu Najwyższego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 §1 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

/km/