

Sygn. akt II CZ 56/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. G.

przeciwko J. B.

z udziałem interwenienta ubocznego pozwanego – H. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 października 2014 r.,

zażalenia pozwanego

oraz zażalenia interwenienta ubocznego

na wyrok Sądu Okręgowego w K.

z dnia 16 kwietnia 2014 r.,

oddala zażalenia.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 października 2013 r. Sąd Rejonowy w K., uwzględniając powództwo D. G., zobowiązał pozwanego J. B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Ja J. B. syn Z. i J. przenoszę udział w wysokości 1/2 w współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości P. gmina P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami 6, 12 o łącznej powierzchni 1,56 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w K., prowadzi księgę wieczystą nr [...] na rzecz D. G. syna R. i G.”, na co powód wyraża zgodę i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że działki oznaczone numerami: 6 (zabudowana) oraz 12 (niezabudowana), o łącznej powierzchni 1,56 ha, położone w miejscowości P., gm. P., dla których Sąd Rejonowy w K. prowadzi KW o nr [...], stanowiły własność zmarłego w 2007 r. M. K. - brata pozwanego. Spadek po nim nabyło z mocy ustawy rodzeństwo: H. S., G. K. oraz pozwany J. B. - po 1/3 części. W wyniku śmierci jednego ze spadkobierców – G. K., spadek po nim nabyli z mocy ustawy H. S. oraz pozwany J. B. w 1/2 części każdy z nich. W dniu 23 stycznia 2012 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego warunkową przedwstępną umowę sprzedaży, w której pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi swój udział wynoszący 1/2 w spadkowej nieruchomości w terminie do dnia 5 stycznia 2013 r. za cenę 20.000 zł, która została uiszczona. Nieruchomość była w dzierżawie A. K. do dnia 16 grudnia 2012 r. Pozwany nie zawarł przyrzeczonej umowy. Współspadkobierca H. S., będąca w posiadaniu udziału spadkowego po zmarłym M. K. i G. K., nie wyraziła zgody na sprzedaż udziału spadkowego przypadającego pozwanemu – J. B.

Sąd Rejonowy za bezzasadne uznał twierdzenia pozwanego, że nie był on świadomy znaczenia konsekwencji prawnych wynikających z umowy przedwstępnej, jako że umowa sprzedaży jest najpowszechniejszą i najbardziej popularną umową jaka może występować w obrocie cywilno-prawnym. Zakwestionował też Sąd twierdzenie pozwanego, że działał pod wpływem błędu, skoro nawet nie wskazał „substratu błędu”, a więc ewentualnej okoliczności faktycznej, o której istnieniu nie wiedział, a która wpłynęła na jego decyzję co do zawarcia przedmiotowej umowy.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że roszczenie

powoda jest słuszne co do zasady i jako takie zasługuje na uwzględnienie w całości (art. 390 § 2 k.c. i art. 64 k.c.). Na marginesie zwrócił uwagę na potrzebę oceny prawnej dokonanego rozporządzenia w świetle ewentualnego uprawnienia współwłaściciela – H. S. wynikającego z „teoretycznego” prawa pierwokupu, bowiem umowa zawarta z naruszeniem art. 166 k.c. skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Stwierdził, że uwzględniając okoliczności sprawy, wątpliwym jest uznanie współspadkobiercy – H. S. za osobę, która prowadzi gospodarstwo rolne na przedmiotowym gruncie. Z samego lakonicznego twierdzenia pozwanego, że współwłaścicielka H. S. nie wyraża zgody na rozporządzenie udziałem przez pozwanego nie wynika wystąpienie przesłanek z art. 166 k.c. W konsekwencji za uzasadnione uznał Sąd stanowisko, że jeżeli współwłaściciel w ramach swego udziału na wydzielonej faktycznie ze wspólnej nieruchomości działce gruntu prowadzi odrębne gospodarstwo rolne, przy czym gospodarstwo to nie obejmuje innej nieruchomości, wówczas w razie sprzedaży przezeń tego udziału, pozostałym współwłaścicielom prowadzącym także gospodarstwo rolne na gruncie, wspólnym nie przysługuje prawo pierwokupu. W przedmiotowym postępowaniu taka sytuacja zachodzi bowiem współwłaściciel nieruchomości rolnej, zbywając udział w tej nieruchomości, zbywa również swoje gospodarstwo rolne.

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanego i interwenientki ubocznej – H. S., która zgłosiła swój udział w sprawie w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Za trafny uznał zarzut naruszenia art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c., zgodnie z którymi w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym (art. 166 § 1 k.c.). Nieruchomość rolna objęta prawem pierwokupu może zatem zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo - pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu, gdyż w przeciwnym razie umowa taka jest nieważna.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę uznał, iż H. S. nie przysługuje prawo

pierwokupu, gdyż wątpliwym jest, czy prowadzi ona gospodarstwo rolne w myśl art. 166 § 1 k.c. Dodatkowo Sąd ten wskazał, że w niniejszej sprawie prawo pierwokupu nie ma zastosowania, gdyż zbywcą jest współwłaściciel prowadzący zarazem gospodarstwo rolne. Tymczasem okoliczności te nie znajdują oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, a co więcej Sąd I instancji nie prowadził postępowania dowodowego w tym kierunku. Dysponował on odpisem księgi wieczystej, gdzie wpisane jest ustawowe prawo pierwokupu spornej nieruchomości na rzecz H. S., który to fakt z uwagi na domniemanie jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, winien wziąć pod rozwagę, a konsekwentnie także treść art. 166 § 1 k.c. i art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że istota sporu nie została rozstrzygnięta, a zaskarżony wyrok wymaga uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd Rejonowy obowiązany jest przede wszystkim do rozstrzygnięcia czy komukolwiek przysługuje skuteczne prawo pierwokupu nieruchomości objętej pozwem lub czy ewentualnie prawo to - z uwagi na treść art. 166 § 1 zd. 2 k.c. - będzie mogło zostać pominięte. W tym celu Sąd ten będzie musiał przeprowadzić postępowanie dowodowe, mając zwłaszcza na uwadze pretensje zgłaszane przez interwenienta ubocznego H. S. w treści apelacji oraz argumenty podane przez pozwanego w środoku odwoławczym odnośnie do prowadzenia przez niego i interwenienta ubocznego gospodarstwa rolnego. Dodatkowo należy wskazać, że Sąd Rejonowy będzie musiał również rozważyć, czy fakt, iż umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości została zawarta w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z A. K. (który w świetle art. 166 k.c. miał także zastrzeżone prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości), ma znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zażalenie na powyższy wyrok wniosła interwenientka uboczna H. S. oraz pozwany, zarzucając naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie i nieuprawnione przyjęcie, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął istoty sprawy, pomimo że Sąd ten rozpoznał rozstrzygnął istotę sprawy, choć, w ocenie skarżących i samego Sądu Okręgowego, uczynił to błędnie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. uchylenie wyroku połączone z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji oraz, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Zażalenie na orzeczenie kasatoryjne sądu drugiej instancji ma służyć skontrolowaniu, czy zostało ono prawidłowo wydane w jednej z wymienionych wyżej sytuacji. Przy jego rozpoznawaniu Sąd Najwyższy nie bada istoty sprawy, czyli tego, co w świetle zgłoszonego żądania i jego podstawy faktycznej stanowiło przedmiot postępowania, lecz jedynie ocenia, czy stwierdzone przez sąd odwoławczy okoliczności są tymi, które w świetle art. 386 § 4 k.p.c. usprawiedliwiają wydanie orzeczenia kasatoryjnego, zamiast - co powinno być regułą - reformatoryjnego.

W niniejszej sprawie u podstaw zaskarżonego wyroku legła ocena Sądu Okręgowego, według której Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty zgłoszonego żądania. Ten zatem powód uchylenia orzeczenia do ponownego rozpoznania wymaga oceny w aspekcie prawidłowości w okolicznościach rozpoznawanej sprawy.

Pojęcie „nierozpoznania istoty sprawy” w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. wykładane jest w judykaturze jednolicie. Przyjmuje się mianowicie, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Ma to miejsce m.in., gdy sąd bezpodstawnie odmawia dalszego prowadzenia sprawy, przyjmując brak legitymacji procesowej stron, skuteczność twierdzenia lub zarzutu wygaśnięcia bądź umorzenia zobowiązania, upływ terminów zawitych, przedwczesność powództwa, czy też nie rozpoznał żądań w aspekcie wszystkich twierdzeń powoda lub zarzutów pozwanego (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36, z dnia 23 września 1998 r., II CKN 895/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22, z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36; z dnia 17 listopada 2004

r., IV CK 229/04, niepubl., z dnia 26 stycznia 2011 r., V CSK 299/10, niepubl., z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11 - niepubl.; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., IV CZ 124/12, niepubl., z dnia 19 grudnia 2012 r., II CZ 141/12, niepubl., z dnia 13 marca 2014 r., I CZ 7/14, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie, wbrew stanowisku skarżących, doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji w rozumieniu wyżej przedstawionym. Trafnie podniósł Sąd Okręgowy, że do istoty rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda, którego treścią jest zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu udziału w prawie własności opisanej nieruchomości, należało ustalenie, czy, a jeżeli tak to komu przysługuje prawo pierwokupu do nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu, a to z uwagi na unormowania zawarte w art. 166 § 1 k.c. w zw. z art. 599 § 2 k.c. i art. 597 § 1 k.c., na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy.

Sąd pierwszej instancji w podstawie faktycznej wyroku nie ustalił, że H. S., nie uczestniczącej wówczas w procesie, przysługuje prawo pierwokupu ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości, a jedynie, że nie wyraziła ona zgody na sprzedaż udziału we własności nieruchomości przez brata. Oceniając zaś zasadność roszczenia powoda, prawo pierwokupu H. S. nazwał „teoretycznym” i nie wyjaśniając na jakiej podstawie, poddał w wątpliwość, czy prowadzi ona gospodarstwo rolne na przedmiotowym gruncie. Nie sposób uznać, aby takie ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji stanowiły rozpoznanie istoty wchodzącego w grę ujawnionego w księdze wieczystej prawa pierwokupu. Sama tylko okoliczność, że w ogóle się do kwestii prawa pierwokupu odniósł, nie oznacza rozpoznania istoty sporu w tym zakresie, mającego zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia o istocie roszczenia powoda. Faktem jest, że w postępowaniu przed Sądem Rejonowym pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie podnosił zarzutów przeciwko roszczeniu powoda związanych z prawem pierwokupu, a w sprawie nie występowała H. S. W istocie zatem spór o prawo pierwokupu interwenientki ubocznej ujawnił się w postępowaniu apelacyjnym. Prawo to ujawnione w księdze wieczystej korzysta co prawda z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.), ale domniemanie to jest wzruszalne. Skoro zatem już Sąd pierwszej instancji miał

wątpliwości co do zgodności wpisu tego prawa z rzeczywistym stanem prawnym, to z uwagi na fakt, że kwestia prawa pierwokupu nie była podnoszona w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, uzasadnione jest stanowisko Sądu Okręgowego, że w zakresie tym postępowanie dowodowe wymaga uzupełnienia, tym bardziej, że dopiero w postępowaniu drugoinstancyjnym okazało się, że kwestia uprawnień H. S. jest sporna w aspekcie wymaganych w art. 166 § 1 k.c. przesłanek do powstania prawa pierwokupu.

Prowadzi to do wniosku, że istota niniejszej sprawy nie została rozstrzygnięta. Należało zatem przyjąć, że przyczyna uchylenia wyroku Sądu Rejonowego odpowiada sytuacji z art. 386 § 4 k.p.c., określonej jako „nierozpoznanie istoty sprawy”.

W świetle powyższego Sąd Najwyższy na podstawie art. 394¹ § 3 w zw. z art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.