

Wyrok z dnia 19 września 2002 r., II CKN 329/01

Nie jest dopuszczalne wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Budowlanego "L.", spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przeciwko Gminie P. o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 września 2002 r., kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 kwietnia 2001 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Budowlane „L.”, spółka z o.o. w P. wytoczyło powództwo przeciwko Gminie P. o ustalenie, że czynność prawna pozwanej, polegająca na wykonaniu w dniu 5 sierpnia 1997 r. prawa pierwokupu użytkowania wieczystego działki nr 5/166 położonej w P. (obręb S.), jest nieważna w zakresie, w jakim dotyczy części tej działki o powierzchni 18,3635 ha, oznaczonej jako jednostka strukturalna D.

Istotne elementy stanu faktycznego sprawy są bezsporne i przedstawiają się następująco.

W dniu 21 maja 1997 r. pomiędzy Instytutem Budownictwa, Melioracji i Elektryfikacji – jednostką badawczo rozwojową z siedzibą w W. a powodowym przedsiębiorstwem „L.” została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży użytkowania wieczystego działki nr 5/166 o powierzchni 75,1915 ha,

wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działka nr 5/166 obejmowała jednostkę strukturalną D o obszarze 18,3635 ha oraz jednostki strukturalne E i F o łącznej powierzchni 56,8280 ha. Strony w umowie zaznaczyły, że działka nr 5/166 jest niezabudowana. Cena sprzedaży użytkowania wieczystego działki została określona na 4 008 000 zł. Umowę zawarto pod warunkiem, że Gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu, przysługującego jej na podstawie 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. – dalej "u.g.g."). W dniu 5 sierpnia 1997 r. Gmina złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu użytkowania wieczystego działki nr 5/166.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego oddalający powództwo w ten sposób, że ustalił, iż „oświadczenie pozwanej o skorzystaniu z prawa pierwokupu (...) jest nieważne także w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego części działki nr 5/166 (...), tj. w stosunku do prawa wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 18,3635 ha oznaczonego na planie podziału sporządzonym przez geodetę uprawnionego (...) jako działka 5/181”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwanej Gminie nie przysługiwało na podstawie art. 76 u.g.g. prawo pierwokupu sprzedanego przez Instytut przedsiębiorstwu „L.” użytkowania wieczystego. Instytut, będący jednostką badawczo-rozwojową, nabył użytkowanie wieczyste działki nr 5/166 (o charakterze rolnym) z mocy prawa, w wyniku tzw. uwłaszczenia, na podstawie art. 64a ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo rozwojowych (jedn. tekst Dz.U. z 1989 r. Nr 45, poz. 244 ze zm.), dodanego przez art. 1 pkt 37 ustawy z dnia 22 lutego 1991 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 81). Tymczasem według wykładni art. 76 u.g.g., przyjętej w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98 (OSNC 1999, nr 4, poz. 67), przepis ten nie miał zastosowania w przypadkach sprzedaży użytkowania wieczystego nabytego z mocy prawa. Pozwana Gmina wykonała więc prawo pierwokupu, które jej w rzeczywistości nie przysługiwało. Całe zatem jej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu było nieważne. To, że oświadczenie Gminy o wykonaniu prawa pierwokupu było nieważne w całości, przedsiębiorstwo „L.” wystąpiło zaś o ustalenie jego nieważności jedynie w części, nie stało na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa. Jeżeli bowiem przedsiębiorstwo „L.” mogło domagać się

ustalenia nieważności tego oświadczenia w całości, to mogło też domagać się ustalenia jego nieważności jedynie w części. Oznaczenie w pozwie przez przedsiębiorstwo „L.” części nieruchomości, w odniesieniu do której domagało się ono ustalenia nieważności oświadczenia Gminy o wykonaniu prawa pierwokupu, nasuwało wprawdzie zastrzeżenia: nie wystarczało odwołanie się w tym celu do jednostki strukturalnej D, będącej jednostką planistyczną – jednakże przedsiębiorstwo „L.” usunęło ów brak w zakresie oznaczenia. Złożyło mianowicie w toku postępowania sporządzony przez uprawnionego geodetę projekt podziału działki nr 5/166. W projekcie tym przewidziano, że w wyniku podziału powstanie m.in. działka nr 5/181 o powierzchni wskazanej w pozwie. Pełnomocnik przedsiębiorstwa „L.” na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 marca 2001 r. oświadczył, że jednostka strukturalna D odpowiada ściśle wyodrębnionej w projekcie podziału działce nr 5/181, należało zatem przyjąć, że żądanie pozwu dotyczyło tej części działki nr 5/166, która została oznaczona w projekcie jako działka nr 5/181.

W skardze kasacyjnej Gmina powołała się na naruszenie przez Sąd Apelacyjny wielu przepisów, a mianowicie: art. 189, 233, 316 § 1, art. 321 § 1, art. 325, 328 § 2, art. 378 § 1, art. 382, 385 i 386 k.p.c. (niektórych – w związku z art. 391 § 1 k.p.c.), art. 58 § 1 i § 3 k.c., art. 76 u.g.g., art. 96 i 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej "u.g.n."), art. 12 i 20 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.) oraz § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzaju dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. Nr 25, poz. 130).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że w sprawie ma zastosowanie art. 76 u.g.g. obowiązujący w dniu zawarcia umowy sprzedaży użytkowania wieczystego działki nr 5/166 przedsiębiorstwu „L.” przez Instytut. Z dniem 1 stycznia 1998 r. art. 76 i nast. u.g.g., regulujące prawo pierwokupu gminy w odniesieniu do użytkowania wieczystego i własności nieruchomości, zostały zastąpione przepisami art. 109-111 u.g.n. Artykuł 109 u.g.n. ujął szerzej w porównaniu z art. 76 u.g.g., rozumianym zgodnie z wykładnią przyjętą w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, zakres sytuacji, w których gminie przysługuje prawo pierwokupu. Przyznał w szczególności gminie prawo

pierwokupu także w razie sprzedaży użytkowania wieczystego nie zabudowanej nieruchomości gruntowej, choćby zostało ono nabyte z mocy ustawy, podczas gdy jego poprzednik, zgodnie z wspomnianą wykładnią, nie obejmował swą hipotezą umów sprzedaży użytkowania wieczystego nabytego z mocy ustawy. Dotyczyło to oczywiście również tych umów sprzedaży użytkowania wieczystego nabytego z mocy ustawy, które zostały zawarte przed dniem podjęcia wymienionej uchwały Sądu Najwyższego, ponieważ – inaczej niż zakłada skarżąca – sądowej wykładni prawa, nawet wtedy, gdy jest ona odmienna od wykładni dotychczasowej, nie można utożsamiać z działalnością prawotwórczą.

Stanowisko skarżącej, odwołujące się do zapatrywania wypowiedzianego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2000 r., V CKN 96/00 (OSNC 2001, nr 2, poz. 34), że po dniu 31 grudnia 1997 r. podstawę prawną rozstrzygnięcia sądu o przysługiwaniu gminie prawa pierwokupu, choćby umowa sprzedaży została zawarta przed dniem 1 stycznia 1998 r., powinien stanowić art. 109 u.g.n. – zmierzające zatem do wykazania, iż w rozpoznawanej sprawie pozwanej Gminie przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 109 u.g.n. – jest nie do pogodzenia z ogólną zasadą nieretroakcji. W przypadkach, w których gminie przysługuje zgodnie z art. 109 u.g.n. prawo pierwokupu, umowa sprzedaży powinna być zawarta pod warunkiem, że gmina nie wykona prawa pierwokupu (art. 110 ust. 1 u.g.n. i art. 597 § 1 k.c.), a w razie niedopełnienia tego wymagania, sprzedaż jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). W zakresie zatem, w jakim art. 109 u.g.n. rozszerzył prawo pierwokupu gminy, stosowanie tego przepisu do bezwarunkowych umów sprzedaży zawartych przed jego wejściem w życie oznaczałoby uznanie ich za nieważne, mimo że w chwili zawarcia czyniły one zadość wymaganiom obowiązującego wówczas prawa. W przypadkach zaś, gdy strony w czasie obowiązywania art. 76 u.g.g. zawarły wskutek jego niewłaściwego odczytania umowę sprzedaży pod warunkiem, że gmina nie wykona prawa pierwokupu, choć przepis ten tego nie uzasadniał, stosowanie art. 109 u.g.n. oznaczałoby narzucenie stronom ograniczeń w swobodzie kontraktowania nie przewidzianych w czasie zawarcia umowy. W jednej i drugiej sytuacji doszłoby więc niewątpliwie do niekorzystnej zmiany położenia prawnego stron, wyznaczonego przez dotychczasową ustawę, czyli do wstecznego działania nowej ustawy (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98), a nie do bezpośredniego jej stosowania, jak

uznano w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2000 r., V CKN 96/00. W okolicznościach sprawy istniały zatem podstawy do przyjęcia, że pozwanej Gminie nie przysługiwało z mocy art. 76 u.g.g. prawo pierwokupu użytkowania wieczystego działki nr 5/166, wobec czego wykonanie przez nią tego prawa było czynnością nieważną (art. 58 § 1 k.c.).

Mimo to powództwo przedsiębiorstwa „L.” należy uznać, ze względu na jego zakres – domaganie się ustalenia nieważności jedynie części czynności prawnej wykonania prawa pierwokupu – za nieuzasadnione, a zarzut skarżącej naruszenia art. 189 k.p.c. przez wydanie wyroku ustalającego nieważność niesamodzielnej części czynności prawnej za trafny.

Powoływana przez stronę powodową zasada dopuszczalności „rozdrobnienia roszczeń”, czyli dochodzenia w kilku procesach tego, co można osiągnąć w drodze jednego procesu, nie usprawiedliwia uwzględnienia żądania strony powodowej. Pomijając pewne, nieistotne tu ograniczenia wynikające z przepisów procesowych (art. 321 § 2 k.p.c.), o dopuszczalności „rozdrobnienia roszczeń” rozstrzygają normy prawa cywilnego materialnego. Jeżeli zaś chodzi o „część rozdrobnionego roszczenia” wszczynającą niniejszą sprawę, normy prawa cywilnego materialnego nie dają podstaw do jej uwzględnienia.

Wyrok sądu wydany w procesie o ustalenie ma charakter deklaracyjny, stwierdza istnienie lub nieistnienie określonego prawa albo stosunku prawnego objętego żądaniem pozwu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CK 53/02, nie publ.). Żądanie ustalenia nieważności czynności prawnej wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa zmierza pośrednio do stwierdzenia, z jednej strony, nieistnienia stosunku prawnego, jaki ustawa wiąże z wykonaniem prawa pierwokupu, z drugiej zaś – istnienia stosunku prawnego, którego powstanie udaremnia wykonanie prawa pierwokupu. Według art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Ściśle więc rzecz ujmując, ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo

uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu i dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży między sprzedawcą a jego pierwotnym kontrahentem. Tę ostatnią umowę należy uważać za bezwarunkową, ponieważ zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 k.c.). Jeżeli więc strony wprowadzają do umowy taki warunek, nie może mieć zastosowania art. 94 k.c., przewidujący nieważność całej czynności prawnej, w razie zastrzeżenia warunku przeciwnego ustawie, który ma charakter zawieszający.

W świetle poczynionych uwag, ustalenie częściowej nieważności wykonania prawa pierwokupu oznaczałoby więc w istocie pośrednie ustalenie bezskuteczności części umowy sprzedaży między sprzedawcą (Instytutem) a rzekomo uprawnionym (Gminą) i skuteczności części umowy sprzedaży między sprzedawcą a jego pierwotnym kontrahentem (przedsiębiorstwem „L.”). Ustalenie dotyczące częściowej skuteczności umowy sprzedaży powinno obejmować zarówno uwzględnioną w pozwie część użytkowania wieczystego, jak i odpowiadającą tej części użytkowania wieczystego część ceny (art. 535 w związku z art. 555 k.c.). Wymaganie to trudno jednak uznać za możliwe do spełnienia. Jeżeli nawet przyjąć, że określenie wspomnianej części użytkowania wieczystego mogłoby nastąpić przez ustalenie nieważności oświadczenia Gminy w zakresie, w jakim dotyczy ono wskazanej w pozwie części działki (przy założeniu, że zawarte w pozwie dane rzeczywiście wskazują oznaczoną część działki), to nie sposób znaleźć podstaw do ustalenia odpowiadającej tej części użytkowania wieczystego części ceny. Nie da jej się ustalić przez odwołanie się do treści umowy sprzedaży między Instytutem a przedsiębiorstwem „L.”, do określenia jej zaś na innej, późniejszej podstawie sąd w postępowaniu z powództwa o ustalenie, zmierzającego do stwierdzenia istnienia lub nieistnienia określonego stosunku prawnego w związku z wskazanym w pozwie zdarzeniem, nie jest uprawniony.

Za niemożliwością uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności części oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przemawia wzgląd na niepodzielność tego prawa (art. 602 zdanie drugie k.c.). Ustalenie nieważności części oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu mogłoby prowadzić do sytuacji podobnych do tych, którym ustawodawca chciał zapobiec, statuując niepodzielność prawa pierwokupu. Chroni ona kupującego przed pozostawieniem mu nie mającej dla niego znaczenia części przedmiotu sprzedaży. Podobnie ustalenie nieważności części oświadczenia

o wykonaniu prawa pierwokupu mogłoby zmierzać do pozostawienia składającemu to oświadczenie, nie mającej dla niego znaczenia części przedmiotu sprzedaży.

Zasadność zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. przez wydanie wyroku ustalającego nieważność niesamodzielnej części czynności prawnej uczyniła bezprzedmiotowym rozpatrywanie pozostałych podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.