

Sygn. akt I CKN 368/97

W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 1998 r

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - M.Wysocka

Sędziowie: SN - L. Walentynowicz (spraw.)

SN - Z. Świeboda

Protokółant: J. Sawczenko

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 1998 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa L. G.

przeciwko Gminie Miasta G., Towarzystwu Ubezpieczeń [...] S.A. w W.

i [...] Bankowi [...] SA w P.

o ustalenie

na skutek kasacji pozwanej Gminy Miasta G.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 27 listopada 1996 r., sygn. akt I ACr [...]

1) oddała kasację;

**2) zasądza od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz powódki
kwotę 7.500 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

U Z A S A D N I E N I E

Uwzględniając w całości powództwo L. G., Sąd Wojewódzki w G. wyrokiem z dnia 12 marca 1996 r. ustalił, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości, składającej się z działek nr [...] /2, nr [...] /1 i nr [...] o łącznej powierzchni 2165 m² i wpisanej do księgi wieczystej nr [...] Sądu Rejonowego w G. (poprzednio do Kw Nr [...]), zawarta w dniu 21 maja 1991 r. w kancelarii notarialnej notariusza E. J. w G. między pozwaną Gminą Miasta G. jako sprzedawcą a pozwanymi: Towarzystwem Ubezpieczeń [...] SA w W. i [...] Bankiem [...] SA w P. jako nabywcami po 1/2 niewydzielonej części.

Sąd ustalił też nieważność przetargu poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży oraz orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu stron.

Z ustaleń sądowych wynikało, że mąż powódki J. A. G., będący właścicielem wymienionych wyżej działek, sprzedał je Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez b. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. umową notarialną z dnia 5 stycznia 1970 r., zawartą w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94). Nieruchomość ta została skomunalizowana w 1990 r. i w konsekwencji przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miasta G.. Następnie przeznaczono ją do sprzedaży i uruchomiono procedurę przetargową, w wyniku której ustalono nabywców. Kupili oni od pozwanej Gminy w dniu 25 maja 1991 r. nieruchomość położoną przy ulicy B. i ulicy A. w G. o łącznej powierzchni 3084 m², w tym działki nr [...] /2, nr [...] /1 i nr [...], za ówczesną cenę 12,4 mld zł.

W chwili sprzedaży - jak ustalił Sąd - J. A. G. już nie żył (zmarł 14 lutego 1989 r.), a spadek po nim nabyła powódka jako żona, synowie R. J. G. i A. A. G. oraz wnuczka J. A. G. - wszyscy po 1/4 części, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 30 stycznia 1990 r. (sygn. akt III Ns [...]). Spadkobiercy nie wiedzieli o sprzedaży, gdyż pozwana Gmina nie

powiadomiła ich o takim przeznaczeniu działek nr nr [...] /2, [...] /1 i [...] ani o ich uprawnieniach z tytułu pierwszeństwa. Nie wysłała też zawiadomienia kierowanego do poprzedniego właściciela, na ostatni znany jego adres (P., ul. Ł. nr [...]), gdzie mieszkał spadkobierca A. A. G.. Adres ten znajdował się w aktach ksiąg wieczystych nr [...] (k. 119) i nr [...] (k. 7) i załączone w nich były dowody skutecznego doręczania korespondencji dla mieszkającego tam J. A. G..

Sąd Wojewódzki ustalił także, iż pozwana Gmina była pouczona przez przeprowadzającą przetarg [...] Dyрекcję Inwestycji o konieczności wcześniejszego zawiadomienia poprzednich właścicieli o przysługującym im pierwszeństwie. W tym celu pracownik Gminy badał m.i. akta Kw nr [...].

Niezawiadomienie przez pozwaną Gminę osób mających prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości stanowiło - zdaniem Sądu - naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu z art. 23 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.), wywołujące nieważność umowy sprzedaży z dnia 21 maja 1991 r. w odniesieniu do działek nr [...] /2, [...] /1 i [...] (art. 58 § 1 i 2 kc). Sąd wyraził przy tym pogląd, że zbywca nieruchomości przy realizacji obowiązku zawiadomienia osób uprawnionych do pierwszeństwa powinien zachować należytą staranność (art. 355 § 1 kc w związku z art. 7 ustawy o g.g.). Nie miały natomiast, w ocenie Sądu Wojewódzkiego, zastosowania w tej sprawie przepisy dotyczące pierwokupu (art. 599 kc).

W rewizji Gmina Miasta G. podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 23 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 58 kc i art. 599 kc, a także zarzut niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy związanych z dopuszczalnością przetargowego trybu sprzedaży oraz wniosła o zmianę bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Rewizję wnieśli też pozostali pozwani z powołaniem się na podstawę z art. 368 pkt 4 kpc, kwestionując przypisany im, jako nabywcom, obowiązek zachowania aktów staranności obciążających sprzedawcę.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 27 listopada 1996 r. oddalił wszystkie rewizje.

Sąd odwoławczy podkreślił, że prawo pierwszeństwa z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie jest oparte na konstrukcji ustawowego prawa pierwokupu, w związku z czym nie mają w rozpoznawanej sprawie zastosowania przepisy art. 76 -79 tej ustawy ani też przepisy art. 596 - 602 kodeksu cywilnego. Sąd podzielił przy tym wyrażone w zaskarżonym wyroku stanowisko co do bezwzględnie obowiązującego charakteru uprawnienia z tytułu pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez byłych właścicieli lub ich spadkobierców, a także zaakcentował, iż niezawiadomienie byłego właściciela na ostatni znany jego adres było naruszeniem podstawowych, elementarnych czynności przez pozwaną Gminę, wywołującym konsekwencje z art. 58 § 1 kc.

W umowie z dnia 21 maja 1991 r. zostały sprzedane także inne działki, nie należące nigdy do J. A. G., ale - zdaniem Sądu Apelacyjnego - nie ograniczało to pierwszeństwa byłego właściciela i jego spadkobierców do nabycia działek nr [...]2, [...]1 i [...]. Roszczenie powódki nie może być też, w ocenie tego Sądu, uzależnione od wykazania przez nią możliwości finansowych uwiarygadniających zamiar powrotnego nabycia nieruchomości.

Ustalenie nieważności przetargu uznał Sąd rewizyjny za zbędne, ale nie mające wpływu na wynik sporu.

Konsekwencją naruszenia przy sprzedaży normy o charakterze iuris cogentis było oddalenie rewizji pozwanych nabywców.

W kasacji pozwana Gmina wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżąca podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 23 ust.4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, art. 58 §1 kc, art. 596 kc i art. 599 § 1 kc oraz art. 6 i 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pozwana Gmina zakwestionowała w szczególności uznanie przepisu art. 23 ust. 4 ustawy o g.g. za normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym i dopuszczenie możliwości stwierdzenia nieważności umowy przetargowej na podstawie art. 58 § 1 kc. Ten ostatni przepis, jako subsydiarny, zostaje - zdaniem skarżącej - wyłączony przez przepis szczególny (art. 599 § 1 kc), a powódka może jedynie domagać się odszkodowania, jeżeli w następstwie niezawiadomienia jej o sprzedaży poniosła szkodę.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódce - jako spadkobierczyni byłego właściciela działek nr [...]2, [...]1 i [...] - bezspornie przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu na podstawie art. 23 ust. 4 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.). Zgon J. A. G. oraz stwierdzenie nabycia spadku po nim nastąpiły jeszcze przed komunalizacją nieruchomości Skarbu Państwa w G., stąd pozwana Gmina decydując się na sprzedaż skomunalizowanej nieruchomości miała obowiązek powiadomić na piśmie spadkobierców byłego właściciela o zamierzonej sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie (art. 23 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 4 in fine tej ustawy). Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Wojewódzkiego co do tego, że Gmina Miasta G. nie powiadomiła spadkobierców, mimo iż mogła powiadomić jednego z nich, a tym samym uniemożliwiła uprawnionym realizację ich pierwszeństwa. Ustalenie te, należące do sfery prawa procesowego, jest wiążące w postępowaniu kasacyjnym, ponieważ nie została powołana przez stronę skarżącą podstawa z art. 393¹ pkt 2 kpc.

Zgodzić się należy z poglądem Sądu Apelacyjnego, że przewidziane w art. 23 ust. 4 ustawy o g.g. pierwszeństwo nie jest oparte na konstrukcji ustawowego prawa pierwokupu i dlatego przepis art. 599 kc (w związku z art. 596 kc) nie ma tu zastosowania. Przepisy kodeksu są wyłączone także w następstwie uregulowania prawa pierwokupu w rozdziale siódmym ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. w sposób odrębny (vide: art. 596 kc). Przede wszystkim jednak prawo pierwszeństwa reguluje inny mechanizm prawny, wyłączający stosowanie przepisów dotyczących pierwokupu nawet w drodze analogii. Należy w tej mierze podzielić stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów III CZP 161/94 z dnia 24 lutego 1995 r. (OSNC 1995, z. 5, poz. 71).

Rozważając charakter prawny pierwszeństwa uregulowanego w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów III CZP 62/92 z dnia 23 lipca 1992 r. (OSNCP 1992, z. 12, poz. 214) wskazał, że pierwszeństwo najemców lub dzierżawców lokalu do nabycia zajmowanego lokalu (art. 23 pkt 7 w związku z art. 23 pkt 3 cyt. ustawy), które łączy się z nabyciem ułamkowej części gruntu lub otrzymaniem jej w użytkowanie wieczyste (art. 21 pkt 1 cyt. ustawy) oraz pierwszeństwo byłych właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa do nabycia tych nieruchomości (art. 23 ust. 4 cyt. ustawy) polega przede wszystkim na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tą samą rzecz, a jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym immanentnie w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Takie rozwiązanie prawne zostało przyjęte przez ustawodawcę z uwagi na społecznie uzasadnione względy; w odniesieniu do byłych właścicieli nieruchomości - dla złagodzenia następstw władczej działalności Państwa w minionej formacji społeczno-gospodarczej.

Tak sformułowane prawo pierwszeństwa oznacza normę o charakterze iuris cogentis. Sąd Najwyższy wyraził już taki pogląd w odniesieniu do prawa

pierwszeństwa najemcy w uchwale III CZP 50/90 z dnia 5 października 1990 r. (OSNCP 1991, z. 4, poz. 47), na którą powołał się Sąd Apelacyjny, oraz w wyroku III ARN 74/92 z dnia 26 listopada 1992 r. (OSNCP 1993, z. 10, poz. 182). Niesłusznie pozwana Gmina twierdzi, że pierwszeństwo byłego właściciela i jego spadkobierców ma inny charakter. Otóż w uchwale W 19/95 z dnia 18 czerwca 1996 (Dz. U. z 1996, Nr 91, poz. 414) Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że określone w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami pierwszeństwo byłych właścicieli i ich spadkobierców wyraża ustawodawcze tendencje reprivatyzacyjne i znajduje również uzasadnienie w konstytucyjnych zasadach sprawiedliwości społecznej i poszanowania własności. Właśnie z racji „zakotwiczenia” w wartościach konstytucyjnych omawiane pierwszeństwo należy traktować jako jedną z istotnych zasad określonego w tej ustawie systemu dysponowania nieruchomościami będącymi w gestii publicznej, mającą przede wszystkim wymiar moralny. Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił również, że zasada pierwszeństwa byłych właścicieli ma nie mniejsze znaczenie niż zasada przetargu.

W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie określono skutków prawnych wynikających z dokonania czynności prawnej naruszającej pierwszeństwo, uniemożliwiającej uprawnionemu skorzystanie z niego. Z uwagi jednak na omówiony charakter prawny art. 23 ust. 4 cyt. ustawy należy przyjąć, że zamieszczona w tym przepisie norma o charakterze bezwzględnie obowiązującym oznacza zakaz sprzedaży przetargowej nieruchomości, z konsekwencjami wynikającymi z art. 58 § 1 kc, jeżeli poprzedni właściciel tej nieruchomości lub jego spadkobiercy skorzystali z pierwszeństwa. Takie same konsekwencje prawne następują w sytuacji, gdy uprawnieni zostaną pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa.

Nie można podzielić wywodów kasacyjnych również w części pozostałej. W cyt. uchwale W 19/95 Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że pierwszeństwo z

art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami dotyczy także nieruchomości, które zostały zabudowane lub których części składowe zostały w inny sposób zmienione po przejęciu od byłych właścicieli. Jeżeli natomiast granice zbywanej nieruchomości nie są już tożsame z granicami przejmowanej nieruchomości przez Skarb Państwa, to pierwszeństwo nabycia dotyczy nieruchomości opisanej według stanu z chwili utraty własności przez właściciela. Żądanie pozwu dostosowane zostało do tej wykładni, którą aprobował też Sąd Apelacyjny.

Przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147) nie mają w tej sprawie zastosowania. Nie występuje bowiem niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Należało w konsekwencji kasację oddalić (art. 393¹² kpc) oraz zasądzić na rzecz powódki kwotę 7.500 zł tytułem poniesionych kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu kasacyjnym (art. 98 i 108 § 1 kpc oraz § 10 ust. 2 pkt 8 i § 18 ust. 1 obowiązującego w postępowaniu kasacyjnym rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 czerwca 1992 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w postępowaniu przed organami wymiaru sprawiedliwości - Dz. U. Nr 48, poz. 220 ze zm.).

aw

jg