

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z wniosku Wytwórni Podkładów Strunobetonowych Spółki Akcyjnej
w G. oraz J. i J. małżonków S.

o odłączenie z księgi wieczystej nr [...] działek o nr 586 i 587 i urządzenie dla nich
nowej księgi z wpisaniem jako współużytkowników wieczystych w udziale do 20/21
sprzedającej spółki i w udziale do 1/21 części małżonków S.,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2004 r.,
kasacji wnioskodawcy Wytwórni Podkładów Strunobetonowych Spółki Akcyjnej
w G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 17 czerwca 2003 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego w N. z dnia 29 stycznia 2003 r. i przekazuje sprawę
temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach za obie instancje.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Z. oddalił apelację wnioskodawcy Wytwórni Podkładów Strunobetonowych Spółka Akcyjna w G. od postanowienia Sądu Rejonowego w N. z dnia 29 stycznia 2003 r. Sąd Rejonowy w powołanym postanowieniu oddalił wniosek o wpisanie J. i J. małżonków S. jako współużytkowników wieczystych w 1/21 działek oznaczonych numerami 586 i 587.

Sąd Rejonowy odmówił dokonania wpisu ponieważ strony umowy sprzedaży udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr 586 i 587 nie przedstawiły żadnych okoliczności, które uzasadniałyby wyłączenie prawa pierwokupu, przysługującego gminie z mocy art. 109 ustawy z dnia 29 września 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.).

Bezspornym jest, że strony nie zawarły wspomnianej umowy sprzedaży pod warunkiem, iż gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu. Działki, w odniesieniu do których był zbywany udział w użytkowaniu wieczystym, były działkami niezabudowanymi. Zbycie udziału w użytkowaniu wieczystym takich działek, bez zachowania prawa pierwokupu, prowadzi zdaniem Sądu Rejonowego do nieważności umowy. W tych okolicznościach brak było podstawy prawnej dla dokonania wnioskowanego wpisu.

W apelacji od tego postanowienia Wytwórnia Podkładów Strunobetonowych S.A. wniosła o uznanie sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działek 586 i 587 za zgodne z prawem i wpisanie w księdze wieczystej J. i J. małżonków S., jako współużytkowników wieczystych. Zdaniem skarżącej Spółki działki nr 586 i 587 są działkami zabudowanymi. Na działce 587 jest wybudowany osadnik zbiorczy ścieków, zaś działka nr 586 stanowi drogę wewnętrzną. Ponadto apelująca wskazała, że proponowała Gminie K. nieodpłatne przekazanie wspomnianych działek, lecz Gmina odmówiła.

Oddalając apelację Sąd Okręgowy stwierdził, że nie można podzielić stanowiska skarżącej jakoby działki nr 586 i 587 były działkami zabudowanymi. Zdaniem Sądu Okręgowego z przepisu art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce

nieruchomościami, który określa termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy nieruchomości, wynika, że nieruchomość zabudowana to taka, na której znajduje się budynek. Ponieważ osadnika bezodpływowego ani drogi wewnętrznej nie można uznać za budynek, to tym samym takie zagospodarowanie wspomnianych działek nie może stanowić podstawy do uznania ich za zabudowane w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Umowa sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym takich działek powinna więc zostać zawarta pod warunkiem, iż Gmina nie wykona prawa pierwokupu. Nie zwalnia od obowiązku zawierania umowy pod warunkiem okoliczność, że jeszcze przed zawarciem umowy zbycia udziału w użytkowaniu wieczystym wymienionych działek, Wytwórnia Podkładów Strunobetonowych S.A. proponowała Gminie przejęcie działki 586 i 587 na własność, a Gmina nie była tym zainteresowana. Warunki, od których ustawa o gospodarce nieruchomościami uzależnia istnienie prawa pierwokupu powinny być oceniane na chwilę zawarcia umowy. Skoro zaś niewątpliwie chodziło o sprzedaż udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości niezabudowanej, to umowa mogła być ważnie zawarta tylko pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu. Zawarcie umowy bez zastrzeżenia prawa pierwokupu powoduje, zgodnie z art. 599 § 2 k.c., bezwzględną nieważność takiej umowy.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego Wytwórnia Podkładów Strunobetonowych S.A. zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 109 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.). Zdaniem skarżącej działki nr 586 i 587 są funkcjonalnie związane z zabudowaną działką lotniskową i całą infrastrukturą znajdującą się na tych działkach służy działce zabudowanej, co powinno wyłączać prawo pierwokupu gminy. Ponadto Gmina K. odmówiła w dniu 22 lipca 2002 r. przejęcia działek nr 586 i 587 bezpłatnie. Gmina K. nie skorzystała również z prawa pierwokupu udziału w użytkowaniu wieczystym wspomnianych działek, gdy skarżąca sprzedawała działki niezabudowane z przeznaczeniem pod budowę domków lotniskowych wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działek nr 586 i nr 587. W tej sytuacji skoro jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego z małżonkami S. Gmina dwukrotnie oświadczyła, że nie jest zainteresowana przejęciem prawa użytkowania do

wspomnianych działek to przyjąć należy, że tym bardziej nie skorzystałaby z prawa pierwokupu, nawet gdyby zostało ono zastrzeżone w notarialnej umowie sprzedaży z dnia 25 października 2002 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie ulega wątpliwości, że działki nr 586 i nr 587 zostały wyodrębnione, podobnie jak działka nr 577 i inne działki ze wspólnej zabudowanej nieruchomości, w celu założenia dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Sprzedaż prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do tych działek podlega więc co do zasady prawu pierwokupu określonemu w art. 109 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.), gdyż przedmiotem umowy sprzedaży będzie nieruchomość rozumiana jako grunt (zabudowany lub niezabudowany), dla której będzie prowadzona odrębna księga wieczysta. Rację ma jednak skarżąca gdy wskazuje, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, stwierdzenie przez orzekające w sprawie Sądy, nieważności umowy zbycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek 586 i 587, z powołaniem się na art. 599 § 2 k.c. może być uznane za naruszenie art. 109 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.). Przepis ten zastrzega prawo pierwokupu na rzecz Gminy, aby zagwarantować jej możliwość przejęcia własności lub prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych na terenie Gminy. Formalnie rzecz ujmując można, tak jak zrobiły to orzekające w sprawie Sądy, wymagać aby każda z kilkudziesięciu umów sprzedaży udziałów w użytkowaniu wieczystym tych samych działek (nr 586 i 587), była zawierana pod warunkiem, że Gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu. Jeżeli jednak, na krótko przed zawarciem wspomnianych umów ta sama Gmina, której przysługuje prawo pierwokupu, odmówiła bezpłatnego przejęcia tych działek, a dodatkowo nie skorzystała z prawa pierwokupu udziału w użytkowaniu wieczystym działek nr 586 i 587, gdy skarżąca Spółka zawierała umowy sprzedaży działek niezabudowanych wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działek 586 i 587, to za sprzeczne z wykładnią funkcjonalną art. 109 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami uznać należy, żądanie aby umowa sprzedaży kolejnych udziałów w prawie użytkowania

wieczystego tych samych działek musiała być zawierana pod warunkiem, że Gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu. Wykładnia prawa powinna uwzględniać nie tylko dążenie do jego literalnego stosowania, ale także być oparta o rozsądne rozeznanie, czy stosowanie danego przepisu zmierza do realizacji funkcji dla której ów przepis ustanowiono. Jeżeli w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, oparte na racjonalnym i logicznym rozeznaniu sytuacji towarzyszącej sprzedaży udziału prawa użytkowania wieczystego do działek 586 i 587, wskazuje jednoznacznie na to, że Gmina nie chce uzyskać prawa do tych działek, uzależnienie ważności umowy sprzedaży tych udziałów od skorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu, jest nadmiernym formalizmem, który nie znajduje uzasadnienia w wykładni celowościowej art. 109 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma także okoliczność, że pomiędzy zbudowaną nieruchomością, której sprzedaż była zwolniona z prawa pierwokupu, a działkami nr 586 i 587 istnieje funkcjonalny związek. Bez kupna udziału w prawie użytkowania wieczystego właściciele zabudowanej działki nie mieli by prawnie zagwarantowanego wpływu na drogę prowadzącą do ich działki i na działkę na której znajduje się ważne dla nich urządzenie. W tej sytuacji tym bardziej uzasadniony wydaje się wniosek, że Gmina nie miałaby żadnego racjonalnego interesu, aby przeszkadzać właścicielom w ochronie ich uzasadnionych uprawnień.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.