

Postanowienie z dnia 19 kwietnia 2001 r.

IV CKN 335/00

Krzysztof Kołakowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Henryk Pietrkowski

Teresa Bielska-Sobkowicz

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z zażalenia W. M. z udziałem Gminy Miasta S. na odmowę dokonania czynności notarialnej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2001 r. kasacji Gminy od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w S. z dnia 7 października 1998 r., sygn. akt I CZ 165/98,

- uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem b. Sąd Wojewódzki, z powołaniem się na przepis art. 397 KPC, uchylił zaskarżoną odmowę dokonania czynności notarialnej i stwierdził, że żaląca się ma pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na warunkach ustalonych przez strony umowy. Uznał bowiem, z nawiązaniem do stanowiska komentatorów, że skoro tylko ona, będąc najemcą lokalu mieszkalnego, znajdującego się w jednym z budynków znajdujących się na tej nieruchomości, zgłosiła chęć nabycia całej nieruchomości, nie ma miejsca zbieg osób, którym przysługiwałoby pierwszeństwo jej nabycia.

Kasacja uczestnika postępowania nie została oparta na ustawowych podstawach, a w to miejsce "zaskarżono to postanowienie zarzucając;

naruszenie prawa materialnego tj. art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741) poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni... przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości..." W konkluzji wniesiono "o uchylenie zaskarżonego postanowienia".

Zdaniem skarżącego, b. Sąd Wojewódzki - w istocie - ograniczył się do zacytowania wątpliwości podnoszonych przez autorów komentarza do ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak nie miał na uwadze podnoszonego przez nich argumentu przemawiającego za brakiem możliwości zrealizowania pierwszeństwa kilku najemców. Na tle art. 34 ust. 1 tej ustawy należy uwzględnić, że odnosi się on zarówno do nieruchomości gruntowych, budynkowych, jak i lokalowych, jednak wynajmowany przez "wnioskodawczynię" lokal "nie jest wyodrębniony jako nieruchomość lokalowa przeznaczona do sprzedaży, a gmina przeznaczyła do sprzedaży całą nieruchomość zabudowaną".

Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹³ § 1 KPC w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 czerwca 2000 r., stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. Nr 48, poz. 554), i zgodnie z zasadą działania Sądu kasacyjnego oraz z wnioskiem skarżącej, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Wprawdzie jeśli w kasacji podniesiono jedynie "zarzut" wypełniający skutecznie pierwszą z podstaw kasacyjnych to - stosownie do art. 393¹⁵ KPC - Sąd Najwyższy władny byłby (niezależnie od wniosku) orzec co do istoty sprawy, jednak wobec upływu znacznego czasu od wydania zaskarżonego orzeczenia nie byłoby to uzasadnione.

Na wstępie należy stwierdzić, że chociaż - wbrew ustawowym wymaganiom (art. 393¹ i 393³ KPC) - kasacja nie została oparta na ustawowej podstawie, a w to miejsce powołano jedynie "zarzut", właściwy innym środkom odwoławczym (por. art. 344 § 2, art. 368 czy art. 395 § 2 KPC), to istnieją podstawy do uznania, że "zarzut" ten wypełnia skutecznie pierwszą z podstaw kasacyjnych.

Wymaga przy tym zwrócenia już na wstępie uwagi, że zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej ma swoją samodzielną podstawę w przepisie art. 83 PrNot. Odmiennie niż przy innych, to szczególne zażalenie sąd rozpoznaje na rozprawie, stosując przepisy Kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie, z utrwaloną następnie, wykładnią przyjętą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1993 r. w sprawie III CZP 166/92 (OSNC 1993 Nr 9, poz. 143) są to przepisy o środkach odwoławczych.

Nie jest to więc zażalenie, o jakim mowa w przepisach rozdziału kodeksu postępowania cywilnego o zażaleniu (art. 394 i nast. KPC). B. Sąd Wojewódzki bezpodstawnie zatem uznał, że podstawę jego orzeczenia mógł stanowić (i to bez wskazania odpowiedniej części) jedynie przepis art. 397 KPC.

Trafnie podniesiono w uzasadnieniu (pominiętej wprawdzie) podstawy kasacji, że Sąd Wojewódzki w zasadzie - istotnie - nie uzasadnił swojego rozstrzygnięcia, a oparł się jedynie na poglądach wyrażonych przez komentatorów tej ustawy. Tymczasem nie jest rzeczą sądów (w tym także i Sądu Najwyższego) ocenianie trafności poglądów wyrażanych w piśmiennictwie prawniczym czy rozstrzyganie sporów doktrynalnych, a wydawane orzeczenia powinny zawierać uzasadnienie pochodzące od sądu.

Podzielić należy stanowisko skarżącego, że nie jest trafny argument, powołany przez b. Sąd Wojewódzki, iż skoro w obecnym brzmieniu

przepisu art. 34 ust. 1 tej ustawy, w odróżnieniu od poprzedniego brzmienia odpowiadającej mu normy, posłużono się określeniem sprzedaż "nieruchomości", a nie "lokalu", to z pierwszeństwa korzysta ten z najemców lokalu, który "zgłosi chęć nabycia całej nieruchomości".

Takie rozumienie - istotnie - nie tylko wyłącza możliwość rozstrzygnięcia ewentualnej kolizji pierwszeństwa najemców poszczególnych lokali, ale w swojej istocie oznacza pominięcie trafności obecnego brzmienia przepisu art. 34 ust. 1 ustawy. Prawidłowo uwzględniono w nim bowiem definicję nieruchomości zawartą w akcie rangi kodeksowej, jakim jest przepis art. 46 § 1 KC. Oczywiście więc nie była i nie jest nadal możliwa "sprzedaż lokalu", jeżeli nie odpowiada on tej definicji.

Należy przy tym dodać, że stosowany przepis prawa, stanowiąc normę ogólnie obowiązującą, musi być wykładany niezależnie od możliwości jego zastosowania w konkretnej sytuacji. Dlatego za chybiony musi być uznany argument, jakim posłużył się b. Sąd Wojewódzki, że "tylko W. M. zgłosiła chęć nabycia całej nieruchomości", skoro Sąd ten jednocześnie ustalił, że jest ona jedynie "najemcą jednego z lokali w budynku mieszkalnym na przedmiotowej nieruchomości".

Wreszcie bez znaczenia musiało pozostać twierdzenie żalącej się, że Gmina zmieniła stanowisko co do jej uprawnień, jeśli zważyć na ostateczną trafność jej wywodów, na jakich oparła kasację.