

POSTANOWIENIE

18 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski

na posiedzeniu niejawnym 18 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
w sprawie z powództwa H. F.
przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa
o ustalenie,
na skutek skargi kasacyjnej Miasta stołecznego Warszawy
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 30 listopada 2021 r., VII AGa 72/21,

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy (dalej – „Miasto”) od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 30 października 2020 r., stwierdzającego nieważność czynności prawnej obejmującej notarialne oświadczenie Miasta z 2 lutego 2018 r. („Oświadczenie”) o wykonaniu prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego bliżej oznaczonej nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [...] („Nieruchomość”).

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, Miasto wskazało przyczynę kasacyjną określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. Jego zdaniem skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona ze względu na oczywiste naruszenie szeregu przepisów prawa materialnego, w tym naruszenie art. 58 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.; dalej – „u.g.n.”), przez przyjęcie, że Nieruchomość jest zabudowana, w związku z czym pozwanemu nie przysługiwało prawo pierwokupu, a Oświadczenie było nieważne, naruszenie art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353¹ k.c. w związku z oznaczonymi postanowieniami umowy sprzedaży użytkowania wieczystego z dnia 28 grudnia 2017 r. („Umowa”) przez przyjęcie, że konieczne było dokonanie wykładni zapisów Umowy, naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powód wykazał interes prawny w wystąpieniu z pozwem o ustalenie nieważności Oświadczenia, naruszenie art. 5 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu w odniesieniu do żądania powoda opartego na twierdzeniu, że Nieruchomość była zabudowana, mimo iż w Umowie oświadczył, że nie jest zabudowana i że Miastu przysługuje prawo pierwokupu (był tego świadomy), jak również naruszenie szeregu przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, przez przyjęcie za własne ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, w sytuacji gdy zarzuty apelacji obejmowały naruszenie art. 278 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. (Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu architektury i urbanistyki, choć wiadomości specjalne były zbędne), oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398¹ § 1 k.p.c. wynika, że skarga kasacyjna przysługuje co do zasady od prawomocnych orzeczeń sądów drugiej instancji, a więc orzeczeń wieńczących dwuinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sądy obu instancji dysponują pełną kognicją w zakresie faktów i dowodów. Jednakże zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania tylko wtedy, gdy w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub

skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W zamyśle ustawodawcy skarga kasacyjna stanowi zatem nadzwyczajny środek zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym, w szczególności przez zapewnienie jednolitej wykładni i stosowania prawa. Wyłączną podstawą oceny pod kątem przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania są wskazane w niej przyczyny kasacyjne wraz z uzasadnieniem (art. 398⁴ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., jeżeli zachodzi niewątpliwa, widoczna na pierwszy rzut oka, tj. bez konieczności głębszej analizy, sprzeczność orzeczenia z przepisami prawa nie podlegającymi różnej wykładni (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2016 r., II CSK 94/16, niepubl.) i w wyniku takiego naruszenia prawa zapadło w drugiej instancji orzeczenie oczywiście wadliwe. O przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania nie decyduje samo oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego przez sąd, który wydał zaskarżone orzeczenie, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 15 października 2015 r., III CSK 198/15, niepubl.; z 13 kwietnia 2016 r., V CSK 622/15, niepubl.; z 2 czerwca 2016 r., III CSK 113/16, niepubl.; z 27 października 2016 r., III CSK 217/16, niepubl.; z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.; z 7 marca 2018 r., I CSK 664/17, niepubl.; z 18 kwietnia 2018 r., II CSK 726/17, niepubl.; z 5 października 2018 r., V CSK 168/18, niepubl.).

Skarżący nie wykazał, by zaskarżone orzeczenie było dotknięte tego rodzaju nieprawidłowościami.

W judykaturze Sądu Najwyższego wielokrotnie wyrażono pogląd, że przy interpretacji pojęcia nieruchomości niezabudowanej w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. należy przyznać pierwszeństwo wykładni funkcjonalnej. Brak w ustawie o gospodarce nieruchomościami definicji niezabudowanej nieruchomości gruntowej uzasadnia, w ramach wykładni systemowej, sięgnięcie do unormowań Prawa

budowlanego z uwzględnieniem jednak, że w samej treści art. 109 ust. 1, pkt 2 u.g.n. ustawodawca użył określenia „nieruchomość niezabudowana”, nie ograniczając zabudowy do konkretnego rodzaju obiektu budowlanego. Unormowania zawarte w Prawie budowlanym stosować należy więc jedynie posiłkowo, ustawa o gospodarce nieruchomościami bowiem nie zawiera odesłania do ich odpowiedniego stosowania. Kwalifikacji określonej nieruchomości jako zabudowanej albo niezabudowanej nie może zatem determinować wyłącznie ustawowa definicja obiektu budowlanego, przewidziana w Prawie budowlanym dla celów określonych w tej regulacji, a znaczenia pojęcia „nieruchomość zabudowana” nie można ograniczyć tylko do nieruchomości, na której wzniesiono budynek lub obiekt budowlany w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego. Ze względu na to, że ustawowe prawo pierwokupu jest instrumentem ograniczającym swobodny obrót nieruchomościami i użytkowaniem wieczystym Sąd Najwyższy opowiedział się za wąskim ujęciem pojęcia nieruchomości niezabudowanej w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. z zastrzeżeniem, że wykładnia ta nie może przekreślać funkcji prawa pierwokupu wyrażonego w tym przepisie przysługującego analizowanego unormowania (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 9 września 2004 r., II CK 497/03, niepubl., z 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, niepubl. i z 17 września 2010 r., II CSK 163/10, niepubl. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, niepubl. i z 20 grudnia 2006 r., sygn. akt IV CSK 283/06, niepubl.). W świetle przytoczonego wyżej orzecznictwa przyjęcie w okolicznościach sprawy, że Nieruchomość, na której zgodnie z wiążącymi Sąd Najwyższy ustaleniami faktycznymi znajduje się utwardzony betonowy parking wykonany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, wraz z infrastrukturą, drogą dojazdową do miejsc postojowych z płyt betonowych, ogrodzeniem, studzienką wodociągowa, lampą oświetlenia terenu oraz odbojnikiem i stanowi funkcjonalną część z obiektami wzniesionymi na sąsiedniej nieruchomości obejmującej działkę numer 359, nie jest nieruchomością niezabudowaną w rozumieniu art. 109 u.g.n., nie świadczy o oczywistym naruszeniu wskazanego przepisu.

Za oczywistą zasadnością skargi kasacyjnej nie przemawia również to, że orzekające w sprawie Sądy dokonały samodzielnej oceny charakteru Nieruchomości i nie ograniczyły się przy tej ocenie wyłącznie do wskazania przez

strony w umowie warunkowej charakteru tej nieruchomości jako niezabudowanej. O tym, czy pozwanemu przysługiwało w okolicznościach sprawy ustawowe prawo pierwokupu przewidziane w art. 109 u.g.n., nie decydują bowiem strony czynności tylko ustawa. Wola stron warunkowej umowy sprzedaży czy też ich przeświadczenie o charakterze spornej nieruchomości nie rozstrzygały o tym, czy Nieruchomość jest gruntową nieruchomością niezabudowaną w rozumieniu art. 109 u.g.n., Sąd zaś ustalając charakter przedmiotu sprzedaży nie mógł poprzestać na określeniu zawartym w Umowie. Podstawą tej oceny Sądy nie uczyniły dowodu z opinii biegłego, nie sposób zatem mówić o oczywistym naruszeniu wskazanych w skardze przepisów proceduralnych z powodu dopuszczenia i przeprowadzenia tego dowodu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że 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 uważa się 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 września 2002 r., II CKN 329/01, OSNC 2003, nr 12, poz. 165). Stanowisko powoda co do jego interesu prawnego

znajduje oparcie w powyższym poglądzie i samo powołanie się skarżącego na naruszenie art. 189 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. nie daje dostatecznej podstawy do stwierdzenia oczywistego naruszenia powyższych przepisów.

Skarżący nie wykazał również oczywistego naruszenia art. 5 k.c. Jest tak już dlatego, że z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie można podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, które, kierując się względami bezpieczeństwa obrotu prawnego, przewidują sankcję bezwzględnej nieważności czynności sprzecznych z prawem, a nie przewidując żadnych od tego wyjątków samodzielnie i wyczerpująco przesadzają o prawach stron. Pogląd ten prowadzi do wniosku, że przepisu art. 5 k.c. nie stosuje się w sprawie o ustalenie nieważności umowy na podstawie art. 58 § 1 k.c. (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, niepubl. i z 15 września 2016 r., I CSK 615/15, niepubl.).

O oczywistej zasadności skargi kasacyjnej nie mogą też świadczyć ww. zarzuty naruszenia przepisów postępowania, które w istocie zmierzają do niedopuszczalnego w postępowaniu kasacyjnym podważania oceny dowodów i ustaleń faktycznych (por. art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[a!]

