

POSTANOWIENIE

10 października 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 10 października 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Z. J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Opolu

z 14 marca 2022 r., II Ca 1386/21,

w sprawie z wniosku M. C., M. K. i Z. J.

z udziałem Gminy P.

o wpis do księgi wieczystej,

oddala skargę kasacyjną.

Agnieszka Piotrowska

Dariusz Dończyk

Marta Romańska

[dr]

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. C., M. K. i Z. J. wniesli o wpisanie w księdze wieczystej [...] prawa własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga na rzecz Z. J. w udziale wynoszącym 2/4 części w miejsce M. K. w udziale wynoszącym 1/4 oraz przy pomniejszeniu wynoszącego 3/4 części udziału M. C., na podstawie umowy sprzedaży tych udziałów zawartej w formie aktu notarialnego 25 lutego 2021 r. W § 5 i § 9 umowy jej strony stwierdziły ponadto, że umowę sprzedaży udziału M. C. wynoszącego 2/4 części zawrą w terminie 30 dni od oświadczenia Gminy P. o nieskorzystaniu z pierwokupu.

Postanowieniem z 9 sierpnia 2021 r. referendarz sądowy oddalił wniosek i stwierdził, że do dokonania wpisu niezbędne jest złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności udziałów w nieruchomości, a wobec jego niezłożenia dokonanie wpisu jest niemożliwe. W skardze na to orzeczenie wnioskodawczynie Z. J. zarzuciła, że zostało wydane z naruszeniem art. 626⁹ k.p.c., gdyż umowa mająca stanowić podstawę wpisu jej prawa w udziale 2/4 została zawarta bezwarunkowo (§ 4), a warunkowo zawarto umowę niezwiązanego z wnioskiem przeniesienia własności nieruchomości w udziale 2/4.

Postanowieniem z 6 października 2021 r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu utrzymał w mocy orzeczenie referendarza sądowego i stwierdził, że wniosek podlega oddaleniu jako odnoszący się do udziałów we własności nieruchomości zbytych bezwarunkowo przez spadkobierców H. C., podczas gdy dotyczy ich prawo pierwokupu Gminy P. Na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczynie M. C. oraz H. C. umową z 17 grudnia 2001 r. kupili od Gminy P. nieruchomość stanowiącą działkę nr [...]. Spadkobiercami zmarłego 17 listopada 2020 r. H. C. są małżonka M. C. oraz córka M. K. w udziałach po 1/2 części. Ostatecznie zatem właścicielką nieruchomości w udziale 1/4 była M. K., a w udziale 3/4 - M. C. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145; dalej – u.g.n.) Gminie P. przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży tej nieruchomości jako nabytej uprzednio od tej jednostki samorządu terytorialnego. Z wniosku oraz skargi na orzeczenie referendarza sądowego wynika, że żądany wpis miał dotyczyć udziału we współwłasności nieruchomości pochodzącego z dziedziczenia. W akcie notarialnym wyodrębniono bowiem warunkową umowę sprzedaży udziału, który nie pochodził z dziedziczenia oraz bezwarunkową umowę sprzedaży udziału pochodzącego z dziedziczenia, a udziały opisano jako „nabyte wskutek dziedziczenia” (§ 4) w odróżnieniu od udziału kupionego wprost od Gminy P. (§ 5). Obowiązki zobowiązanego z prawa pierwokupu (art. 596 i n. k.c.) mają charakter majątkowy i wchodzi do spadku (art. 922 § 1 k.c.), a to oznacza, że umowa sprzedaży udziału

pochodzącego z dziedziczenia, do którego odnosi się ustawowe prawo pierwokupu przewidziane w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n., nie mogła mieć bezwarunkowego charakteru.

Postanowieniem z 14 marca 2022 r. Sąd Okręgowy w Opolu oddalił apelację wnioskodawczynie Z.J. od postanowienia Sądu Rejonowego z 6 października 2021 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne i ocenę prawną sprawy przedstawioną przez Sąd Rejonowy.

W skardze kasacyjnej od postanowienia z 14 marca 2022 r. wnioskodawczynie Z. J. zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 922 § 1 k.c. i art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że obowiązki z prawa pierwokupu mającego źródło w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. wchodzą w skład spadku na mocy art. 922 § 1 k.c., podczas gdy z istoty prawa pierwokupu wynika, że jest ono ściśle związane ze spadkodawcą, a tym samym w sprawie ma zastosowanie art. 922 § 2 k.c.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Prawo pierwokupu polega na tym, że określonej osobie przysługuje pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy lub praw (art. 555 k.c.) na wypadek, gdyby strona zobligowana tym prawem zawarła zobowiązującą umowę sprzedaży rzeczy z osobą trzecią. Jego wykonanie prowadzi do tego, że między zobowiązanym a uprawnionym dochodzi do skutku umowa takiej samej treści, jak umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59). Prawo pierwokupu jest co do zasady niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na jego częściowe wykonanie, i niezbywalne przez czynności prawne (art. 602 § 1 k.c.). O jego powstaniu i istnieniu decydują właściwości rzeczy lub prawa, którego pierwokup dotyczy, nie zaś przymioty osoby, która z uwagi

na tytuł do tej rzeczy lub prawa staje się zobowiązanym do respektowania uprawnień z pierwokupu innej osoby. Przyczyny ustanowienia prawa pierwokupu, jego cel i skutki wykonania lub niewykonania decydują o majątkowym charakterze tego prawa, a w świetle art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób, jako składniki spadku.

Prawo pierwokupu przewidziane w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. dotyczy niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, a nie istnieje, gdy nieruchomość w chwili jej sprzedaży ma cechy określone w art. 109 ust. 2 u.g.n. albo umowa ma być zawarta w okolicznościach, o jakich mowa w art. 109 ust. 3 u.g.n. Obowiązki z prawa pierwokupu, w tym mającego źródło w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n., wchodzą w skład spadku, gdyż nie są ściśle związane ze spadkodawcą (art. 922 § 1 k.c.). Skutek rzeczowy obejmujący przejście na kupującego prawa własności nieruchomości może zatem nastąpić dopiero w wyniku dodatkowego porozumienia stron. Nieruchomości, których dotyczy prawo pierwokupu, mogą być sprzedane osobie trzeciej tylko warunkowo. Sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Agnieszka Piotrowska

Dariusz Dończyk

Marta Romańska

[dr]

[a.ł]