

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku J. K.
o wpis w księdze wieczystej,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 lipca 2014 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 31 marca 2014 r.,

"Czy gminie na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości niezabudowanej nabytej od Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnej wydanej na wniosek uprawnionego złożony na podstawie art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek J. K. o wpis, w dziale II prowadzonej przez ten Sąd księgi wieczystej nr ...166903/1, prawa własności na rzecz wnioskodawczyni w ½ udziału – w miejsce C. P.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr ...166903/1 prowadzona jest dla niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w W. oraz że – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W dniu 3 lipca 2013 r. wnioskodawczyni zawarła umowę sprzedaży z C. P., mocą której nabyła od niego udział wynoszący ½ we współwłasności opisanej nieruchomości. Z kolei C. P. nabył zbywany udział od Skarbu Państwa na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z dnia 1 kwietnia 1998 r., wydanej z powołaniem się na art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1403 ze zm. – dalej: „u.u.s.r.”).

Sąd Rejonowy uznał, że umowa sprzedaży z dnia 3 lipca 2013 r. jest bezwzględnie nieważna, ponieważ sprzedaż została dokonana bezwarunkowo. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej „u.g.n.”), w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego gminie przysługuje prawo pierwokupu. Dotyczy to również sprzedaży udziału w takiej nieruchomości. Jeżeli natomiast prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). Z tej przyczyny umowa z dnia 3 lipca 2013 r. nie może stanowić podstawy wpisu.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy w W. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnieniu prawnym, przytoczonym w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przedstawionego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy bada, czy spełnione zostały określone w tym przepisie przesłanki warunkujące podjęcie uchwały. Kontroli podlega również prawidłowość wydania przez sąd drugiej instancji postanowienia o przedstawieniu zagadnienia prawnego. Instytucja pytań prawnych jest bowiem wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP), w związku z czym – jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 166) – przepis art. 390 § 1 k.p.c. należy wyklądać w sposób jak najbardziej ścisły.

W niniejszej sprawie uszło uwagi Sądu Okręgowego, że uczestnikiem postępowania o wpis w księdze wieczystej był C. P., który zmarł w dniu 14 września 2013 r. Akt notarialny z dnia 3 lipca 2013 r. zawierał wniosek J. K. o wpis na jej rzecz prawa własności w $\frac{1}{2}$ udziału – w miejsce C. P. Zgodnie z art. 626⁴ k.p.c., przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego. W postępowaniu wieczystoksięgowym J. K. miała więc status wnioskodawczyny, a C. P. – jako zbywca udziału w nieruchomości, którego prawo podlegało wykreśleniu – status uczestnika (art. 626¹ § 2 k.p.c.). W toku postępowania okazało się, że po złożeniu wniosku o wpis C. P. zmarł, o czym Sąd pierwszej instancji został zawiadomiony przez syna uczestnika, A. P. Pismem z dnia 25 października 2013 r. Sąd wezwał A. P. do wskazania następców prawnych zmarłego uczestnika w terminie 7 dni pod rygorem zawieszenia postępowania (k. 36), po czym – wobec niewykonania tego zarządzenia – zobowiązał do wskazania następców prawnych wnioskodawczynię (k. 47). Ze względu na to, że wnioskodawczyny nie wskazała następców prawnych zmarłego, Sąd zarządził doręczenie apelacji nieżyjącemu C. P. i przedstawił akta sprawy Sądowi drugiej instancji (k. 54 – 55).

Sąd Okręgowy zaaprobował dokonane przez Sąd pierwszej instancji czynności i na posiedzeniu niejawnym w dniu 31 marca 2014 r. wydał postanowienie o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego, ujętego w pytaniu: czy gminie na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. przysługuje

prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości niezabudowanej nabytej od Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnej wydanej na wniosek uprawnionego złożony na podstawie art. 118 u.u.s.r. Postanowienie to doręczył tylko wnioskodawczyni (k. 61).

Zasada zawieszenia postępowania nieprocesowego w razie śmierci uczestnika, wynikająca z art. 174 § 1 pkt 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie ma charakteru absolutnego. Ulega przy tym dodatkowej modyfikacji w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym ustawodawca przyznał priorytet zasadzie szybkości postępowania, czego przykładem jest art. 626¹ § 3 k.p.c. Według tego przepisu, nie stanowi przeszkody do wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych. Jest to jednak przepis szczególny, który należy interpretować ściśle, a – ze względu na treść i funkcję – ograniczyć jego stosowanie do postępowania przed sądem pierwszej instancji. Stanowisko takie Sąd Najwyższy zajął również w postanowieniu z dnia 10 października 2007 r., I CSK 232/07 (nie publ.).

Wobec niemożności doręczenia uczestnikowi postanowienia z dnia 3 października 2013 r. Sąd – po powzięciu wiadomości o śmierci C. P. – prawidłowo zobowiązał wnioskodawczynię do wskazania następców prawnych, w tym wypadku bowiem miał zastosowanie art. 174 § 1 pkt 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Do odmiennych wniosków nie prowadzi stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10 (OSNC 2010, nr 12, poz. 164), a następnie w postanowieniu z dnia 8 sierpnia 2012 r., III CZP 44/12 (OSP 2013, nr 12, poz. 123). W orzeczeniach tych rozważna była kwestia uczestnictwa w postępowaniu następców prawnych osoby wpisanej do księgi wieczystej, zmarłej przed złożeniem wniosku o wpis. W niniejszej sprawie natomiast osoba wpisana do księgi wieczystej, której prawo ma być wykreślone i której w związku z tym przysługiwał status uczestnika postępowania, zmarła w toku tego postępowania. Nie chodzi więc o objęcie wnioskiem osób niewpisanych do księgi wieczystej, lecz o następstwo procesowe po zmarłym uczestniku postępowania w sytuacji, w której nie ma już zastosowania art. 626¹ § 3 k.p.c. W takim wypadku Sąd powinien

doręczyć apelację oraz postanowienie z dnia 31 marca 2014 r. następcom prawnym zmarłego uczestnika.

Poza tym uszło uwagi Sądu Okręgowego, że przedmiotem zagadnienia prawnego może być tylko taka wątpliwość, której wyjaśnienie jest konieczne do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd drugiej instancji powinien więc wskazać, dlaczego w sprawie zachodzi potrzeba wyjaśnienia tego zagadnienia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01, nie publ., z dnia 9 lipca 2009 r., III CZP 38/09, nie publ., z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, nie publ. i z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 1/11, nie publ.). Dla dokonania właściwej oceny konieczne jest natomiast poczynienie przez sąd drugiej instancji niezbędnych ustaleń faktycznych. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie uczynił zadość temu wymaganiu, nie wyjaśnił bowiem charakteru nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ...166903/1.

W akcie notarialnym z dnia 10 kwietnia 2003 r., obejmującym umowę sprzedaży przez Z. P. T. i A. małż. P., udziału wynoszącego ½ we współwłasności tej nieruchomości wskazano, że stanowi ona nieruchomość rolną (k.2). Z kolei w akcie notarialnym z dnia 3 lipca 2013 r. wskazano, że wnioskodawczyni oświadczyła notariuszowi, iż poczyniła ustalenia „...w Urzędzie Miejskim W., zgodnie z którymi działka nr 7/2 położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (symbol 18MN – zabudowa mieszkaniowa)...”. Po pouczeniu przez notariusza o tym, że – zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego – dodała, że ma świadomość, iż brak dostępu działki do drogi publicznej uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę...” (k. 27).

Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu postanowienia z dnia 3 października 2013 r. przyjął, że księga wieczysta nr ...166903/1 jest prowadzona dla „...nieruchomości rolnej – niezabudowanej...”, po czym dodał, że „...zgodnie

z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – teren ten jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową...” (k. 29).

Z kolei według księgi wieczystej nr ...166903/1 udostępnionej w systemie elektronicznym, nieruchomości objęta tą księgą stanowi grunt orny.

Jednoznaczne ustalenie charakteru nieruchomości jest w świetle art. 109 ust. 1 pkt 1 i ust 2 u.g.n. konieczne, gdyż dopiero po zbadaniu tej okoliczności możliwa będzie ocena, czy rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego jest potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy.

Z tych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2013 r., poz. 499 ze zm.) odmówił podjęcia uchwały.