

Sygn. akt V CSK 244/16

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa W. Z., H. Z. i R. Z.

przeciwko M. N. , D. N. i Gminie B.

o ustalenie,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 listopada 2016 r.,

na skutek skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 8 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**2) nie obciąża powodów kosztami postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo o ustalenie nieważności określonej umowy sprzedaży nieruchomości z powodu naruszenia art. 136 ust. 2 u.g.n.

Odwołując się do stanowiska zajętego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2015 r. III CZP 107/14 (OSNC 2016/2/16) stwierdził, że nie jest nieważna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez Skarb Państwa lub gminę z osobą trzecią z naruszeniem przewidzianego w art. 136 ust. 2 u.g.n. wymagania zawiadomienia poprzedniego właściciela o zamiarze zbycia i możliwości żądania zwrotu nieruchomości.

W skardze kasacyjnej powodowie jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania wskazali przesłankę przedsądu przewidzianą w art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. Stwierdzili, że w orzecznictwie sądowym występuje rozbieżność w wykładni art. 136 ust. 2 u.g.n. w zakresie skutków prawnych, jakie wywołuje zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z naruszeniem obowiązków zbywcy wynikających z powyższego przepisu. Jako przykłady rozbieżności wskazali wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r. III CSK 182/09, z dnia 8 sierpnia 2001 r. I CKN 1102/98 i z dnia 28 maja 2014 r. I CSK 400/13 stwierdzające, że skutkiem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z naruszeniem art. 136 ust. 2 u.g.n. jest nieważność tej umowy na podstawie art. 58 § 1 k.c. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2015 r. III CZP 107/14 i z dnia 30 kwietnia 1987 r. III CZP 19/87 oraz wyrok z dnia 9 grudnia 2014 r. III CSK 20/14, stwierdzające, że umowa taka nie jest nieważna.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niewątpliwie skarżący mają rację, że wykładnia art. 136 ust. 2 u.g.n., w zakresie skutków zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości bez zachowania wymagań określonych w tym przepisie, budziła wątpliwości i nie była jednolita, podobnie jak wykładnia wcześniejszego, odpowiadającego mu przepisu art. 47 ust. 4 u.g.n., co prowadziło do rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W celu ujednolicenia wykładni wskazanego przepisu

i usunięcia rozbieżności w orzecznictwie podjęta została uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2015 r. III CZP 107/14, w której Sąd Najwyższy, po rozważeniu wszystkich argumentów obu kierunków dotychczasowej wykładni podniesionych w orzecznictwie i w literaturze, dokonał wykładni art. 136 ust. 2 u.g.n. przyjmującej brak sankcji nieważności umowy zbycia nieruchomości zawartej z naruszeniem wymagań przewidzianych w tym przepisie. W konsekwencji nie istnieje już potrzeba dokonania przez Sąd Najwyższy wykładni w określonym przez skarżących kierunku, a zatem nie występuje przesłanka przedsądu, którą wskazali jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. Należy podkreślić, że powodowie mając świadomość podjęcia przez Sąd Najwyższy powyższej uchwały, podtrzymali twierdzenie o konieczności dokonania przez Sąd Najwyższy wykładni art. 136 ust. 2 u.g.n. we wskazanym zakresie. Ponieważ jednak nie odnieśli się do argumentów przedstawionych przez Sąd Najwyższy w uchwale ani nie wskazali takich nowych okoliczności i argumentów, które mogłyby skutecznie podważyć dokonaną już przez Sąd Najwyższy wykładnię przepisu, należy uznać, iż nie wykazali, by rzeczywiście nadal istniała potrzeba poddania art. 136 ust. 2 u.g.n. wykładni Sądu Najwyższego w zakresie skutków umowy zbycia nieruchomości zawartej z jego naruszeniem.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu obowiązany jest brać pod uwagę z urzędu.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. z uwagi na wyjątkowo trudną sytuację materialną i życiową powodów.