



Sygn. akt IV CSK 682/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper

w sprawie z powództwa R. J. oraz następców prawnych S. J.: K. J. i E. K.
przeciwko Gminie Miasta S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 18 grudnia 2015 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i zasądził od powodów na rzecz pozwanego 3 600 zł kosztów procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 2 maja 2007 r. powodowie zawarli z K. M. w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży, w której oświadczyli że sprzedają nieruchomość położoną w S. przy ul. G., o powierzchni 5,2939 ha, pod warunkiem, że nie wykonają prawa pierwokupu Agencja Nieruchomości Rolnych na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) i Gmina Miejska S. na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm. - dalej: „u.g.n.”). Strony umowy ustaliły cenę sprzedaży w wysokości 1 200 000 zł; zobowiązały się też zawrzeć umowę przenoszącą własność niezwłocznie po wygaśnięciu prawa pierwokupu.

W dniu 5 czerwca 2007 r. pozwana złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel wymienionej nieruchomości. W 2007 r. nie było planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość; został on uchwalony w 2010 r. W ewidencji gruntów nabyta przez pozwaną nieruchomość figurowała jako przeznaczona na pastwiska trwałe i grunty orne.

W 2011 r. pozwana w prowadzonej z powodami korespondencji przyznała, że nie przysługiwało jej prawo pierwokupu, stwierdziła, że umowa sprzedaży jest nieważna i wezwała powodów do zwrotu ceny. Podjęte przez strony pertraktacje, dotyczące zwrotu ceny i zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów, nie doprowadziły do porozumienia. Pozwana wytoczyła przeciwko powodom proces o zwrot ceny sprzedaży nieruchomości, który zakończył się wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 31 października 2012 r. oddalającym powództwo; została także oddalona apelacja wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 21 czerwca 2013 r. Powodowie zużyli pieniądze uzyskane z tytułu ceny, nabyli m.in. papiery wartościowe, a następnie sprzedali je ze stratą.

Powołując się na przytoczone wyroki Sądu Okręgowego w S. i Sądu Apelacyjnego w sprawie o zwrot ceny sprzedaży, Sąd Rejonowy podzielił wyrażone w nich stanowisko, że nie ma podstaw do stwierdzenia, iż umowa nabycia nieruchomości przez pozwaną jest nieważna, mimo że pozwanej gminie nie przysługiwało prawo pierwokupu przewidziane w art. 109 u.g.n. Nie zachodzi zatem niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, pozwana

jest bowiem - tak jak to wynika z wpisu w księdze wieczystej - właścicielem nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powodów, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 9 września 2015 r. - na skutek skargi kasacyjnej powodów - uchylił wyrok Sądu Okręgowego w S. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. O uwzględnieniu skargi kasacyjnej przesądził zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy - po ponownym rozpoznaniu sprawy - oddalił apelację i orzekł o kosztach procesu.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uzupełnił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia o postanowienia zawarte w § 2 umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 2 maja 2007 r. Dokonał jednak odmiennej niż Sąd Rejonowy oceny prawnej stanu faktycznego sprawy.

Na podstawie analizy stanu prawnego obowiązującego w chwili zawarcia umowy sprzedaży (art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. i art. 109 ust. 2 w związku z art. 92 ust. 2 u.g.n.), Sąd odwoławczy stwierdził, że pozwanej nie przysługiwało prawo pierwokupu. Złożone przez gminę oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu uznał za nieważne na podstawie art. 58 § 1 k.c. ze względu na sprzeczność z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu spowodowało - zdaniem Sądu - dojście do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży między sprzedawcą a jego pierwotnym kontrahentem. W tej sytuacji, nie można uwzględnić powództwa, ponieważ powodom nie przysługuje legitymacja procesowa do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.h.w.h., ma ją bowiem jedynie osoba uprawniona do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Tymczasem powodowie, z powodu dojścia do skutku umowy sprzedaży między nimi a pierwotnym kontrahentem, nie są właścicielami nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik powodów zarzucił naruszenie art. 58 § 3 k.c., art. 535 § 1 w związku z art. 155 § 1 k.c. i art. 535 § 1 w związku z art. 157 § 2 k.c. Powołując się na tę podstawę wniósł

o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w ramach jedynej podstawy kasacyjnej zarzuty wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem przytoczonych przepisów prawa materialnego zmierzają w istocie do zakwestionowania stanowiska Sądu, że umowa sprzedaży warunkowej nieruchomości z dnia 2 maja 2007 r. stała się - na skutek nieważności wykonania przez pozwaną prawa pierwokupu - umową bezwarunkową, mimo że strony zawarły ją z zastrzeżeniem niewykonania prawa pierwokupu przysługującego także Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia wynika, że powodowie sprzedali K. M. oznaczoną w umowie nieruchomość pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych i Gmina Miejska S. nie wykonają prawa pierwokupu przewidzianego w określonych ustawach. Jednocześnie strony umowy postanowiły, że umowę przeniesienia własności nieruchomości - zgodnie z § 5 umowy sprzedaży - zawrą niezwłocznie po wygaśnięciu prawa pierwokupu.

Sąd odwoławczy uznał - co nie jest kwestionowane w skardze kasacyjnej - że wykonanie prawa pierwokupu przez pozwaną było czynnością prawną nieważną (art. 58 § 1 k.c.), ponieważ pozwanej nie przysługiwało prawo pierwokupu. Nie wyjaśnił natomiast dlaczego z tego powodu - co trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej - zawartą przez strony umowę uznał za bezwarunkową. Umowa sprzedaży z dnia 2 maja 2007 r. została bowiem zawarta pod warunkiem, że prawa pierwokupu - poza pozwaną - nie wykona także Agencja Nieruchomości Rolnych.

W tej sytuacji, nie można odeprzeć zarzutu skarżących, że umowa, którą została sprzedana nieruchomość K. M. z zastrzeżeniem warunku, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z niewątpliwie przysługującego jej prawa pierwokupu, nie przeniosła prawa własności. Zgodnie bowiem z art. 157 § 1 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Jeżeli strony zawarły zaś umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu,

przeniesienie własności - jak stanowi art. 157 § 2 k.c. - nastąpi dopiero z chwilą zawarcia dodatkowej umowy rozporządzającej.

Trafnie skarżący podnieśli również, że art. 155 § 1 k.c., z którego wynika zasada, iż umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność, przewiduje od tej zasady dwa wyjątki; własność nie przechodzi na nabywcę na podstawie samej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, jeżeli przepis szczególny stanowi inaczej albo strony postanowiły inaczej. Przyjmuje się, że umowne wyłączenie skutku rzeczowego umowy obligacyjnej następuje przede wszystkim w wypadku, gdy po jednej lub obu stronach zachodzą określone przeszkody natury prawnej lub faktycznej do skutecznego przeniesienia własności. W zawartej umowie wyłączenie skutku rzeczowego strony podkreśliły w § 5 tej umowy.

Mając na względzie powyższe, skargę kasacyjną należało uznać za opatą na usprawiedliwionej podstawie. Oceny tej nie zmienia odwołanie się Sądu do argumentów zawartych w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 329/01 (OSNC 2003, nr 12, poz. 65). Wyrok ten został bowiem wydany na podstawie innego stanu faktycznego; przewidziane w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości prawo pierwokupu został zastrzeżone tylko na rzecz podmiotu, któremu ono nie przysługiwało.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

jw

r.g.