

## Wyrok z dnia 5 października 2001 r., III CKN 461/00

**Niemożliwość wykonania prawa pierwokupu z powodu zawarcia umowy sprzedaży bezwarunkowej, nie prowadzi do wygaśnięcia tego prawa.**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marian Kocon*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Barbary P. i Ewy N., przeciwko Skarbowi Państwa – Prezesowi Sądu Wojewódzkiego w K. obecnie Prezesowi Sądu Okręgowego w K. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 5 października 2001 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 czerwca 1998 r.

oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki w Krakowie wyrokiem z dnia 16 grudnia 1997 r. zasądził od Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Wojewódzkiego w K. na rzecz powódek Barbary P. i Ewy N. kwotę 100 864 zł z odsetkami. Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 17 czerwca 1998 r. zmienił to orzeczenie i powództwo oddalił. W sprawie tej ustalono, że poprzednik prawny powódek Tomasz T. był uprawniony z tytułu prawa pierwokupu w stosunku do przysługującego Krystynie A. udziału wynoszącego 9/10 części własności nieruchomości obj. KW (...)48, położonej w K. przy ul. W. nr 10. Uprawnienie Tomasza T. było wpisane na koncie C wykazu hipotecznego 210, a w dniu 7 lutego 1990 r. Tomasz T. złożył wniosek o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej (...)48.

W dniu 16 lutego 1990 r. Hanna K., następczyni prawna Krystyny A., bezwarunkową umową sprzedała Ewie S. i Markowi Z. udziały we własności

wskazanej nieruchomości po 18/200 części za cenę łączną 17 600 000 zł sprzed denominacji, zaś dnia 23 marca 1990 r. Hanna K., także bezwarunkową umową, sprzedała udziały w tej nieruchomości Grzegorzowi K. – 5/200 części i Marii P. – 4/200 części za łączną cenę 18 000 000 zł sprzed denominacji. W obu umowach sporządzonych przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w K. podano, że działy III i IV księgi wieczystej (...)48 są wolne od wpisów. W dniu 20 września 1990 r. Tomasz T. złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu udziałów wynoszących 36/200 i 9/200 części, sprzedanych umowami z dnia 16 lutego i dnia 23 marca 1990 r.

Państwowe Biuro Notarialne w styczniu 1991 r. dokonało w KW (...)48 wpisu Tomasza T. jako współwłaściciela nieruchomości w 45/200 częściach, jednak Sąd Wojewódzki uchylił ten wpis i wniosek oddalił. W tej sytuacji Tomasz T. w dniu 22 listopada 1993 r. wytoczył powództwo przeciwko Skarbowi Państwa – Prezesowi Sądu Wojewódzkiego w K., domagając się zasądzenia kwoty 1 385 600 000 zł sprzed denominacji z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną z winy notariusza Państwowego Biura Notarialnego, który sporządził bezwarunkowe umowy sprzedaży udziałów we własności spornej nieruchomości, zamiast umów warunkowych i tym samym pozbawił powoda możliwości wykonania prawa pierwokupu. Dochodzone odszkodowanie obejmuje ustaloną według ceny w chwili wniesienia pozwu wartość udziału wynoszącego 45/200 części w spornej nieruchomości, tj. 1 350 000 000 zł sprzed denominacji i kwotę 35 600 000 zł wpłaconą przez powoda do depozytu sądowego. Na podstawie opinii biegłej Magdaleny P.-W. ustalono wartość rynkową udziału 45/200 na kwotę 350 640 000 zł sprzed denominacji, według cen z pierwszego kwartału 1990 r., i na kwotę 122 113 zł, według cen aktualnych.

Sąd Wojewódzki uznał, że spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną przez notariusza – pracownika Państwowego Biura Notarialnego, notariusz naruszył bowiem art. 597 § 1 k.c. i art. 50 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 33, poz. 176 ze zm.). Wskutek sporządzenia umów bezwarunkowych zamiast warunkowych, Tomasz T. został pozbawiony możliwości wykonania prawa pierwokupu, przez co poniósł on szkodę polegającą na utracie korzyści.

Sąd Apelacyjny zmieniając ten wyrok i oddalając powództwo podniósł, że zachowanie notariusza należy istotnie ocenić jako bezprawne i zawinione.

Notariusz sporządzając umowę bezwarunkową zamiast warunkowej naruszył art. 50 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. – Prawo o notariacie (obowiązującej w czasie sporządzania spornych umów), gdyż zgodnie z tym przepisem notariusz jest obowiązany odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem lub naruszającej zasady współżycia społecznego. Bezwarunkowa sprzedaż rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu jest sprzeczne z prawem (art. 597 § 1 k.c.). Jednocześnie – zdaniem Sądu Apelacyjnego – notariusz mógł i powinien zidentyfikować osobę potencjalnie poszkodowaną (Tomasz T. był wpisany do księgi wieczystej jako uprawniony z prawa pierwokupu) oraz ustalić, że bezwarunkowa sprzedaż udziałów narusza interesy osoby trzeciej. Mimo to, Sąd Apelacyjny oddalił powództwo, gdyż powódki nie wykazały istnienia adekwatnego związku przyczynowego między wadliwym postępowaniem notariusza, a szkodą, której wynagrodzenia dochodziły w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu, dla ustalenia, czy i w jakiej wysokości poniósł szkodę Tomasz T., konieczne jest wyjaśnienie, jak przedstawiałaby się sytuacja majątkowa Tomasza T., gdyby notariusz postąpił prawidłowo, tj. gdyby odmówił sporządzenia umowy bezwarunkowej. Wówczas strony zrezygnowałyby w ogóle z zawarcia umowy (wtedy szkoda w ogóle by nie powstała) albo zawarłyby umowę warunkową, że powódki zaś nie wykazały, aby w przypadku odmowy sporządzenia umowy bezwarunkowej zawarłyby umowę warunkową, w której cena nabycia udziałów zostałaby określona tak, jak uczyniono to w umowach bezwarunkowych. (...) Rzecz w tym, że skoro w chwili zawarcia umów bezwarunkowych stosunek ceny zbywanych udziałów do ich wartości rynkowej wynosił 1 do 9,84, to umowy te miały cechy *negotii mixti cum donatione* i zostały zawarte z zamiarem zbywcy uczynienia na rzecz nabywców – w przeważającej mierze – nieodpłatnego przysporzenia majątkowego.

Wyrok ten powódki zaskarżyły kasacją, w której jako podstawy wskazano naruszenie prawa materialnego, tj. art. 361 i 599 k.c. przez błędną wykładnię, art. 455 i 481 w związku z art. 363 § 2 k.c. i art. 385 k.p.c. przez błędną wykładnię, oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 w związku z art. 228 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Wskazując na powyższe, wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu bądź o zmianę wyroku przez uwzględnienie żądania powódek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego wymaga odniesienia się do kilku podstawowych kwestii, które mają znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia sporu.

Po pierwsze, jest bezsporne, że Tomasz T. był uprawniony z tytułu pierwokupu, przy czym uprawnienie to ujawniono w księdze wieczystej Kw (...)48. Uprawnienie z tytułu pierwokupu wynikało z umowy, a jego naruszenie – m.in. przez zawarcie umowy bezwarunkowej – należy oceniać na gruncie art. 599 § 1 k.c. Rygor nieważności umowy bezwarunkowej przewidziany w art. 599 § 2 k.c. m.in. w razie naruszenia pierwokupu współwłaściciela, nie wchodzi w rachubę, gdyż umowy bezwarunkowe w niniejszej sprawie zostały zawarte w dniach 16 lutego 1990 r. i 23 marca 1990 r., a więc przed nowelizacją art. 599 k.c., dokonaną z dniem 1 października 1990 r. przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 329). Jeżeli zatem, zgodnie z art. 599 § 1 k.c., wchodzi w rachubę jedynie odpowiedzialność za szkodę wynikłą z faktu sprzedaży rzeczy bezwarunkowo, to należy zauważyć, że przepis ten może być podstawą prawną odpowiedzialności jedynie osoby zobowiązanej z tytułu prawa pierwokupu. W niniejszej zaś sprawie roszczenie odszkodowawcze osób będących następcami prawnymi uprawnionego z tytułu pierwokupu nie zostało skierowane wobec osób zobowiązanych z tego tytułu (zbywcy udziałów we współwłasności), lecz wobec Skarbu Państwa – odpowiedzialnego za szkodę wyrządzoną przez notariusza, który działał jako pracownik Państwowego Biura Notarialnego w zakresie powierzonych mu czynności. Podstawą prawną odpowiedzialności Skarbu Państwa może być jedynie art. 417 § 1 k.c., a nie art. 599 § 1 k.c., jeśli zatem w kasacji zarzucono m.in. naruszenie art. 599 k.c. (zapewne chodzi o § 1 tego przepisu), to zarzut ten jest chybiony, skoro przepis ten nie był i nie mógł być w niniejszej sprawie w ogóle stosowany. Jednocześnie wnoszący kasację nie zarzucił naruszenia art. 417 § 1 k.c. bądź przez błędną wykładnię bądź niewłaściwe zastosowanie.

Po drugie, już wcześniej wskazano, że prawo pierwokupu Tomasza T. zostało ujawnione w księdze wieczystej. Wywołuje to określone skutki prawne i to zarówno pod rządem art. 291 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), jak i art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h."). W szczególności, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych po jego ujawnieniu,

przy czym w art. 17 u.k.w.h. wprowadzono wyjątki tylko odnośnie do służebności drogi koniecznej i służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. W odniesieniu do prawa pierwokupu ujawnionego w księdze wieczystej, skutki przewidziane w art. 17 u.k.w.h. są w literaturze przedmiotu różnie oceniane; wpis prawa pierwokupu księgi wieczystej nie prowadzi do zmian w sferze skuteczności tego prawa względem osób trzecich, stanowi podstawę do skorzystania z możliwości ubezskutechnienia bezwarunkowej umowy sprzedaży z art. 59 k.c., daje możliwość wykonania prawa pierwokupu względem bezwarunkowego nabywcy, jeżeli zostaną spełnione przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, tzn. jeżeli zawrze on z inną osobą warunkową umowę sprzedaży, ewentualnie powoduje skuteczność względem kaźdoczesnego właściciela nieruchomości.

Prezentowano też stanowisko, że prawo pierwokupu wpisane do księgi wieczystej umożliwia jego wykonanie także wprost przeciwko nabywcy nieruchomości. Wychodząc z tego założenia, Tomasz T. wykonał prawo pierwokupu wobec sporządzonych w niniejszej sprawie umów bezwarunkowych. Zarówno Sąd Wojewódzki, jak i Sąd Apelacyjny nie podzieliły jednak tego poglądu przyjmując, że bezwarunkowa sprzedaż udziałów we współwłasności nieruchomości przez zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu osobie trzeciej, uniemożliwia wykonanie tego prawa. Pogląd ten skład orzekający w niniejszej sprawie podziela. Jeśli tak, to powstaje pytanie, czy wykonanie prawa pierwokupu przez Tomasza T. w sytuacji, gdy wykonane być nie mogło, spowodowało skutek w postaci wygaśnięcia prawa pierwokupu. Taki wniosek należy zdecydowanie odrzucić. Wygaśnięcie prawa pierwokupu przez jego wykonanie zachodzi jedynie wówczas, gdy dochodzi do nabycia przez uprawnionego przedmiotu (prawa) objętego prawem pierwokupu, a zatem cel ustanowienia prawa pierwokupu został zrealizowany. Jeżeli w odniesieniu do Tomasza T. sądy prawomocnie rozstrzygnęły, że nie mógł on wykonać prawa pierwokupu wobec nabywcy udziałów we współwłasności na podstawie umowy bezwarunkowej, to nie został zrealizowany cel ustanowienia prawa pierwokupu, a zatem nie ma podstaw do przyjęcia, iż uprawnienie to wygasło. Takie też stanowisko prezentowały powódki, obecnie zaś w kasacji uzasadniają pogląd przeciwny stwierdzając, że prawo pierwokupu wygasło wskutek zawarcia umowy bezwarunkowej i to wygaśnięcie stanowi oczywisty uszczerbek w majątku uprawnionego, jest to bowiem prawo majątkowe,

mające określoną wartość, a zatem wygaśnięcie tego prawa rodzi obowiązek odszkodowawczy.

Pomijając brak konsekwencji w tych twierdzeniach należy powtórzyć, że prawo pierwokupu ujawnione w księdze wieczystej oczywiście nie wygasa wskutek zawarcia umowy bezwarunkowej. Mogło ono wygasnąć przez wykonanie tego prawa przez Tomasza T., jednakże w konkretnej sprawie nie wygasło, skoro nie mogło być wykonane wobec nabywcy udziałów na podstawie umowy bezwarunkowej. Jeśli zatem nie mogło być wykonane i cel jego ustanowienia nie został zrealizowany, to uprawnienie w zakresie pierwokupu istnieje nadal. Skoro tak, to nie sposób podzielić poglądu powoda, że jego szkoda wyraża się w postaci utraty prawa pierwokupu. Powódki tego prawa, z racji ujawnienia go w księdze wieczystej, nie utraciły. W tej zatem postaci szkoda nie powstała.

Po trzecie, jeśli podstawą odpowiedzialności Skarbu Państwa jest art. 417 § 1 k.c., to oczywista jest konieczność spełnienia wszystkich przesłanek tej odpowiedzialności. Bezprawność i wina notariusza – jako pracownika Państwowego Biura Notarialnego, a więc funkcjonariusza państwowego – nie budzi w sprawie żadnych zastrzeżeń. Trafne w tym względzie rozważania Sądu Apelacyjnego, w pełni podziela skład orzekający Sądu Najwyższego. W szczególności należy podzielić pogląd, że notariusz naruszył przepis art. 50 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. – Prawo o notariacie, który nakazywał notariuszowi odmówić dokonania czynności prawnej sprzecznej z prawem i to nawet wówczas, gdy poinformowane o tym strony podtrzymują żądanie sporządzenia aktu notarialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 420/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 76). Wnoszący kasację dostrzegli natomiast bezprawność działania notariusza w tym, że stwierdził on w akcie notarialnym – wbrew prawdzie – iż „dział III i IV księgi wieczystej są bez obciążeń”. Nasuwa się oczywiście pytanie, jakie to ma znaczenie dla wykazania, że postępowanie notariusza było bezprawne, gdyż odpowiedzialność odszkodowawcza związana jest z każdą postacią bezprawności i z każdą postacią winy. Pierwotnym i podstawowym obowiązkiem notariusza była odmowa dokonania czynności i jeśli notariusz tego nie uczynił, to złamał prawo. Sporządzenie umowy bezwarunkowej, sprzecznej z prawem oraz stwierdzenie, że dział III i IV są bez obciążeń, były następstwem złamania nakazu odmowy sporządzenia czynności notarialnej, w niczym nie zmienia to jednak oceny zachowania się notariusza jako bezprawnego i zawinionego.

Po czwarte, podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie mają pozostałe dwie przesłanki odpowiedzialności deliktowej Skarbu Państwa, tj. szkoda i związek przyczynowy. Oczywiście, pierwotne znaczenie ma szkoda, jeśli bowiem szkoda nie powstała, to rozważanie związku przyczynowego jest bezprzedmiotowe. Wnoszący kasację wskazują ogólnie naruszenie art. 361 k.c., jednak § 1 dotyczy pojęcia związku przyczynowego, zaś § 2 zakresu obowiązku naprawienia szkody. Koncentrując się na pojęciu szkody, wnoszący kasację prezentują dwie możliwości. Dotychczas, łącznie z postępowaniem apelacyjnym, powódki twierdziły, że ich szkoda polega na tym, iż nie mogły skutecznie wykonać prawa pierwokupu i przez to do majątku poprzednika prawnego nie weszły sprzedane udziały (45/200 części) we własności nieruchomości. Poniesiona szkoda obejmuje różnicę między wartością rynkową sprzedanych udziałów wedle cen z chwili orzekania a wydatkami, które Tomasz T. zaoszczędził. W kasacji – jak można wnioskować z jej treści – powódki łączą swą szkodę z tym, że ich poprzednik prawny utracił prawo pierwokupu, które ma określoną wartość.

Obydwa te warianty pojęcia szkody nie zostały wykazane. Jeśli chodzi o szkodę polegającą na utracie prawa pierwokupu, to już wcześniej wskazano, że poprzednik prawny tego prawa nie utracił, a ponieważ jest to prawo dziedziczne, to przysługuje następcom prawnym Tomasza T. W konsekwencji żadna szkoda tu nie powstała. Zmiana twierdzeń powódek zawarta w kasacji odnośnie do pojęcia szkody może oznaczać, że same nie są już przekonane, aby szkoda mogła polegać na utracie korzyści w postaci różnicy między rzeczywistą ceną rynkową a ceną, za którą sprzedano udziały umowami bezwarunkowymi z dnia 16 lutego 1990 i dnia 23 marca 1990 r. Sąd Apelacyjny trafnie wywiódł, że dla ustalenia, czy i w jakiej wysokości powstała szkoda, należy ustalić przebieg zdarzeń, które nastąpiłyby, gdyby notariusz postąpił zgodnie z prawem, tj. odmówił dokonania czynności notarialnej. W przypadku, gdyby notariusz odmówił sporządzenia umowy bezwarunkowej i poinformował strony, że przysługuje prawo pierwokupu Tomaszowi T., strony albo zrezygnowałyby w ogóle z zawarcia umowy (wówczas rozważania o szkodzie są bezprzedmiotowe), albo zawarłyby umowę warunkową, w której cena byłaby określona tak, jak uczyniono to w umowach bezwarunkowych z dnia 16 lutego 1990 r. i dnia 23 marca 1990 r. Wykazanie tych faktów obciążało powódki, jest zaś poza sporem, że takiego dowodu nie przeprowadziły. Nie wykazały też, aby szkoda powstała w innej postaci.

Zarzut naruszenia art. 455 i 481 k.c. jest bezprzedmiotowy. Jeśli powódki nie wykazały powstania szkody, to brak podstaw do zasądzenia odszkodowania, a tym samym odsetek. Nie jest także uzasadniony zarzut naruszenia art. 382 w związku z art. 228 k.p.c. przez ustalenie – bez dostatecznych podstaw w materiale dowodowym i bez przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego – że umowy zawarte dnia 16 lutego i dnia 23 marca 1990 r. są umowami sprzedaży o cechach *negotii mixti cum donatione*. Sąd Apelacyjny nie dokonał tego ustalenia, lecz oceny prawnej tych umów. Zresztą dla rozstrzygnięcia sporu taka ocena jest zbędna.

Z tych względów kasację należało oddalić (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).