

Uchwała z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11

Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Marta Romańska

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Teresy W. przy uczestnictwie Jarosławy C. i Gminy D. o wpis własności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 listopada 2011 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 29 lipca 2011 r.:

„Czy skutkiem postanowienia sądowego orzekającego o podziale majątku wspólnego byłych małżonków, przyznającego na wyłączną własność jednemu z nich niezabudowaną nieruchomość nabytą uprzednio przez oboje z nich na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej od gminy, jest wygaśnięcie prawa pierwokupu przysługującego gminie z mocy art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)?”

podjął uchwałę:

Przyznanie przez sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednemu z małżonków własności niezabudowanej nieruchomości, nabytej uprzednio od gminy przez oboje małżonków na zasadzie wspólności majątkowej, nie powoduje wygaśnięcia prawa pierwokupu przysługującego gminie na podstawie 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.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 24 lutego 2011 r. oddalił wniosek Teresy W. o wpis na jej rzecz w księdze wieczystej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w R. gmina D., w miejsce małżonków Edwarda P. i Jarosława P.

Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość objętą wnioskiem małżonkowie Jarosława P. i Edward P. nabyli od Gminy D. W wyniku sądowego podziału majątku wspólnego jej własność przypadła Jarosławie C. Bezwarunkowa umowa sprzedaży tej nieruchomości zawarta przez Jarosławę C. z wnioskodawczynią, stanowiąca podstawę wniosku, jest nieważna w zakresie zbycia udziału w 1/2 części, gdyż narusza art. 109 ust. 1 i art. 110 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej: "u.g.n.").

Sąd Okręgowy w Olsztynie, rozpoznając apelację wnioskodawczyni, powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży m.in. niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego (art. 109 ust. 1 u.g.n.). Prawo pierwokupu – umowne i ustawowe – polega na tym, że określonej osobie przysługuje pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy (także praw – art. 555 k.c.) na wypadek, gdyby strona zobligowana tym prawem zawarła zobowiązującą umowę sprzedaży rzeczy z osobą trzecią, przy czym 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 dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59).

W rozpoznawanej sprawie bezwarunkowa umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości, nabytej wcześniej od gminy przez małżonków na zasadzie wspólności majątkowej, została zawarta po dokonaniu przez sąd podziału majątku wspólnego, w wyniku którego nieruchomość ta została przyznana na wyłączna

własność jednemu z byłych małżonków. Zrodziło to wątpliwość Sądu Okręgowego, czy w takiej sytuacji przejście własności nieruchomości na jednego małżonka spowodowało wygaśnięcie prawa pierwokupu przysługującego gminie z mocy ustawy, której usunięcie jest niezbędne do oceny ważności umowy mającej stanowić podstawę wnioskowanego wpisu w księdze wieczystej (art. 599 § 2 k.c.).

W doktrynie nie ma zgody co do tego, czy zastrzeżenie prawa pierwokupu prowadzi do powstania stosunku obligacyjnego, czy też *quasi*-obligacyjnego lub też do powstania jedynie uprawnienia prawo kształtującego. Nie przesądzając trafności żadnej z tych koncepcji, można przyjąć, że prawo pierwokupu sprzężone jest z długiem albo obowiązkiem nabywcy rzeczy. W razie zastrzeżenia prawa pierwokupu, osoba, na rzecz której prawo zastrzeżono, jest „uprawniona”, a osoba, która nabyła nieruchomość, jest osobą „zobowiązaną”; po stronie nabywcy rzeczy istnieją określone obowiązki, czy też –przy przyjęciu koncepcji dopuszczającej istnienie „czystego” stosunku obligacyjnego – dług. Zobowiązany z tytułu takiego zastrzeżenia umownego zawiadamia o treści zawartej umowy sprzedaży, a uprawniony w czasie ustawowo przewidzianym oświadcza, że z prawa pierwokupu chce skorzystać i to z nim zostaje zawarta umowa sprzedaży o proponowanej treści (art. 597 § 2 k.c.).

W judykaturze przeważa pogląd, że majątek wspólny małżonków obejmuje jedynie aktywa, a nie pasywa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1978 r., III CRN 194/78, OSNCP 1979, nr 11, poz. 207). Podkreśla się również, że orzeczenie o podziale majątku wspólnego nie rozstrzyga stosunku spornego między osobą trzecią a uczestnikami postępowania działowego, osoba trzecia zatem nie może powoływać się na art. 567, 618, 686 i 686 k.p.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1987 r., III CZP 3/87, OSNCP 1988, nr 2-3, poz. 34).

W razie nabycia przez małżonków własności nieruchomości, z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz gminy, po stronie nabywcy występują oboje małżonkowie jako odrębne podmioty. Przyznanie rzeczy jednemu z małżonków w wyniku orzeczenia działowego nie może być traktowane jako przyznanie rzeczy osobie trzeciej, gdyż małżonek ten był również zobowiązany z tytułu zastrzeżenia prawa pierwokupu. Do wygaśnięcia prawa pierwokupu prowadzi – jak wynika z art.

596 k.c. – sprzedaż rzeczy osobie trzeciej, która nie pozostaje w stosunku prawnym z osobą, na rzecz której zastrzeżono prawo pierwokupu, jeżeli uprawniony nie skorzystał z prawa pierwokupu w terminie wskazanym w art. 598 § 2 k.c. Wygaśnięcie prawa pierwokupu może być również skutkiem orzeczenia sądu przyznającego rzecz osobie trzeciej, np. w wyniku interwencji głównej. W tym przypadku wygaśnięcie prawa pierwokupu związane jest z przekazaniem rzeczy osobie trzeciej, za którą nie może zostać uznany małżonek będący stroną umowy, w której zastrzeżono prawo pierwokupu.

Nie można zatem traktować przyznania nieruchomości w toku postępowania działowego jednemu z małżonków jako zbycia rzeczy osobie trzeciej, gdyż małżonek ten był stroną czynności prawnej, z której dokonaniem ustawodawca powiązał prawo pierwokupu, ani jako sprzedaży na rzecz osoby bliskiej (art. 109 ust. 3 pkt 1 u.g.n.), gdyż przepisy dotyczące prawa pierwokupu, będącego uprawnieniem o charakterze wyjątkowym, powinny być wykładane ściśle, bez żadnych ustępstw interpretacyjnych (zob. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1975 r., III CZP 49/75, OSNCP 1976, nr 4, poz. 78 z dnia 27 października 1975 r., III CZP 35/75, OSNCP 1976, nr 4, poz. 65, z dnia 4 marca 1994 r., III CZP 14/94, OSNCP 1994, nr 11, poz. 202 oraz z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96). Sąd dokonujący działu – jak wspomniano – nie dzieli długów ani obowiązków małżonków; skutkiem takiego podziału majątku wspólnego jest jedynie wygaśnięcie prawa pierwokupu wobec małżonka nieotrzymującego własności nieruchomości, z którą zostało związane prawo pierwokupu. Przyznanie takiej nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednemu z małżonków modyfikuje stosunek prawny wynikający z zastrzeżenia prawa pierwokupu w ten sposób, że zobowiązanym pozostaje tylko małżonek uzyskujący wyłączny tytuł własności.

Trzeba pamiętać, że prawo pierwokupu jest – co do zasady – prawem niepodzielnym (art. 602 § 1 k.c.), co nakazuje uznać, iż zarówno przesłanki nabycia przez gminę prawa pierwokupu, jak i przesłanki wyłączające możliwość skorzystania z niego muszą być spełnione w odniesieniu do całej nieruchomości (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2004 r., II CK 11/04, nie publ., z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, "Izba Cywilna" 2005, nr 2, s. 50 oraz z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 61).

Należy także mieć na względzie, że podstawowym celem prawa pierwokupu jest racjonalne gospodarowanie terenami budowlanymi, a z tego punktu widzenia znaczenie ma nie przeznaczenie nieruchomości w chwili jej nabycia od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, lecz w chwili jej odprzedaży (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2004 r., III CZP 5/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 96). Sprzeczne z tym celem jest uznanie, że następuje wygaśnięcie prawa pierwokupu wskutek przesunięcia przedmiotu prawa między majątkami zobowiązanych małżonków, wygaśnięcie prawa względnego, którym jest prawo pierwokupu, nie może być skutkiem zdarzeń prawnych mających miejsce między osobami zobowiązanymi. Stosunki majątkowe między małżonkami mogą wpływać na stosunki z osobami trzecimi jedynie wówczas, gdy tak stanowi przepis prawa (np. art. 36-37 i 41 k.r.o.). W innych przypadkach stosunki prawne między małżonkami a osobami trzecimi podlegają przepisom regulującym dane stosunki, w analizowanym przypadku – przepisom kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącym prawa pierwokupu. Nie ma przesłanek usprawiedliwiających traktowanie małżonków w sposób uprzywilejowany w porównaniu do osób, które dokonują czynności prawnych nie pozostając w związkach małżeńskich. Nie budzi wątpliwości, że prawo pierwokupu nie wygasa w razie przeniesienia udziału w prawie własności rzeczy na drugiego zobowiązanego.

Skoro ustawodawca przewidział tylko jeden przypadek wygaśnięcia prawa pierwokupu związany z przesunięciem nieruchomości między majątkami małżonków w następstwie sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz drugiego małżonka (109 ust. 3 pkt 1 u.g.n. w związku z art. 4 pkt 13 u.g.n.), to – mając na względzie konieczność dokonywania ścisłej wykładni tych przepisów – nie można uznać, że do takiego skutku prowadzi również przyznanie przez sąd w postanowieniu działowym własności nieruchomości jednemu ze zobowiązanych małżonków.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).