



Sygn. akt IV CSK 286/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa J. P.
przeciwko J. K. i in., o ustalenie nieważności umowy sprzedaży,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 lutego 2014 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 31 grudnia 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwanych: [...] wyrokiem z dnia z dnia 31 grudnia 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 26 czerwca 2012 r. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

Rodzice powódki J.P. – K. i E. H. byli właścicielami nieruchomości położonej w S., której część nabyli w drodze zakupu, a część w drodze zasiedzenia. Początkowo rodzice powódki byli współwłaścicielami w 9/18 części nieruchomości nr 8 położonej w S. o powierzchni 694 m² dla której była prowadzona dawna księga wieczysta pn. „D.” oraz współwłaścicielami w 9/18 części sąsiedniej nieruchomości składającej się z działek numer 9 i 10 o łącznej powierzchni 1 939 m², dla której była prowadzona dawna księga wieczysta „O.”, następnie Kw nr [...], później Kw nr [...]. Obecnie dla gruntu, który pozostał z działek numer 9 i 10 prowadzona jest księga wieczysta [...] /3. Po nabyciu udziału we współwłasności powyższych nieruchomości pod koniec lat 30-tych XX wieku małżonkowie H. objęli w posiadanie całą działkę nr 8 o powierzchni 694 m² oraz część działki nr 9 i zabudowali je murowanym budynkiem mieszkalnym (kamienica) oraz budynkami gospodarczymi.

Postanowieniem z 27 lutego 1976 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że małżonkowie H. nabyli z dniem 2 maja 1970 r. na własność przez zasiedzenie nieruchomość położoną w S. o powierzchni 1 187 m². Powierzchnia nabyta przez małżonków H. obejmowała całość dawnej działki nr 8 (694 m²) oraz część dawnej działki numer 9 (493 m²).

W dniu 2 czerwca 1981 r. rodzice powódki zawarli z E. K. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, w którym oświadczyli, że są współwłaścicielami nieruchomości o obszarze 1939 m², położonej w S., oznaczonej jako działki nr 9 i 10, dla której prowadzona jest KW nr [...] i ¼ tej nieruchomości wraz z prawami do połowy zabudowań z tytułu ich wybudowania sprzedają mu za cenę 500 000 zł.

Powódka jako spadkobierczyni małżonków H. wystąpiła z powództwem przeciwko spadkobiercom E. K., domagając się ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że powyższa umowa jest nieważna. Wyrokiem z 26 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w S. ustalił, że nieważna jest umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 2 czerwca 1981 r. między K. H. i E. H., a E. K. i orzekł o kosztach procesu.

Oddalając apelację pozwanych Sąd II instancji stwierdził, że prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 1981 r. w oparciu o art. 189 k.p.c. Wystąpienie przez powódkę z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej [...]3 nie usunie istniejącego stanu niepewności co do prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Powyższa księga prowadzona jest obecnie dla gruntu o powierzchni 629 m², który pozostał z dawnych działek nr 9 i 10 i po odłączeniu do nowej księgi wieczystej nieruchomości o powierzchni 1310 m², nabytej w drodze zasiedzenia przez L. i K. małżonków K.

W umowie sprzedaży z 2 czerwca 1981 r. jest mowa o gruncie o powierzchni 1939 m², na który składa się część działki nr 9 o powierzchni 493 m² nabyta przez rodziców powódki przez zasiedzenie jak też działka nr 8 dla której prowadzona była księga wieczysta D. i po zamknięciu której nowej księgi nie założono. Budynek mieszkalny, do którego pozwani roszczą pretensje został natomiast posadowiony w głównej mierze na działce nr 8.

Objęta sporem umowa jest sprzeczna z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w 1981 r., zgodnie z którym prezydium miejskiej rady narodowej służy prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości, nie stanowiących własności Państwa, położonych na terenach określonych w art. 1 ust. 1 pkt 1 (położonych w granicach administracyjnych miast i osiedli). Stosownie natomiast do art. 30 tej ustawy właściciel nieruchomości określonej w art. 29 może sprzedać ją osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że prezydium rady narodowej, któremu służy prawo pierwokupu, prawa tego nie wykona. Bezspornym jest, że sporna umowa została zawarta bezwarunkowo.

Pozwani podnoszą jedynie, że w okolicznościach niniejszej sprawy art. 29 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie miał zastosowania z uwagi na treść art. 32 ustawy, zgodnie z którym prawo pierwokupu przewidziane w art. 29 nie ma zastosowania m.in. w przypadku gdy sprzedaż następuje na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego po osobie dokonywującej

sprzedaży, zaś kupujący E. K. był siostrzeńcem K. H. Stanowisko to nie znajduje uzasadnienia. E. K. w dniu zawarcia umowy nie był osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego po K. H. albowiem w dniu 2 czerwca 1981 r. żyły dzieci zbywców (powódka i jej rodzeństwo).

Zgodnie z art. 931 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powołane są z ustawy do spadku dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek. Dopiero w przypadku braku zstępnych spadkodawcy powołani do spadku z ustawy byłiby jego małżonek, rodzice i rodzeństwo (art. 932 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w 1981 r.). E. K. jako potencjalny spadkobierca ustawowy nie był w dacie zawarcia spornej umowy objęty dyspozycją art. 32 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Stosownie zatem do art. 599 § 2 k.c. skoro prawo pierwokupu przysługiwało Skarbowi Państwa z mocy ustawy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili: I) naruszenie prawa materialnego tj: 1) błędnej wykładni art. 32 pkt 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w zw. z art. 934 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 czerwca 1981 r. polegającej na przyjęciu, że siostrzeniec (syn siostry) nie jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego; 2) błędnej wykładni art. 32 pkt 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 czerwca 1981 r. polegające na przyjęciu, że uprawnienie do skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości jest uzależnione od tego, czy w dniu dokonywania sprzedaży nieruchomości żyją spadkobiercy bliżsi po osobie dokonywującej sprzedaży a skorzystanie z prawa pierwokupu przewidzianego w tym przepisie uzależnione jest od kolejności dziedziczenia określonego w przepisach kodeksu cywilnego; II) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 189 k.p.c. przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wbrew istniejącemu w tym zakresie orzecznictwu Sądu Najwyższego, polegające na przyjęciu, że powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 1981 r. w oparciu o art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia art. 934 k.c. oraz art. 32 pkt 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 czerwca 1981 r. Zgodnie z powołanym art. 32 pkt 1 ustawowe prawo pierwokupu przysługujące prezydium miejskiej rady narodowej nie miało zastosowania, gdy sprzedaż następowała na rzecz osób uprawnionych do dziedziczenia ustawowego po osobie dokonującej sprzedaży. Podobną regulację zwolnienia od ustawowego prawa pierwokupu przewidywał także art. 79 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.). Na tle tych przepisów w doktrynie i orzecznictwie przez osoby uprawnione do dziedziczenia rozumiano szeroko każdego, kto mógł dziedziczyć na mocy ustawy po osobie sprzedającej nieruchomość, a nie tylko, tak jak przyjęły to orzekające w sprawie sądy, tych którzy byli uprawnieni do dziedziczenia po sprzedającym w chwili dokonywania sprzedaży. Taka interpretacja prowadziła do objęcia zwolnieniem od prawa pierwokupu, gdy sprzedaż następowała na rzecz nie tylko uprawnionych do dziedziczenia w dniu jej dokonywania, ale także każdego kto potencjalnie mógł dziedziczyć z ustawy po sprzedającym. W rozpoznawanej sprawie osobą uprawnioną do dziedziczenia w takim rozumieniu był także E. K., po którym prawo do nieruchomości wywodzą uczestnicy postępowania. E. K. był synem siostry K. H., czyli sprzedawcy w umowie z dnia 2 czerwca 1981 r. z art. 934 k.c., w brzmieniu jakie miał ten przepis w dniu 2 czerwca 1981 r. tj. w dniu zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy rodzicami powódki a E. K. wynikało, że jeżeli którekolwiek z rodzeństwa spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku pozostawiając zstępnych, udział spadkowy, który by mu przypadał, przypada jego zstępny. Był on wobec tego także spadkobiercą ustawowym, tyle że potencjalnym. Takie rozumienie kręgu osób, wobec których wyłączone było ustawowe prawo pierwokupu było niewątpliwie próbą ochrony własności prywatnej w okresie, gdy oficjalnie ustawodawca dążył do jej ograniczenia. Pogląd ten, który znajduje pełne usprawiedliwienie według przyjmowanych aktualnie standardów ochrony własności, znalazł wsparcie także Sądu Najwyższego, który podzielił go wyraźnie w orzeczeniu z dnia 13 lutego 1991 r., III CZP 1/91 (OSNCP 1991/7, poz. 90). Warto także zwrócić uwagę, że w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651

ze zm.) ustawodawca wyłączył prawo pierwokupu wobec osób bliskich sprzedawcy, a przez osoby bliskie rozumiał między innymi dzieci rodzeństwa (art. 4 pkt 13 w związku z art. 109 ust. 3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Takie rozumienie kręgu osób, wobec których nie stosuje się przepisów o prawie pierwokupu, jakie na tle dawnych przepisów przyjmowała doktryna i orzecznictwo potwierdził aktualnie sam ustawodawca. Wbrew więc stanowisku sądów orzekających w rozpoznawanej sprawie należy uznać, że zwolnienie z prawa pierwokupu na tle przepisów ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach dotyczyło także potencjalnych spadkobierców sprzedawcy nieruchomości, a nie tylko tych którzy mogli dziedziczyć po sprzedającym na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, że umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 1981 r. nie dotyczyło prawo pierwokupu, a jedynym powodem uznania jej za nieważną przez orzekające w sprawie sądy było stwierdzenie, iż jest ona nieważna gdyż została zawarta bezwarunkowo, zaskarżony wyrok powinien zostać uchylony. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Prawidłowa ocena ważności umowy z dnia 2 czerwca 1981 r. prowadzi do tego, że bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy pozostaje kwestia naruszenia art. 189 k.p.c.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

