

Sygn. akt V ACa 260/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Sobolewska
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska SA Katarzyna Przybylska (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko S. J. i R. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 31 października 2012 r. sygn. akt I C 339/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w (...) domagał się zasądzenie od pozwanych solidarnie S. i R. małżonków J. kwoty 1.292.860zł z tytułu zwrotu zapłaconej ceny nabycia nieruchomości w ramach zawartej umowy sprzedaży do której doszło w wyniku wykonania przez powoda nie przysługującego mu prawa pierwokupu, co czyni ją nieważną.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z 31.10.2012 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

W dniu 2 maja 2007r. pomiędzy powodami, a K. M. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży gruntowej niezabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) w obrębie 15, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...) o powierzchni 5,2939 ha. Cena sprzedaży została określona na kwotę 1.200.000zł. Umowę zawarto pod warunkiem, że A. N. R. z mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.Nr 64,poz.592) i Gmina Miejska S. mocy ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.Nr115,poz.741) nie wykona prawa pierwokupu.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 31 maja 2007r. podjęto decyzję o wykonaniu prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, wobec opinii Wydziału (...) w S. o atrakcyjności położenia terenu i możliwości uzyskania w przyszłości po opracowaniu planu zagospodarowania przestrzennego i dokonaniu podziału nieruchomości znacznie wyższej ceny w wyniku jej sprzedaży.

W dniu 5 czerwca 2007r. Gmina Miejska S. (obecnie zgodnie ze Statutem Miasta S. – Miasto S.) w imieniu której działał Zastępca Prezydenta R. K. złożyła w formie aktu notarialnego przed tym samym notariuszem oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Oświadczenie to stało się podstawą wpisu w dniu 18 czerwca 2007r. w księdze wieczystej nr (...) prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej S..

W dniu 20 stycznia 2011r. do Prezydenta Miasta S. wpłynęło pismo pełnomocnika niedoszłego nabywcy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) w obrębie 15, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 41/3 o powierzchni 5,2939 ha, w treści którego zgłaszał on wątpliwości co do istnienia po stronie Gminy prawa pierwokupu.

W dniu 13 kwietnia 2011r. doszło w Urzędzie Miejskim w S. do spotkania z udziałem między innymi K. M., którego celem było wypracowanie dla rozwiązania zaistniałej sytuacji stanowiska uwzględniającego interesy wszystkich jego uczestników, w tym stron niniejszego postępowania. Prowadzone na przestrzeni kilku miesięcy negocjacje nie doprowadziły do zawarcia porozumienia i zakończyły się w dniu 18 lipca 2011r. przed sądowym wezwaniem pozwanych S. i R. J. przez powoda Miasto S. do zapłaty 1.200.000zł.

Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach wskazał, że bezspornie powodowi nie przysługiwało prawo pierwokupu sprzedawanej przez pozwanych nieruchomości.

Biorąc pod uwagę stan prawny obowiązujący w dniu zawarcia umowy warunkowej, zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego. Przypadek taki zachodziłby w niniejszej sprawie, gdyby nie przepis art. 109 ust. 2 tej ustawy, który stanowi, że ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych, do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Co istotne – przepis ten odwołuje się do zawartej w art. 92 ust. 2 ustawy definicji pojęcia „nieruchomość wykorzystywana na cele rolne i leśne”. Stanowi on, że za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli zatem nie ma planu i nie wydano dla danej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy, rozstrzygające znaczenie ma klasyfikacja dokonana w katastrze nieruchomości (ewidencji budynków i gruntów w związku z art. 224 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Określony w § 67 i 68 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r., podział użytków gruntowych przesądza, iż za użytki rolne uznawać należy: grunty orne, oznaczone symbolem – R, sady, oznaczone symbolem złożonym z litery S oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego, stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym założony został sad, łąki trwałe, oznaczone symbolem – Ł, pastwiska trwałe, oznaczone symbolem – Ps, grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem złożonym z litery

(...) oraz symbolu odpowiedniego użytku gruntowego, stanowiącego część składową oznaczenia klasy gleboznawczej gruntu, na którym wzniesione zostały budynki, grunty pod stawami, oznaczone symbolem – W., rowy, oznaczone symbolem – W.

Działka gruntu 41/3, w której skład wchodzi (zgodnie z klasyfikacją z ewidencji gruntów) pastwiska trwałe Ps III, grunty orne R IIIa i R IIIb była w 2007 roku nieruchomością wykorzystywaną na cele rolne i leśne, w rozumieniu art. 109 ust. 2 stawy o gospodarce nieruchomościami. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego G. V został uchwalony dopiero 29 września 2010r. Wobec powyższego niewłaściwym jako pozbawionym podstawy prawnej było zawiadomienie przez notariusza powoda Miasta S. (poprzednio Gminy Miejskiej S.) o prawie pierwokupu, bo takie jej nie przysługiwało.

W ocenie Sądu Okręgowego naruszenie „prawa pierwszeństwa” określonego w obecnie obowiązującej ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) w realiach tego konkretnego stanu faktycznego nie powoduje nieważności umowy nabycia nieruchomości.

Prawo pierwokupu może wypływać bądź z przepisu prawa (ustawowe prawo pierwokupu), bądź z czynności prawnej. Wykonanie prawa pierwokupu powoduje ten skutek prawny, że rodzi się między stronami umowa sprzedaży o tej samej – w zasadzie – treści (oczywiście z pominięciem warunku), co wcześniejsza umowa warunkowa między zobowiązanym z prawa pierwokupu a osobą trzecią – nabywcą. Szczególnym rodzajem sprzedaży jest nie ta umowa, w której znajduje się zastrzeżenie prawa pierwokupu, ale dopiero ta (przyszła) umowa sprzedaży, jaka może zostać zawarta przez zobowiązanego z tego zastrzeżenia z kupującym tę samą rzecz, jej bowiem zawarcie i skutki zostały uregulowane w sposób szczególny, uzależnione są mianowicie od zrealizowania prawa pierwokupu przez uprawnionego. Ten ostatni nie uczestniczy w jej zawarciu, ale w razie wykorzystania swego uprawnienia „wchodzi” mocą swego oświadczenia w prawa i obowiązki kupującego w zasadzie na warunkach wynegocjowanych przez inną osobę. Przy ustawowym prawie pierwokupu sytuacja jest o tyle tylko inna, że w ogóle nie ma tej „pierwszej sprzedaży”.

W ocenie Sądu Okręgowego, zawiadomienie o sprzedaży nieruchomości oraz możliwości skorzystania z pierwszeństwa z podaną ceną oraz opisem nieruchomości może oznaczać specyficzną formę oferty dla osoby uprzywilejowanej, z której ma ona możliwość skorzystać lub nie. Niezależnie od bezspornej kwestii, iż powód nie był osobą uprzywilejowaną, to zdaniem Sądu I instancji nie jest to równoznaczne z tym, iż w ogóle nie mógł zawrzeć takiej umowy sprzedaży. Powód ofertę przyjął, co więcej jak wynika to z uzasadnienia do zarządzenia Prezydenta Miasta S. z dnia 31 maja 2007r. w transakcji upatrywał korzyści na przyszłość, fakt powzięcia przez powoda po 4 latach od transakcji w wyniku właściwej analizy przepisów prawa, wiedzy o nieprzysługiwaniu mu wówczas prawa pierwokupu, nie powoduje ani nieważności względnie bezskuteczności oświadczenia o wykonaniu tego prawa, ani nie przenosi własności z powrotem na rzecz sprzedawcy. Przejście własności z powrotem, na rzecz poprzedniego właściciela może nastąpić tylko w drodze cywilno-prawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 155 i 158 k.c. – por. wyrok SN z dnia 30.11.1976r., III CRN 261/76). Sankcję nieważności trzeba by zastosować wobec umowy sprzedaży nieruchomości gdyby doszło do jej zawarcia z naruszeniem prawa wyłączności do jej zakupu. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód zaskarżając wyrok w całości zarzucając:

a) w zakresie naruszenia przepisów postępowania:

1) niewyjaśnienie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy poprzez niewyjaśnienie podstaw faktycznych i prawnych powództwa przytoczonych przez powoda;

2) naruszenie art. 227 w zw. z art. 217 § 3 kpc przez zaniechanie przeprowadzenia zawnioskowanych dowodów na okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia i jeszcze niewyjaśnione poprzez pominięcie dowodu z dokumentów wskazanych przez powoda i zeznań zawnioskowanych przez powoda świadków na okoliczność złożenia przez powoda oświadczenia o wykonaniu nieprzysługującego mu prawa pierwokupu w ramach niegospodarczej

działalności powodowego Miasta, zrzeczenia się przez pozwanych korzystania z zarzutu przedawnienia, aktualnej wartości nieruchomości;

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów przez nieuzasadnione przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;

4) dokonanie wadliwych ustaleń faktycznych oraz sprzeczność tych ustaleń z zebrany materiał dowodowy poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że po między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości;

5) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w szczególności w zakresie przyjęcia, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia ważnej umowy sprzedaży nieruchomości, oraz nieprzytoczenie przepisów prawa, co uniemożliwia kontrolę instancyjną wyroku;

b) w zakresie naruszenia przepisów prawa materialnego:

6) naruszenie art. 410 w zw. z art. 496 oraz art. 497 w zw. z art. 58 kc przez niezastosowanie tych przepisów jako podstawy prawnej uzasadniającej powództwo;

7) naruszenie art. 109 ust. 2 i art. 110 ust. 4 w zw. z art. 92 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w związku z art. 600 § 1 k.c. i 58 kc przez ich błędną wykładnię polegającą na bezpodstawnym przyjęciu, że zawiadomienie powoda o nieprzysługującym mu prawie pierwokupu i złożenie przez powoda oświadczenia o wykonaniu nieprzysługującego mu prawa pierwokupu może w efekcie prowadzić do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (tak, jakby prawo pierwokupu w rzeczywiście przysługiwało);

8) naruszenie art. 56 Kodeksu cywilnego przez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że zawiadomienie powoda o nieprzysługującym mu prawie pierwokupu i złożenie przez powoda oświadczenia o wykonaniu nieprzysługującego mu prawa pierwokupu wywołało skutek prawny w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,

9) naruszenie art. 60, art. 61 § 1, art. 66 § 1 kc przez przyjęcie, że „zawiadomienie o sprzedaży nieruchomości oraz możliwości skorzystania z pierwszeństwa z podaną ceną oraz opisem nieruchomości może oznaczać specyficzną formę oferty dla osoby uprzywilejowanej”,

10) przy założeniu, że pomiędzy powodem a pozwanymi doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (jak przyjął Sąd meriti) – naruszenie art. 156 kc, przez jego niezastosowanie i pominięcie tego, że nieważność zdarzenia, z którego wynika zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości (oświadczenia o wykonaniu pierwokupu) pociąga za sobą nieważność umowy z uwagi na brak przyczyny prawnej (causa) tej czynności.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o:

1) zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za pierwszą instancję według norm przepisanych, ewentualnie

2) o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w (...) do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji oraz wywiedzione w oparciu o nie konsekwencje prawne i przyjmuje je za własne. Spór pomiędzy stronami zasadniczo sprowadza się do rozstrzygnięcia

czy pomiędzy pozwanymi a powodem została zawarta skutecznie umowa sprzedaży nieruchomości w oparciu o złożenie przez powoda oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, gdy w rzeczywistości nie był on uprawniony do skorzystania z tego prawa.

Wobec powyższego rozważenia należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa procesowego, gdyż stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy wynika z dokumentów złożonych w toku postępowania, które przez żadną ze stron nie były kwestionowane. Wobec powyższego zarzuty naruszenia prawa procesowego art. 227, 217 § 3 kpc, 233, 328 § 2 kpc nie są uzasadnione, gdyż stanowiły co najwyżej uchybienie nie mające wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w toku całego procesu, nie było zatem żadnych przeszkód do złożenia zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc w przypadku oddalenia przez Sąd wniosków dowodowych. Wobec powyższego strona powodowa utraciła możliwość powoływania się na etapie postępowania apelacyjnego na uchybienia procesowe Sądu I instancji.

Za równie nietrafne uznać należy zarzuty apelacji oparte na zarzucie naruszenia przez sąd I instancji przepisów prawa materialnego, w tym w szczególności art. 410 kc w zw. z art. 496 kc, art. 497 kc w zw. z art. 58 kc czy też oparte na naruszeniu przepisów art. 109 ust. 2, art. 110 ust. 4 w zw. z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 600 § 1 kc.

Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność o charakterze prawnokształtującym i powoduje bezpośrednio ten skutek, że między stronami zostaje zawarta umowa sprzedaży tej samej treści co między zobowiązanym a osobą trzecią z pominięciem warunku.

Ustawodawca nie przewidział ani w przepisach ogólnych ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami rygoru nieważności umowy na wypadek skorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot do tego nieuprawniony. Wobec powyższego przyjąć należy, że umowa została ważnie zawarta i odwrócenie jej skutków możliwe jest tylko w wypadku ponownego złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez strony umowy.

Wprawdzie Sąd Najwyższy wypowiedział się, że przy wykonaniu prawa pierwokupu nie mają zastosowania przepisy art. 66 kc i następne o zawarciu umowy przez złożenie oferty i jej przyjęcie, jednakże wskazał również w postanowieniu z 9.09.2009 r. sygn. akt V CSK 43/09, że konstrukcja przy zawieraniu tej umowy jest konstrukcją podobną do trybu ofertowego, gdyż zawiadomienie uprawnionego o treści umowy sprzedaży z osobą trzecią działa jak oferta, a oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, jak jej przyjęcie. Ustawodawca przesądził, że przez sam fakt wykonania prawa pierwokupu dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży, której skutki w przypadku wykonania prawa z art. 110 ugn następują już z chwilą złożenia oświadczenia woli. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 30.11.1976 r. III CRN 261/76.

Z mocy art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. nr 22, poz. 159 z późn. zm.) nieruchomość staje się własnością Państwa z chwilą dojścia do wiadomości sprzedawcy oświadczenia terenowego organu administracji państwowej o wykonaniu prawa pierwokupu. Późniejsze uchylene przez ten organ wewnętrznej decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu nie powoduje ani nieważności względnie bezskuteczności oświadczenia o wykonaniu tego prawa, ani nie przenosi własności z powrotem na rzecz sprzedawcy.

Przejęcie własności z powrotem na rzecz poprzedniego właściciela może nastąpić tylko w drodze cywilno-prawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 155 i 158 k.c.).

Orzeczenie to wprawdzie wydane zostało, pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów, ale odnośnie skutków prawnorzeczowych, złożenie oświadczenia woli w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu w dalszym ciągu zachowuje swoją aktualność. Ponadto podkreślić należy, że skuteczność zawarcia przedmiotowej umowy była również badana przez Sąd Rejonowy Wydział ksiąg wieczystych w chwili dokonywania wpisu do księgi wieczystej, bowiem na gruncie utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego w postępowaniu o wpis, kontroli sądu wieczystoksięgowego podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do powstania zmiany lub

wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Sąd ten musi ocenić czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione.

Sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu własności nieruchomości na rzecz powoda nie dopatrył się w oparciu o złożony wniosek i załączone do niego dokumenty nieprawidłowości skutkujących koniecznością oddalenia wniosku, strony również nie zaskarżyły postanowienia o dokonaniu wpisu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja powoda jest niezasadna i na mocy art. 385 kpc podlega oddaleniu.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.