

Sygn. akt II C 1412/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2022 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: Sędzia Mariusz Metera

Protokolant: Aleksandra Michnowska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2022 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko Gminie N. i (...) w K.

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki B. P. na rzecz pozwanej Gminy N. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od powódki B. P. na rzecz pozwanej (...) w K. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1412/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 czerwca 2022 roku

M. P. i B. P. pozwem z dnia 17 sierpnia 2021 roku wnieśli przeciwko Gminie N. o stwierdzenie, że czynność prawna obejmująca oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez pozwaną Gminę N. wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego dnia 22 czerwca 2021 roku w odniesieniu do prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ewid. (...) i (...) o łącznym obszarze 0,3805 ha z obrębem (...) J., dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...), a co do których została zawarta w dniu 21 maja 2021 roku umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) z siedzibą w K. jako sprzedającym a M. P. i B. P. jako kupującymi, jest nieważna (pozew – k. 4-5).

W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie wskazali, że w dniu 21 maja 2021 roku zawarli z (...) z siedzibą w K., jako sprzedającym, umowę warunkową sprzedaży dotyczącą nabycia przez powodów m.in. prawa własności nieruchomości niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ewid. (...) i (...) o łącznym obszarze 0,3805 ha z obrębem (...) J., dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...), pod warunkiem, że Gmina N. nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Jednocześnie doszło do darowania przez (...) z siedzibą w K. na rzecz powodów udziałów we współwłasności kilku niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W dniu 22 czerwca 2021 roku Wójt Gminy N., działający w imieniu i na rzecz Gminy N., na podstawie art. 109 ust. 4 ustawy o gospodarce

nieruchomościami wykonał prawo pierwokupu przysługujące Gminie N. m.in. w stosunku do działek nr ewid. (...) i (...), objętych księgą wieczystą numer (...).

W ocenie powodów, opisana czynność wykonania prawa pierwokupu obarczona jest wadą bezwzględnej nieważności. Na skutek wykonania prawa pierwokupu, doszło bowiem do nabycia przez pozwaną nieruchomości gruntowej pozbawionej dostępu do drogi publicznej, który gwarantowały udziały w nieruchomościach drogowych, nabyte w drodze darowizny przez powodów. Powołali się na art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 99 wskazanej ustawy, z których wynika, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez uzyskanie udziałów w nieruchomościach drogowych. Wskazali, że wobec powyższego, wykonanie prawa pierwokupu jest sprzeczne z przepisem ustawy i zgodnie z art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważne (uzasadnienie pozwu – k. 6-9).

Gmina N. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego oraz zasądzenie na rzecz pozwanej od powodów kosztów postępowania (odpowiedź na pozew – k. 95).

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powództwo jest nieuzasadnione, bowiem nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym i prawnym niniejszej sprawy. Zdaniem pozwanej, czynność dokonana przez Gminę N. polegająca na wykonaniu prawa pierwokupu nie jest obarczona wadą bezwzględnej nieważności. Powołany przez powodów przepis art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy podziałów nieruchomości oraz podziałów prawnych dokonanych w związku i na podstawie decyzji podziałowych, zatem przepis ten nie odnosi się do stanu faktycznego, gdyż do przeniesienia własności doszło na skutek wykonania prawa pierwokupu w myśl art. 109 w zw. z art. 110 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wójt Gminy N. mógł wykonać prawo pierwokupu w określonym przepisami terminie w zakresie, w jakim prawo to pozostawało w związku z warunkową umową sprzedaży zawartą między powodami a (...) z siedzibą w K.. Brak jest przepisu zakazującego nabycia nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej. Istnieje taki zakaz, lecz w odniesieniu do podziałów nieruchomości na podstawie art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który w tym przypadku nie ma zastosowania (uzasadnienie odpowiedzi na pozew – k. 95-98).

W związku z wezwaniem przez tut. Sąd na rozprawie w dniu 23 lutego 2022 roku do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. (...) z siedzibą w K., pozwana spółdzielnia wniosła odpowiedź na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa w całości oraz przyznanie pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (protokół z rozprawy z dnia 23 lutego 2022 roku – k. 180, odpowiedź na pozew – k. 205-205v).

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że wskazane przez powodów przepisy art. 93 ust. 3 u.g.n. i art. 99 u.g.n. nie mają zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem dotyczą podziału ewidencyjnego lub podziału prawnego na podstawie decyzji podziałowej. Gmina N. nie miała możliwości wykonania prawa pierwokupu co do nieruchomości objętych umową darowizny. Zdaniem pozwanej spółdzielni (...) mogła skorzystać z prawa pierwokupu, co też uczyniła, nie nadużywając w żaden sposób prawa. Skorzystanie z prawa pierwokupu nie było również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (uzasadnienie odpowiedzi na pozew – k. 205v-207).

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2022 roku powódka zawnioskowała o nieobciążanie jej kosztami procesu w wypadku nieuwzględnienia powództwa (protokół z rozprawy z dnia 20 czerwca 2022 roku – k. 220).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 21 maja 2021 roku pomiędzy (...) z siedzibą w K. a powodami doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży i umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Na podstawie warunkowej umowy sprzedaży powodowie mieli nabyć działki o nr ewid. (...) i (...) o łącznym obszarze 0,3805 ha z obrębem (...) J. w J. w gminie N., pod warunkiem, że Gmina N. nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Na podstawie umowy darowizny powodowie otrzymali udziały we współwłasności następujących nieruchomości:

- 1) niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewid. (...) o obszarze 0,5165 ha z obrębem (...) J., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...),
- 2) niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewid. (...) i (...) o łącznym obszarze 0,3305 ha z obrębem (...) J., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...),
- 3) niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewid. (...), (...), (...) o łącznym obszarze 0,1132 ha z obrębem (...) J., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...),
- 4) niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewid. 191/1 o obszarze 0,5264 ha z obrębem (...) J., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 22 czerwca 2021 roku Wójt Gminy N., zgodnie z przysługującym prawem, przed notariuszem wykonał prawo pierwokupu działek o nr ewid. (...) i (...), uniemożliwiając tym samym dojście do skutku warunkowej umowy sprzedaży między powodami a (...) z siedzibą w K.. Umowa darowizny w stosunku do w/w nieruchomości pozostała w mocy. Nieruchomość nabyta przez Gminę N. pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej, bowiem powodowie nabyli udziały w nieruchomościach, stanowiących drogi dojazdowe do nabytych przez Wójta nieruchomości - w drodze darowizny, a nie umowy sprzedaży. Zgodnie z oświadczeniem gminy z nieruchomości składającej się z działek (...) objętej księgą wieczystą (...) odłączono nieruchomości gruntowe składające się z działek o nr ewid. (...), (...), (...), (...), (...)

Dnia 28 sierpnia 2021 roku powód M. P. zmarł, w związku z czym spadek po nim nabyła powódka B. P. w całości i bez ograniczenia odpowiedzialności za długi. Tym samym po stronie powodowej występuje obecnie wyłącznie B. P..

(Dowód: umowa warunkowa sprzedaży i umowa darowizny – k. 14-24, KW – k. 29-84, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu – k. 85-90, faktura nabycia przez Gminę N. nieruchomości zgodnie z prawem pierwokupu – k. 99, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 104-105)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów załączonych przez strony, a także przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania powodów. Autentyczność i treść dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu, z kolei pozostałe dokumenty nieuwzględnione w stanie faktycznym postępowania, okazały się nieprzydatne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

W myśl art. 596 k.c., jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy jednego z rozdziałów Kodeksu Cywilnego. Z kolei art. 597 k.c. stanowi, że rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie. Zgodnie z art. 598 § 2 k.c., prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy - w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy. Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 600 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że prawo pierwokupu, jak sama nazwa stanowi, ma zastosowanie do umowy sprzedaży, nie zaś do umowy darowizny. Jest to bezsprzecznie uprawnienie, z którego podmiot legitymowany może skorzystać, a ograniczony w tym zakresie może być jedynie w kontekście regulacji art. 58 k.c.

Na gruncie niniejszej sprawy, zobowiązanym była (...) z siedzibą w K., uprawnionym Gmina N., zaś osobą trzecią – powódka. B. P. z zobowiązaniem zawarła umowę warunkową sprzedaży w formie aktu notarialnego, na wypadek nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu. Gmina N., zgodnie z przepisami prawa, została zawiadomiona przez notariusza o warunkowej umowie sprzedaży i tym samym Gmina N., w przewidzianym przepisami prawa terminie skorzystała z prawa pierwokupu również w tej samej formie, składając oświadczenie w formie aktu notarialnego. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczyło tej samej treści, co warunkowa umowa sprzedaży. W związku z tym, Gmina N. nabyła nieruchomości stanowiącą działki o nr ewid. (...) i (...).

W ocenie Sądu, brak jest przepisów ustawy, które ograniczałyby możliwość zastosowania przez Gminę N. prawa pierwokupu opisanego w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. odnośnie nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie. Ograniczenia takiego nie stanowi w szczególności art. 93 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 99 u.g.n., albowiem jak trafnie podnosi strona pozwana, wskazane przepisy nie odnoszą się do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Podobnie, z przyczyn opisanych poniżej, nie można uznać wykonania przez pozwaną prawa pierwokupu za czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Zwrócić trzeba uwagę na to, że regulacja art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n. ma na celu ochronę interesów gminy w sytuacji, gdy umowa sprzedaży dotyczy nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

Uprawniony do wykonania prawa pierwokupu jest ograniczony w zakresie wykonywania swego prawa do tych nieruchomości opisanych w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n., które są przedmiotem umowy sprzedaży, nie zaś innej umowy.

To zatem strony umowy z dnia 21 maja 2021 roku (a więc (...) z siedzibą w K. oraz M. P. i B. P.) samodzielnie określiły przedmiot zarówno umowy warunkowej sprzedaży, jak i umowy darowizny. Podmioty te ustaliły przy tym stosunkowo niskie ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej działki nr ewid. (...) i (...) (4920 zł brutto za 0,3805 ha), zaznaczając przy tym, że wartość rynkowa sprzedawanych działek stanowi kwotę 200.000 zł. Ponadto, nie objęły umową sprzedaży nieruchomości stanowiących drogi dojazdowe, lecz zastosowały w tym zakresie umowę darowizny, wykluczając tym samym możliwość skorzystania co do tych nieruchomości z prawa pierwokupu przez uprawnionego. Prawo pierwokupu dotyczy jedynie sprzedaży, nie zaś przenoszenia własności na podstawie innego tytułu prawnego, jak np. darowizna. Zwrócić należy przy tym uwagę, że notariusz uprzedzał strony o przysługującym prawie pierwokupu.

Strony umowy z dnia 21 maja 2021 roku musiały zatem liczyć się z tym, że wykonanie prawa pierwokupu może dotyczyć wyłącznie działek nr ewid. (...) i (...) nie zaś nieruchomości drogowych, co do których zastosowanie miała umowa darowizny.

Zarzuty czynione przez powódkę, jakoby skorzystanie z prawa pierwokupu przez Gminę N. było sprzeczne z przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego nie zasługiwały na uwzględnienie. Według Sądu, postępowanie powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego, co zostało uregulowane w art. 5 k.c. Powódka swoim zachowaniem, zawierając z zobowiązaną spółdzielnią umowę darowizny spowodowała niemożność wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego co do nieruchomości dojazdowych objętych umową darowizny, które to działki umożliwiły nieruchomości stanowiącej działki o nr ewid. (...) i (...) dostęp do drogi publicznej. Strony umowy z dnia 21 maja 2021 roku samoistnie zakreśliły ramy prawa pierwokupu, z którego mogła skorzystać pozwana Gmina N.. Jest to sprzeczne z przepisami przewidzianymi w art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n.

Zważyć należy, że powódka, powołując się na przepisy art. 93 ust. 3 u.g.n. i art. 99 u.g.n. nie ma racji, bowiem przepisy te odnoszą się do konieczności zapewniania dostępu do drogi publicznej nieruchomościom i wydzielonym z nich

działek gruntu, które nie mają zapewnionego dostępu do drogi publicznej w chwili wydania decyzji podziałowej, której w rozpoznawanej sprawie nie było.

Przepis art. 109 ust. 3 u.g.n. stanowi katalog zamknięty przypadków, w których prawo pierwokupu nie przysługuje. Art. ten nie przewiduje przypadku, na który powołuje się powódka.

Sąd podziela stanowisko strony pozwanej, według którego brak jest obowiązującego przepisu, który przewidywałby bezwzględny zakaz przenoszenia własności nieruchomości, które nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Bez wątpliwości, należy stwierdzić, że takie nieruchomości są przedmiotem obrotu, jedynie ich wartość jest z pewnością niższa niż nieruchomości posiadających dostęp do drogi publicznej. Brak jest jednak formalnych przeszkód, które przewidywałyby niemożność zbycia działek bez dostępu do drogi publicznej. Ponadto, istnieje kilka możliwości uzyskania przez daną nieruchomość dostępu do drogi publicznej (np. zakup nieruchomości sąsiednich – w tym nieruchomości drogowych od powódki, czy ustanowienie służebności drogi koniecznej).

Nie sposób uznać, że skorzystanie z prawa pierwokupu, jakie przysługiwało Gminie N. było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Przez te zasady należy rozumieć ogół obowiązujących reguł postępowania w stosunkach społecznych, które opierają się nie na prawie, lecz na aksjologii (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 marca 2017 roku, sygn. I ACa 1851/15). Gmina N. zachowała się zgodnie z prawem, korzystając z przysługującego jej z ustawy prawa. Samo postępowanie powódki poprzez podpisanie umowy darowizny między nią i jej mężem a (...) z siedzibą w K. obejmującej działki dojazdowe doprowadziło do stworzenia sytuacji, w której nabyta przez Gminę N. nieruchomość pozbawiona została dostępu do drogi publicznej. Powódka nie może powoływać się na niezgodność działań uprawnionego z obowiązującym prawem, bowiem sama pozbawiła Gminę N. możliwości nabycia nieruchomości dojazdowej, co stanowiło próbę obejścia przepisów o prawie pierwokupu. Powódka miała wiadomość od notariusza o tym, czy będzie wykonane prawo pierwokupu, dodatkowo, mimo to, chciała osiągnąć korzyść dla siebie. Nie sposób obarczać strony pozwanej tym, jaka była treść umowy z dnia 21 maja 2021 roku, na którą przecież Gmina N. nie miała żadnego wpływu. Oświadczenie woli o wykonaniu prawa pierwokupu złożone przez uprawnionego było ważne i skuteczne.

Dodatkowo wskazać należy, iż wątpliwości w kontekście art. 189 k.p.c. budzić może istnienie po stronie powódki interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Na skutek skorzystania z prawa pierwokupu doszło do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi, co oznacza, iż celem zniweczenia skutków zastosowania prawa pierwokupu celowe byłoby podważanie zawartej umowy sprzedaży, nie zaś oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze, że powódka przegrała niniejszą sprawę, Sąd zasądził w punkcie II i III wyroku od B. P. – jako strony przegrywającej proces – na rzecz pozwanych kwoty po 5.400 zł na rzecz każdego z pozwanych, co stanowi koszty zastępstwa procesowego poniesione w niniejszej sprawie przez Gminę N. oraz (...) w K..

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)