

POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. B. przy uczestnictwie B. G.

o wpis własności, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 25 stycznia 2005 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 4 listopada 2004 r., sygn. akt Dz. Kw. (...), i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Umową notarialną z dnia 2 listopada 2004 r. B. G. zd. P.(...) darowała Markowi Białce niezabudowane działki nr (...)6/3 i nr (...)7/1 o łącznym obszarze 0.08.85 ha, wchodzące w skład nieruchomości położonej w C. o obszarze 0. 35.54 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) P, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P. – Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C., postanawiając, że przedmiot darowizny stanowić będzie majątek wspólny obdarowanego i jego żony B. B. , których stosunki majątkowe podlegają ustrojowi wspólności ustawowej. W § 7 umowy strony zawarły wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej nr (...) P zmiany nazwiska właścicielki z „P.(...)” na „G.(...)”, o ujawnienie w dziale I wymienionej księgi podziału geodezyjnego działki nr (...)6/1 na działki nr (...)6/2 i (...)6/3 oraz o odłączenie z tej księgi działek nr (...)6/3 i nr (...)7/1 o

łącznym obszarze 0.08.85 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem własności na rzecz M. B. i jego żony B. B. – w ustawowej wspólności.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2004 r. Sąd Rejonowy w P. Wydział Ksiąg Wieczystych w C. oddalił wniosek o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) P działek nr (...)6/3 i nr (...)7/1 o łącznym obszarze 0.08.85 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem własności na rzecz M. B. i B. B. w ustawowej wspólności. Natomiast w dniu 9 listopada 2004 r. wpisał w dziale I wymienionej księgi wieczystej: działki nr (...)0, (...)1/2, (...)3/2, (...)7/2, (...)3, (...)40, (...)7/1, (...)6/3 i (...)6/2, zaznaczając, że działka nr (...)6/1 o obszarze 0.24.51 uległa podziałowi na działki: nr (...)6/3 i nr (...)6/2 o łącznym obszarze 0.24.51 ha, a w dziale II tej księgi sprostował nazwisko właścicielki z „P.(...)” na „G.(...)”.

Odmawiając odłączenia działek nr (...)6/3 i nr (...)7/1, Sąd Rejonowy stwierdził, że darowana działka nr (...)6/3 o obszarze 0.03.45 ha stanowi nieruchomości rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 – dalej: „u.k.u.r.”) oraz że, zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy, Agencja Nieruchomości Rolnych, działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Wprawdzie uprawnienie, o którym mowa – jak wynika z art. 4 ust. 4 u.k.u.r. – nie przysługuje: 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, 2) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz: a) spółdzielni produkcji rolnej – w przypadku nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka tej spółdzielni, b) osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, 3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.), jednak żadna z tych sytuacji nie występuje w niniejszej sprawie. Do aktu notarialnego nie został też dołączony – stwierdził dalej Sąd Rejonowy – żaden dokument, z którego wynikałoby, że Agencja została zawiadomiona o przeniesieniu własności przedmiotowych działek. Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.k.u.r., czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna. Z tej przyczyny wniosek o odłączenie działek nr (...)6/3 i nr (...)7/1 nie mógł być – zdaniem Sądu Rejonowego – uwzględniony (art. 626⁹ k.p.c.).

Apelację wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego przez wnioskodawcę M. B. Sąd Okręgowy w K. oddalił postanowieniem z dnia 25 stycznia 2005 r., przeprowadzając następującą argumentację.

Problem występujący w sprawie sprowadza się do rozstrzygnięcia zagadnienia, czy zachodzą przesłanki opisane w art. 9 ust. 1 u.k.u.r., uzasadniające stwierdzenie nieważności umowy darowizny z dnia 2 listopada 2004 r. Innymi słowy, czy strony mogły skutecznie zawrzeć umowę stanowczą, przenoszącą własność nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r., bez wcześniejszego powiadomienia Agencji i braku informacji o skorzystaniu przez nią z ustawowego prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 4 ust. 5 u.k.u.r., do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, a zastrzeżenie prawa pierwokupu oznacza zastrzeżenie pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby strona zobowiązana sprzedała tę rzecz osobie trzeciej (art. 596 k.c.). Rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona (art. 597 § 1 k.c.). Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Wyjątek od tej reguły dotyczy wypadków, gdy prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, w tych wypadkach bowiem sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 1 k.c.). Nie inaczej ma się rzecz – stwierdził Sąd Okręgowy – gdy chodzi o naruszenie uprawnienia przewidzianego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., co wynika z wyraźnego brzmienia art. 9 u.k.u.r. Umowa darowizny została zawarta przez strony w dniu 2 listopada 2004 r., o czym darczyńca zawiadomił Agencję dopiero pismem z dnia 8 listopada 2004 r. W tej sytuacji, skoro sporządzenie umowy nie zostało poprzedzone zawiadomieniem Agencji, umowę tę – stwierdził Sąd Okręgowy – uznać trzeba za nieważną, a postanowienie odmawiające dokonania wpisu na podstawie nieważnej umowy – za prawidłowe.

Wnioskodawca M. B. wniósł od postanowienia Sądu Okręgowego kasację, w której – powołując się na podstawę określoną w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. – zgłosił wniosek o jego uchylenie oraz o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 listopada 2004 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej postawy kasacyjnej wskazał na naruszenie przepisów art. 4 ust. 1 i 5 oraz art. 9 u.k.u.r. przez błędną wykładnię, polegającą na utożsamieniu uprawnienia

przewidzianego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. z prawem pierwokupu, i przyjęciu, że przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w tym przepisie, może nastąpić tylko pod warunkiem, że Agencja swego uprawnienia nie wykona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wskazał już na to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04, celem ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego była poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Piecza nad wykonaniem tych zadań powierzona została Agencji Nieruchomości Rolnych, którą ustawodawca wyposażył w uprawnienia niezbędne do realizacji celu ustawy. Odnoszą się one w szczególności do transakcji przeniesienia własności nieruchomości rolnych i realizowane są jako przewidziane w art. 3 ust. 4 u.k.u.r. prawo pierwokupu, przysługujące Agencji w razie sprzedaży nieruchomości rolnej, oraz przewidziane w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. prawo nabycia nieruchomości przez Agencję w razie przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, do wykonywania którego stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

Już samo rozróżnienie tych sytuacji i uprawnień Agencji wskazuje – podkreślił Sąd Najwyższy – że chodzi tu o dwie różne instytucje prawne, a przepisy o prawie pierwokupu należy stosować do prawa nabycia jedynie odpowiednio. Gdyby bowiem do przewidzianego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. prawa nabycia stosować wprost wszystkie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, w tym art. 596 i 599 § 2 k.c., doszłoby do zrównania obu tych instytucji w zakresie wywoływanych przez nie skutków, co pozbawiłoby sensu ich ustawowe rozróżnienie. Z treści art. 4 ust. 1 u.k.u.r. jednoznacznie wynika – stwierdził Sąd Najwyższy – że prawo nabycia służy Agencji w wypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż. Niewątpliwe jest zatem, że prawo nabycia służy w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy zobowiązująco – rozporządzającej oraz umowy o skutku tylko rozporządzającym, nie służy natomiast w wypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy o skutku tylko zobowiązującym do przeniesienia własności, prawo to służy bowiem w razie przeniesienia własności nieruchomości, a więc tylko w przypadku wywołania skutku rzeczowego. Skoro zaś art. 157 § 1 k.c. wyklucza możliwość zawarcia warunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości, to zgodzić należy się z przeważającymi

poglądami doktryny, że podstawą do wykonania przez Agencję prawa nabycia nieruchomości rolnej jest bezwarunkowa umowa powodująca przeniesienie własności nieruchomości, inna niż sprzedaż. Wyklucza to stosowanie do prawa nabycia nieruchomości przepisu art. 597 § 1 k.c. dotyczącego obowiązku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w razie przysługiwania prawa pierwokupu, a co za tym idzie także art. 599 § 2 k.c. przewidującego skutek w postaci nieważności umowy bezwarunkowej, gdy prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa.

Z tych względów należy uznać – stwierdził dalej Sąd Najwyższy – że inna niż sprzedaż umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem, a odpowiednie stosowanie do prawa nabycia przepisów kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że, zgodnie z art. 598 § 1 k.c., nabywca powinien niezwłocznie zawiadomić Agencję o zawarciu umowy i jej treści, doręczając odpis umowy. Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.k.u.r., niezawiadomienie Agencji o zawartej umowie powoduje jej nieważność. Stosownie do art. 598 § 2 k.c., Agencja może w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia wykonać prawo nabycia składając w formie aktu notarialnego odpowiednie oświadczenie nabywcy nieruchomości, które powoduje przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa. Jeżeli Agencja nie skorzystała z określonego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. prawa nabycia nieruchomości, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności, także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie (zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 191).

Skład orzekający Sądu Najwyższego w pełni podziela stanowisko wyrażone w powołanym orzeczeniu oraz argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. W tej sytuacji zachodzą podstawy, by stwierdzić, że Sądy Orzekające dokonały błędnej wykładni przepisów art. 4 ust. 1 i art. 9 ust. 1 u.k.u.r., co powoduje konieczność uchylenia zarówno zaskarżonego postanowienia, jak i postanowienia Sadu Rejonowego z dnia 4 listopada 2004 i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 393¹⁹ k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 6 lutego 2005 r. (art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks

postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) orzekł, jak w sentencji.