

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Rolno - Produkcyjnego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

przy uczestnictwie „I.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej kw Nr (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt IX Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym sporządzonym dnia 10 marca 2006 r. przez notariusza I. S.-K. w Kancelarii w D., I.(...) spółka z o.o. z siedzibą w W. sprzedała Przedsiębiorstwu Rolno-Produkcyjnemu spółce z o.o. z siedzibą w O., nieruchomości rolne zabudowane:

- w obrębie G., G. i O. gm. M., o łącznej powierzchni 586 ha, dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), oraz
- w obrębie G. gm. O., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), za cenę 3 576 514 zł, płatną po sporządzeniu umowy przenoszącej własność najpóźniej do 20 kwietnia 2006 r. Umowa sprzedaży określała dwudniowy termin zawarcia umowy przenoszącej własność nie późniejszy niż 14 kwietnia 2006 r. i została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości

Rolnych działająca na rzecz Skarbu nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej zgodnie z treścią art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592).

Umowa przeniesienia własności została zawarta 14 kwietnia 2006 r. po uzyskaniu oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Akt notarialny zawiera oświadczenie, że sprzedająca mimo zobowiązania (§ 1 pkt 7 umowy sprzedaży) nie przedłożyła zezwolenia na wykreślenie wszelkich wpisów z działów 3. i 4. ani nowych odpisów z ksiąg wieczystych potwierdzających brak obciążeń. W § 5 znajduje się oświadczenie reprezentantów sprzedającej o przeniesieniu prawa własności nieruchomości oraz kupującej o wyrażeniu zgody na tę czynność. W następnym (6.) paragrafie tej umowy znajduje się stwierdzenie o braku możliwości dokładnego określenia aktualnej wysokości zobowiązań Spółki sprzedającej i ustalenie obydwu stron, że umówiona cena sprzedaży zostanie uiszczona najpóźniej do 15 maja 2006 r. (po ustaleniu z Komornikiem i wierzycielami hipotecznymi kwot zobowiązań), a także zobowiązanie Spółki sprzedającej do pokrycia należności wobec wierzycieli niezaspokojonych z ceny uiszczanej bezpośrednio przez kupującą na konta komornika i wierzycieli, co do której kupująca poddała się egzekucji. W kolejnym zdaniu § 6. strony postanowiły, że w przypadku niedokonania przez Kupującą Spółkę zapłaty całej ceny sprzedaży do 30 lipca 2006 r. sprzedającej Spółce przysługuje prawo odstąpienia od „niniejszej umowy”. W przypadku niezapłacenia całej ceny sprzedaży do 30 lipca 2006 r. i odstąpienia przez Sprzedającą Spółkę od umowy A. K. (reprezentujący kupującą) udzielił reprezentantowi Sprzedającej nieodwołalnego pełnomocnictwa do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Przytoczone postanowienie § 6 stało się przedmiotem sporu na tle rozpoznawania wniosku kupującej o wpis w księdze wieczystej kw nr (...) prawa własności na rzecz Spółki kupującej, na podstawie umowy o przeniesienie własności z 14 kwietnia 2006 r. Od dokonanego wpisu (w wyniku uwzględnienia wniosku przez referendarza sądowego) - utrzymanego w mocy przez sąd prowadzący księgę wieczystą Spółka sprzedająca wniosła apelację uwzględniona przez Sąd Okręgowy, który zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego uchylając wpis referendarza i oddalił wniosek.

Podstawę takiego rozstrzygnięcia stanowi ocena, iż umowa o przeniesienie własności dotknięta jest nieważnością ze względu na zastrzeżenie umownego prawa

odstąpienia od umowy, sprzeczne z art. 157 § 1 k.c., traktowanego jako warunek rozwiązujący.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia wniosła Przedsiębiorstwo Rolno-Produkcyjne Spółka z o.o. opierając ją na obu podstawach (art. 398¹ § 1 i 2 k.p.c.).

Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 157 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na stwierdzeniu, że umowa przeniesienia własności była sprzeczna z art. 157 k.c., naruszenie art. 5 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i art. 58 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie. W skardze kasacyjnej podniesiono również naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Uczestniczka I.(...) Spółka z o.o. odpowiadając na skargę domagała się jej odrzucenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kognicja Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym ograniczona jest do przytoczonych przez skarżącą stronę podstaw skargi, z wyjątkiem nieważności postępowania uwzględnianego w granicach zaskarżenia (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Poza tym Sąd Najwyższy jest związany stanem faktycznym ustalonym przez sąd drugiej instancji (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Z mocy tego unormowania niedopuszczalne jest wskazanie jako podstawy skargi naruszenia „art. 233 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zebranego materiału dowodowego”, jak to zostało sformułowane na str. 2 i 11 skargi kasacyjnej.

Nie można również uznać zarzutu naruszenia art. 5 k.c., ponieważ dopuszczalność wpisu prawa własności w księdze wieczystej łączy się z oceną sądu co do istnienia właściwej podstawy wpisu. W tym zakresie sąd prowadzący księgę wieczystą może kontrolować treść dokumentów stanowiących podstawę wpisu pod kątem zgodności z prawem, niezależnie od stanowiska wnioskodawcy i uczestników, dlatego zaskarżenie przez I.(...) spółkę z o.o. wpisu nie może być poczytane za nadużycie prawa.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. polegający na oddaleniu wniosku w całości mimo, że umowa mogła być nieważna tylko w części objętej § 6. Skarżący pomija bowiem specyfikę kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą, który nie rozstrzyga sporów dotyczących treści aktu notarialnego przedstawionego jako podstawa wpisu. Tego rodzaju rozstrzygnięcia związane z obrotem nieruchomościami zapadają w

procesie o ustalenie prawa lub stosunku prawnego i w procesach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd prowadzący księgę wieczystą, którego kognicja ograniczona jest do treści i formy wniosku oraz dołączonych dokumentów a także treści księgi wieczystej nie ma nawet możliwości dokonywania ustaleń istotnych dla zastosowania art. 58 § 3 k.c.

W tej sytuacji pozostaje rozważyć, czy skarżący wykazał naruszenie art. 157 przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Postawienie znaku koniunkcji nakazuje uznać, że w istocie zarzut ten sprowadza się do błędnej wykładni, której konsekwencją stanowi niewłaściwe zastosowanie.

W art. 157 § 2 k.c. określono, że umowa przenosząca własność nieruchomości, stanowiąca wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży zawartej pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, wymaga bezwarunkowej zgody na niezwłoczne przejście własności. W rozpoznanej sprawie Sąd Okręgowy dostrzegł sprzeczność umowy z dnia 14 kwietnia 2006 r. w zastrzeżeniu odstąpienia sprzedającej od umowy, poczytując je za warunek rozwiązujący. Skarżąca spółka w ramach przytoczonej podstawy skargi nie wykazała błędu co do wykładni treści kwestionowanego postanowienia (art. 65 § 2 k.c.) ani nie wykazała naruszenia przepisów określających istotę i granice warunku zastrzeżanego przez strony czynności prawnej (art. 89 k.c. i n. k.c.). Mimo to, w uzasadnieniu skargi kasacyjnej znajdują się wywody wskazujące na sprzeciw wobec kwalifikowania wymienionego wyżej postanowienia jako warunku oraz ocenę sądu o naruszeniu w tym wypadku art. 157 k.c., przez upoważnienie sprzedającej do odstąpienia od umowy przenoszącej własność i zwrotnego przeniesienia własności. Dla realizacji tego celu skarżąca nabywczyni udzieliła nieodwołalnego pełnomocnictwa określonej osobie działającej w imieniu sprzedającej. Ocena dokonana przez Sąd Okręgowy nie jest odosobniona, ponieważ Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 (OSNCP 3/95) stwierdził, iż strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej /.../ w ramach ustawowego uprawnienia, wyłączając w uzasadnieniu możliwość zastrzeżenia odstąpienia od umowy (art. 395 k.c.), ponieważ takie postanowienie należy traktować jak warunek rozwiązujący, niedopuszczalny na podstawie art. 157 k.c.

Omawiany przepis jest elementem surowszego porządku prawnego obowiązującego w odniesieniu do nieruchomości, co do których pewność stanu prawnego jest uznawana i chroniona przez ustawodawcę. W systemie prawa niewymagającego konstytutywnego wpisu prawa własności umowne formułowanie

prawa odstąpienia i warunków osłabiałoby bezpieczeństwo prawne. Dlatego przytoczoną podstawę skargi kasacyjnej należy uznać za nieusprawiedliwioną. Z tych też względów podlega ona oddaleniu stosownie do art. 398¹⁴ k.p.c.