



Sygn. akt III CSK 87/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. B.

przeciwko M. B. i Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 lipca 2008 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 23 października 2007 r.,

sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 9 lipca 2007 r. stwierdził, że zawarta w dniu 2 grudnia 1977 r. pomiędzy M. B., a Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w B. umowa nabycia za spłaty pieniężne nieruchomości położonej w B., gmina M., składającej się z działek nr (...)0, (...)1, (...)5/1, (...) i (...)9/1 – jest nieważna.

Ustalił, że małżonkowie Z. i M. B. nabyli na zasadzie wspólności ustawowej w drodze umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 3 lipca 1963 r., A (...), własność gospodarstwa rolnego o pow. 4,8148 ha, położonego w B. Pisemną umową z dnia 2 grudnia 1977 r. M. B. sprzedał pozwanej Spółdzielni z gospodarstwa rolnego o ogólnej wtedy pow. 7,3 ha nabytą w drodze darowizny nieruchomości składającą się z działek: nr (...)0, (...)/1, (...)3/1, (...)5/1, 1(...) i (...)9/1 o pow. 4,26 ha stanowiących grunty orne V i VI klasy oraz użytki zielone IV, V i VI klasy. Ustalono w niej, że kupująca Spółdzielnia obejmie przedmiot sprzedaży po zbiorach jesienią w 1978 r. Decyzją z dnia 5 grudnia 1977 r. znak (...)/77 Naczelnik Gminy M. zatwierdził tę umowę stwierdzając w jej sentencji, że została sporządzona zarówno przez M. B. jak i powódkę Z. B.

Powódka nie brała udziału w zawarciu umowy z dnia 2 grudnia 1977 r. i nigdy później nie złożyła pisemnego oświadczenia o jej potwierdzeniu. Od lipca 1978 r. Z. B. pracowała w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B., a od dnia 20 grudnia 1978 r. była jej członkiem.

W dniu 15 listopada 2004 r. powódka i jej mąż wystąpili do starosty Powiatowego w K. o zwrot nieruchomości objętej umową z dnia 2 grudnia 1977 r. Decyzją z dnia 20 stycznia 2005 r. organ umorzył postępowanie w sprawie. W dniu 14 kwietnia 2006 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę powodów na decyzję Wojewody X. Postępowanie administracyjne zostało zakończone wydaniem w dniu 14 kwietnia 2006 r. przez Sąd Administracyjny w K. wyroku oddalającego skargę małżonków B. na decyzję wojewody.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118 - dalej „ustawa”) właściciel mógł przekazać na własność Państwa, a także na rzecz jednostek uspołecznionej gospodarki rolnej, nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego w zamian za rentę lub spłaty pieniężne. Nieruchomości stanowiące współwłasność mogły być przekazane na własność państwa tylko za zgodą obojga małżonków (art. 3 ust. 1 ustawy). Nie podzielił argumentacji pozwanej Spółdzielni, że udział Z. B. w zawarciu umowy z dnia 2 grudnia 1977 r. był zbędny, gdyż gospodarstwo rolne małżonków B. wykazywało niski poziom produkcji rolnej lub było zagrożone spadkiem produkcji rolnej (art. 6 ustawy) tylko z tego względu, że przedmiotowe grunty były niskiej klasy. Pozwana pomimo ciężącego na niej obowiązku (art. 6 k.c.) nie przedstawiła żadnego dowodu na to, że przedmiotowe

gospodarstwo wykazywało niski poziom produkcji rolnej lub było zagrożone spadkiem tej produkcji. Nie znalazł też podstaw do uznania aby roszczenie powódki było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Wyraził pogląd, że czynność prawna z dnia 2 grudnia 1977 r. dokonana przez M. B. bez zgody powódki stanowiła *negotium claudicans*, tj. stać się mogła ważną w razie potwierdzenia jej przez powódkę. Od momentu zawarcia umowy do wystąpienia z powództwem pozwany mógł przez niemal 30 lat uzyskać jej potwierdzenie. Tymczasem pozwana Spółdzielnia nie wykazała, aby kiedykolwiek zwracała się o złożenie przez powódkę odpowiedniego oświadczenia woli i w rezultacie uznał tę czynność prawną za nieważną.

W wyniku apelacji pozwanej Spółdzielni Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 23 października 2007 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Dodatkowo ustalił, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy w dniu 2 grudnia 1977 r. małżonkowie Z. i M. B. pozostawali we wspólności majątkowej małżeńskiej, oraz że także pozwany M. B. pracował w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B.

Ocecił, że do skuteczności umowy potrzebna była zgoda drugiego małżonka i wskazał, że przejęcie nieruchomości na własność Spółdzielni w zamian za rentę lub za spłaty pieniężne nastąpiło na podstawie decyzji Naczelnika Gminy w M. z dnia 5 grudnia 1977 r., który zatwierdził sporną umowę. Nie zgodził się z oceną Sądu pierwszej instancji, że umowa z dnia 2 grudnia 1977 r. była nieważna na skutek niewyrażenia przez powódkę zgody na jej zawarcie i uznał za trafne stanowisko skarżącej, iż zachowania powódki należało uznać za świadczące o konkludentnym ujawnieniu swej zgody na zawarcie umowy (art. 60 k.c.). Podkreślił, że nawet milczenie powódki w okolicznościach sprawy było przejawem oświadczenia woli wyrażającego jej zgodę.

Podkreślił, że powódka przez 29 lat nie sprzeciwiała się zatwierdzonej decyzją umowie i od 1978 r. była członkiem pozwanej Spółdzielni, a jej małżonek był jej pracownikiem. Ocecił, że powódka tym zachowaniem zaakceptowała podpisaną umowę, zwłaszcza, że nie składała do niej zastrzeżeń w czasie postępowania scaleniowego. Takie zachowanie jednoznacznie wskazuje na pełną zgodę powódki na istniejący stan rzeczy. W rezultacie doszedł do wniosku, że powódka przez swoje zachowanie wyraziła dorozumianą następczą zgodę na przedmiotową umowę, która w ten sposób uległa konwalidacji.

Podniósł, że roszczenie powódki po tak długim okresie godzi w podstawowe zasady pewności obrotu prawnego i zauważył, że jeżeli na podstawie czynności prawnej

dokonanej przez jednego z małżonków osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, to zgodnie z art. 38 k.r.o. stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem. Jego zdaniem, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. działała w dobrej wierze, gdyż prawidłowo przyjęła, że powódka swoim zachowaniem wyraziła zgodę na umowę z dnia 2 grudnia 1977 r.

Powódka w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 60 i 38 k.r.o., oraz na naruszeniu prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 382 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 382 k.p.c. ma charakter ogólnej dyrektywy, określającej kontynuację merytorycznego rozpoznania sprawy. Powołanie się na ten przepis może tylko wyjątkowo stanowić podstawę kasacyjną, gdy sąd drugiej instancji pominie część zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyda orzeczenie wyłącznie na podstawie materiału zebranego przed sądem pierwszej instancji, lub na podstawie własnego materiału, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2005 r., III CKN 674/04, niepublikowany). Bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych nie jest naruszeniem wskazanego przepisu, lecz obrazą art. 217 § 1 k.p.c. Zakwestionowana przez skarżącą okoliczność, powołana przez Sąd Apelacyjny, że powódka nie zgłaszała w toku postępowania scaleniewego żadnych skarg, nie została zaprzeczona przez stronę przeciwną ani w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ani drugoinstancyjnym, a więc była niesporna. Z tych względów nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 382 k.p.c.

Artykuł 38 k.r.o. wyłącza skutek nieważności czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, która dokonana została przez jedno z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, bądź bez jej potwierdzenia przez tego małżonka, gdy na podstawie takiej czynności osoba trzecia (w sprawie Spółdzielnia), nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku. Wyłączenie skutku nieważności następuje tylko wtedy, gdy pozwala na to odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem. Ochrony tych osób, gdy przedmiotem umowy jest

nieruchomość, dotyczą przepisy art. 5-9 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Przewidziana w art. 5 i 6 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tylko nabywcę odpłatnego w dobrej wierze.

Trzeba wyraźnie podkreślić, że nie można odeprzeć zarzutu obrazy art. 38 k.c. w zw. z art. 5 i 6 u.k.w.h. już z tego względu, że w sprawie brak ustalenia czy objęta sporną umową nieruchomość ma założoną księgę wieczystą. W razie jej braku, nie wchodziłaby w rachubę ta ochrona, albowiem do nieruchomości objętych zbiorem dokumentów nie ma ona zastosowania. Uszło też uwagi Sądu Apelacyjnego, że w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust 1 u.k.w.h. jest nie tylko ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem rzeczy, ale i ten kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Trzeba zgodzić się z powódką, że kwestia ta powinna była być rozstrzygnięta na podstawie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy, a nie późniejszych faktów. Dobra wiara Spółdzielni polegałaby na błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że zawierając umowę tylko z pozwanym M. B. bez udziału powódki nabydzie prawo własności, gdyż kupuje od uprawnionego, gdy obiektywnie stan rzeczywisty był odmienny. Skoro jednak z samych dokumentów stanowiących podstawę zawarcia umowy z dnia 2 grudnia 1997 r. oraz jej postanowień wynikało, że nieruchomość przedmiotowa stanowiła wspólność majątkową małżeńską, to trafny był wniosek, że Spółdzielnia nie działała w dobrej wierze. Trafność jednak tego zarzutu nie mogła prowadzić do uwzględnienia skargi kasacyjnej, gdyż w ostatecznym rozrachunku nie miał on wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, albowiem nieuzasadniony okazał się zarzut obrazy art. 60 k.c.

Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, tylko wtedy, gdy ustawa nie stawia dalej idących wymagań dla oświadczenia woli dotyczącego danej czynności prawnej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1970 r., III PRN 96/69, OSNC 1970, nr 9, poz. 161).

Do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości stanowiącej wspólność majątkową małżeńską konieczne było złożenie przez małżonków M. B. i Z. B. zgodnego oświadczenia woli o jej zbyciu na rzecz Spółdzielni w formie umowy zatwierdzonej decyzją administracyjną zgodnie z wymaganiem zawartym w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118 - dalej „ustawa”). Wprawdzie był to wyjątek od

formy aktu notarialnego, niemniej w dalszym ciągu była to forma szczególna, skoro wskazany przepis stworzył dodatkowe wymaganie zatwierdzenia takiej umowy decyzją. Skarżąca przeoczyła jednak, że to dodatkowe wymaganie zostało zachowane, gdyż w niewzruszonej decyzji naczelnik zatwierdził umowę sporządzoną zarówno przez M. B., jak i Z. B. W tej sytuacji wprowadzenie zbycia nieruchomości tylko przez jednego z małżonków stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, a zatem na jej dokonanie potrzebna była zgoda drugiego małżonka, lecz mogła ona zostać wyrażona w tym stanie rzeczy przez Z. B. w sposób konkludentny, albowiem decyzja zatwierdzająca umowę obejmowała obojga małżonków.

Czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest czynnością prawną niepełną i wywołuje tzw. stan bezskuteczności zawieszonyj. W czasie jego trwania strony są związane umową, niemniej podlega ona ocenie co do ważności dopiero po potwierdzeniu jej przez drugiego małżonka albo odmowie takiej akceptacji. Milczenie może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę tylko w takiej sytuacji, w której osoba niezaprzecząca mogła i powinna była je złożyć, chyba że z takim zachowaniem sama ustawa (np. art. 69, 674, 810 k.c.) wiąże skutki prawne. W okolicznościach sprawy można było na podstawie domniemania faktycznego przyjąć (art. 231 k.p.c.), że powódka, skoro od 1978 r. była członkiem Spółdzielni, to wiedziała, że sporna nieruchomość znajduje się w posiadaniu pozwanej Spółdzielni, które jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.). Najpóźniej jako uczestnik postępowania scaleniowego dowiedzieć się powinna także o podstawie tego stanu prawnego, tj. umowie sporządzonej przez małżonka zatwierdzonej decyzją Naczelnika Gminy, obejmującej również powódkę. To właśnie wtedy powinna była złożyć sprzeciw i zająć odmienne stanowisko. Milczenie w takiej sytuacji w tamtym czasie mogło być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1970 r., III PRN 96/69, OSNC 1970, nr 9, poz. 161).

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).