



Sygn. akt IV CSK 470/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa Józefa K.

przeciwko Antoniemu S. i Leonardzie S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 maja 2011 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 13 maja 2010 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Józef K. wystąpił przeciwko małżonkom Antoniemu S. i Leonardzie S. z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wykreślenia w dziale II księgi prawa własności Antoniego S. i Leonardy S. i wpisanie w to miejsce Józefa K. jako właściciela nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 17 lutego 2010 r. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach zastępstwa procesowego i kosztach sądowych. Ustalił, że Antoni i Leonarda S. wystąpili przeciwko swojemu synowi Fabianowi S. z pozwem o rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego. Fabian S., już po doręczeniu mu odpisu pozwu, dnia 21 czerwca 2007 r. sprzedał Józefowi K. za kwotę 32 000 zł część tego gospodarstwa obejmującą działki o numerach 5/2 i 4/2 położone w Ż. o łącznej powierzchni 5,3706 ha. Wyrokiem z dnia 17 października 2007 r. została rozwiązana umowa przekazania gospodarstwa rolnego zawarta pomiędzy Fabianem S. a jego rodzicami Antonim i Leonardą S. Po uprawomocnieniu się wyroku Sąd dokonał zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej, wpisując Antoniego i Leonardę S. jako właścicieli nieruchomości zamiast wcześniej wpisanego Józefa K.

Sąd Rejonowy uznał, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez Józefa K. z Fabianem S. w dniu 21 czerwca 2007 r. jest nieważna. Rzeczywista wartość nieruchomości w dniu zawarcia umowy wynosiła 558 200 zł. Dokonana więc sprzedaż za rażąco zaniżoną cenę 32 000 zł jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 maja 2010 r. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Uznał wprawdzie, że w niniejszej sprawie nie można mówić o nieważności umowy zawartej pomiędzy powodem Józefem K. a Fabianem S., Sąd Rejonowy nie wskazał bowiem, jakie zasady współżycia społecznego zostały naruszone przez strony umowy, a sama dysproporcja między ceną nabycia własności nieruchomości i jej wartością rynkową nie przesądza o

nieważności umowy. Sąd Okręgowy jednakże przyjął, że apelacja podlega oddaleniu na podstawie art. 192 pkt 3 k.p.c. Zbycie rzeczy lub prawa w toku procesu nie pozbawia zbywcy biernej legitymacji procesowej. Przepis w tej części zawiera zatem normę materialnoprawną, przyznającą samoistną podstawę legitymacji zbywcy, który działa w imieniu własnym, ale na rzecz nabywcy. Zdaniem Sądu Okręgowego, art. 192 pkt 3 k.p.c. odnosi skutek nie tylko w procesie o rozwiązanie pierwotnej umowy, ale sprawia, że rozwiązaniu ulega także umowa zawarta już po doręczeniu pozwu. Sąd Okręgowy powołał się w związku z tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, mianowicie uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 5 maja 1951 r., Ł.C.Prez. 689/50 (OSN 1952, nr 1, poz. 3), uchwałę z dnia 27 lipca 1989 r., III CZP 69/89 (BSN 1989, nr 7, poz. 8), postanowienie z dnia 16 listopada 2006 r., II CSK 183/06 (niepubl.) i postanowienie z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08 (niepubl.).

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 192 § 3 k.p.c. (chodzi zapewne o art. 192 pkt 3 k.p.c.) oraz art. 89 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291 ze zm.) i art. 475 § 1 i 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zdaniem skarżącego, naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 192 pkt 3 k.p.c. sprowadza się do dokonania błędnej jego interpretacji polegającej na uznaniu, że wydanie wyroku rozwiązującego umowę o przeniesienie własności nieruchomości w sytuacji, gdy w trakcie procesu nastąpiło zbycie nieruchomości, powoduje, iż rozwiązaniu ulega także umowa zawarta już po doręczeniu pozwu. Należy w związku z tym podkreślić, że stanowisko zajęte w tym zakresie przez Sąd Okręgowy znajduje wsparcie nie tylko w powołanych przezeń orzeczeniach Sądu Najwyższego, ale także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10 (OSNC 2011, nr 1, poz. 3), zgodnie z którą art. 192 pkt 3 k.p.c. ma zastosowanie w wypadku zbycia nieruchomości przez dłużnika w toku sprawy o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli o zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Przepis ten stanowi, że z chwilą doręczenia

pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść w miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że głównym celem art. 192 pkt 3 k.p.c. jest stabilizacja postępowania sądowego z chwilą doręczenia pozwu. Mimo zbycia rzeczy lub praw objętych sporem, zarówno przez jedną, jak i drugą stronę, a nawet przez obie strony, zbywca zachowuje legitymację procesową. Celem tej regulacji jest ochrona strony przeciwnej przed ujemnymi skutkami zbycia rzeczy lub prawa dla toku zawisłego już postępowania sądowego; dalszy udział zbywcy jest traktowany jako zasada, a wstąpienie w jego miejsce nabywcy jako wyjątek. Sąd Najwyższy podkreślił następnie, że skutkiem zastosowania art. 192 ust. 3 k.p.c. w sprawie o zobowiązanie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest rozpatrzenie sporu z pominięciem faktu dokonania darowizny nieruchomości przez pozwaną i dalszego zbycia tej nieruchomości przez obdarowanego. Wydane orzeczenie ma moc wiążącą nie tylko w stosunkach pomiędzy stronami, ale obejmuje także nabywców nieruchomości. W wypadku prawomocnego uwzględnienia powództwa wiąże ich treść rozstrzygnięcia, co oznacza, że nie mogą kwestionować faktu skutecznego zawarcia umowy przyrzeczonej. Odnosząc te wyjaśnienia odpowiednio do niniejszej sprawy trzeba uznać, że skutkiem zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w sprawie o rozwiązanie umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego jest rozpoznanie sporu z pominięciem zawartej w trakcie procesu umowy sprzedaży części gospodarstwa rolnego zawartej przez pozwanego w tamtej sprawie z osobą trzecią, a więc powodem w niniejszej sprawie. Należy poza tym przyjąć, że podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c. jest nietrafny przede wszystkim dlatego, że w istocie odnosi się on nie tyle do kwestionowanego wyroku Sądu Okręgowego, ile do wcześniejszego postanowienia Sądu Rejonowego, który dokonał zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej, wpisując Antoniego i Leonardę S. jako właścicieli nieruchomości zamiast wcześniej wpisanego Józefa K.

Zarzut naruszenia art. 89 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz art. 475 § 1 i 2 k.c. polega, zdaniem skarżącego, na tym, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż rozwiązanie umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego powoduje

przeniesienie własności nieruchomości wchodzącej w jego skład i obowiązek jej wydania nawet wtedy, gdy ta została wcześniej zbyta w trakcie procesu na rzecz osoby trzeciej. Tak sformułowany zarzut ma wtórne znaczenie w stosunku do podstawowego zarzutu naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c. Jest on o tyle nietrafny, że art. 89 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników określa przesłanki rozwiązania umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego, zawartej w celu wykonania umowy z następcą, to zaś było przedmiotem badania w postępowaniu zakończonym wyrokiem z dnia 17 października 2007 r., a nie w postępowaniu w niniejszej sprawie. Gdy zaś chodzi o zarzut naruszenia art. 475 § 1 i 2 k.c., należy podkreślić, że skarżący w ogóle nie wskazuje, dlaczego w okolicznościach niniejszej sprawy miałyby dojść do powstania następczej niemożliwości świadczenia (art. 475 § 1 k.c.). W konsekwencji więc zarzut naruszenia art. 475 § 2 k.c. jest bezprzedmiotowy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.