

Sygn. akt V CSK 78/12

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Z. G.-Z. i M. G.

przy uczestnictwie I. P. i S. P.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 28 lipca 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 28 lipca 2011 r. oddalił apelacje wnioskodawców Z. G.-Z. i M. G. od postanowienia Sądu Rejonowego oddalającego ich wnioski o wpis prawa własności nieruchomości o powierzchni 56,04 arów, położonej w P., do księgi wieczystej X.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że księga wieczysta nr X. (poprzedni nr Y.) jest prowadzona dla nieruchomości obejmującej cztery działki (nr 1186/185, 1187/185, 1188/185 i 1189/185) o łącznej powierzchni 56,04 a, położonej w P. Prawo własności tej nieruchomości jest wpisane na rzecz uczestników - małżonków I. i S. P. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 18 lutego 2008 r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia 1 kwietnia 2008 r. W dziale III księgi wieczystej wpisano roszczenie wnioskodawców o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2004 r., zawartej między T. K. i J. S. (sprzedającymi) a wnioskodawcami. Wpisane jest też ostrzeżenie o zakazie sprzedaży nieruchomości.

Powyższą umową warunkową z dnia 16 stycznia 2004 r. ówcześni właściciele T. K. i J. S. sprzedali Z. G.-Z. w $\frac{2}{3}$ częściach oraz M. G. w $\frac{1}{3}$ części nieruchomości rolnej o powierzchni 1,7626 ha, położoną w P. za cenę 100.000 zł, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 22 września 2009 r. (sygn. akt I C 330/09) uczestnicy zostali zobowiązani do złożenia oświadczenia woli, że przenoszą na rzecz wnioskodawców własność nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej nr Y. Sądu Rejonowego w M., położonej w P., o powierzchni 56,04 a, w sposób opisany w § 3 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2004 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, że nawiązanie w wyroku z dnia 22 września 2009 r. (I C 330/09) do § 3 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2004 r. nie przesądza o ziszczeniu się przewidzianego tam warunku w postaci nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu. Wnioskodawcy nie dołączyli bowiem do akt stosownego oświadczenia Agencji,

przez co nie wykazali w postaci właściwego dokumentu zasadności żądanego wpisu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy domagali się uchylenie postanowienia odwoławczego i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Skarżący przedstawili zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. przez odmowę wpisu mimo spełnienia jego przesłanek. W szczególności twierdzili, że nie został respektowany prawomocny wyrok sądowy z dnia 22 września 2009 r. (I C 330/09), miarodajny w sferze przeniesienia własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców, jak również potwierdzający nieskorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu.

Powołali się również na naruszenie art. 157 § 1 k.c. przez pominięcie, że własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Z tej przyczyny skutki wyroku w sprawie I C 330/09 były „bezwarunkowe”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że kluczową i praktycznie jedyną przyczyną oddalenia apelacji wnioskodawców było nieprzedstawienie przez nich oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.). Te stanowisko jest oczywiście błędne z dwóch przyczyn. Po pierwsze, w aktach sprawy (k. 105) znajduje się pismo Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 19 lutego 2004 r. (Nr [...]) potwierdzające jej rezygnację z wykonania prawa pierwokupu związanego z warunkową umową sprzedaży nieruchomości z dnia 16 stycznia 2004 r. Po drugie, w prawomocnym wyroku z dnia 22 września 2009 r. (sygn. akt I C 330/09) Sąd Okręgowy wiążąco ustalił, że Agencja nie wykonała prawa pierwokupu. Już z tej przyczyny skarga kasacyjna wnioskodawców jest zasadna.

Sąd Rejonowy zgłosił pewne zastrzeżenia co do skuteczności wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 września 2009 r. (I C 330/09) w postępowaniu

wieczystoksięgowym, z którym polemizowali wnioskodawcy w apelacji. Sąd odwoławczy podzielił ich zarzut odnoszący się do zbędności nadania temu wyrokowi klauzuli wykonalności, nie ustosunkowując się do innych kontrowersji.

Kognicja Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym jest ograniczona i nie może rozszerzać się - poza procesowym problemem nieważności postępowania - na sferę nieobjętą rozpoznaniem sądu II instancji. Z tych przyczyn należało uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.).