

Sygn. akt II CSK 67/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku H. Z.  
o założenie księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 30 października 2013 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 31 października 2012 r.

**uchyla zaskarżone postanowienie i postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 8 czerwca 2012 r., sygn. [...] i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w P., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2012 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w P. oddalił wniosek H. Z. o założenie księgi wieczystej dla działki gruntu oznaczonej nr 46/2 o powierzchni 2,61 ha położonej w N. gm. S. i dokonanie na jego rzecz wpisu prawa własności. W wyniku skargi na to orzeczenie referendarza, Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 8 czerwca 2012 r. oddalił wniosek. Apelacja wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w P. z dnia 31 października 2012 r. Sąd ten zaaprobował ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, że nie doszło do skutecznego nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawcę. Wnioskodawca opisaną nieruchomość kupił od M. O., syna A. i E., umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 16 kwietnia 2012 r. W umowie wskazano, że M. O. własność nieruchomości nabył od rodziców, na podstawie sporządzonej przed Naczelnikiem Gminy w S. w dniu 11 listopada 1980 r. umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego. Rodzice M. O. byli właścicielami nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi wydanego w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Analiza umowy z dnia 11 listopada 1980 r. wskazywała, że oświadczenie o przeniesieniu własności złożył wyłącznie A. O., który nie legitymował się pełnomocnictwem udzielonym przez żonę. Stąd też ważność umowy, zgodnie z art. 37 k.r.o. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy), zależała od jej potwierdzenia przez drugiego małżonka. E. O. złożyła podpis pod tą umową, jednakże w umowie brak jest wyraźnego jej oświadczenia woli o przekazaniu gospodarstwa. Nie było zatem podstaw do uznania, że wyraziła taką wolę w sposób wywołujący skutki prawne.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzucił naruszenie art. 56, 60, 63 § 1, 65, i art. 78 § 1 zd.1 k.c., a w ramach podstawy naruszenia przepisów prawa procesowego – naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Zarzucając powyższe, skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i dokonania wpisów zgodnie z wnioskami zawartymi w § 9 aktu

notarialnego umowy sprzedaży ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zakres badania sądu rozpoznającego wniosek o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów. Jest więc jasne, że przed sądem wieczystoksięgowym nie mogłoby się toczyć postępowanie dowodowe, powołany przepis wyklucza bowiem przeprowadzanie przez ten sąd jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń. Nie oznacza to jednak, że w ramach ustawowej kompetencji sąd wieczystoksięgowy pozbawiony jest możliwości wyjaśnienia znaczenia oświadczeń woli wyrażonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu, skoro w obowiązku badania treści takich dokumentów mieści się również konieczność oceny skuteczności materialnej dokonanej czynności. Tak rozumiany zakres kognicji nakazuje więc przyjąć, że sąd wieczystoksięgowy dokonuje również wykładni oświadczeń woli mających stanowić podstawę wpisu i czyni to zgodnie ze wskazaniami zawartymi w art. 65 k.c. Odmienne zapatrywanie prowadziłoby do ograniczenia roli sądu w tym postępowaniu wyłącznie do ewidencjonowania czynności i zdarzeń prawnych, gdy tymczasem funkcja ksiąg wieczystych wyznaczana jest przez prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i wynikające z ustawy skutki tych wpisów.

Z dokumentów mających stanowić podstawę wpisu wynikało, że małżonkowie M. i E. O. byli właścicielami gospodarstwa rolnego obejmującego również opisaną na wstępie działkę gruntu nr 46/2, na podstawie aktu własności ziemi wydanego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W dniu 11 listopada 1980 r. małżonkowie O. oraz ich syn M.O. stawili się przed Naczelnikiem Gminy w S. celem zawarcia umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego w trybie przepisów ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz.140). Cel stawiennictwa wymienionych osób w tym dniu przed Naczelnikiem Gminy wynika wprost z treści umowy. Z kolei literalne brzmienie czwartego akapitu na stronie drugiej umowy wskazuje, że

oświadczenie woli o przeniesieniu własności i posiadania gospodarstwa rolnego na syna złożył A. O., co Sądy obu instancji doprowadziło do konkluzji, iż tylko on złożył oświadczenie woli, dokonując w ten sposób czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem wspólnym, przy braku zgody współmałżonka. Skarżący trafnie wskazuje, że poza rozważaniami sądu, mimo obowiązku rozpoznania apelacji w jej granicach, pozostały te jej zarzuty, w których skarżący wskazywał, że udział E. O. w czynności prawnej i jej podpis pod umową nie mogą być potraktowane jako pozbawione doniosłości prawnej. Sądy istotnie nietrafnie ograniczyły się wyłącznie do ścisłego odtworzenia treści jednego akapitu umowy przekazując poza oceną nie tylko dalsze jej części, ale nadto okoliczności sprawy. Wykładnia oświadczeń woli powoływanych jako podstawa wpisu w księdze wieczystej powinna być zgodna z dyrektywami zawartymi w art. 65 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz.111, z dnia 12 kwietnia 2013 r. IV CSK 515/12, nie publ.). Tak więc wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej powinna być ustalana zarówno na podstawie tekstu dokumentu, przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych, jak i przy uwzględnieniu ich kontekstu i związków treściowych zachodzących pomiędzy poszczególnymi postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12, nie publ., z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, nie publ., z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12, nie publ.). Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna więc uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Odwołanie się do tekstu nie może stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga więc analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, należy jej dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu badanych oświadczeń w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały one złożone. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy, wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu.

Z umowy przekazania gospodarstwa istotnie wynika, że to ojciec M. O., A. O., złożył oświadczenie, iż przenosi na syna własność i posiadanie gospodarstwa rolnego, jednakże porzucenie na tym fragmencie umowy naruszało powołane wyżej zasady wykładni. W czynności uczestniczyła przeciw matki M. O. E. O., właścicielka, wraz z mężem, przekazywanego gospodarstwa rolnego, co jasno wynika z treści umowy. E. O. stawiała się przed Naczelnikiem Gminy i jako uczestnicząca w czynności została wymieniona w części wstępnej umowy. Sądy pominęły zatem, że jej stawiennictwo było celowe, wyznaczone sensem zawieranej w tym dniu umowy. Pominęły nadto, że E. O. podpisała się pod umową w miejscu przeznaczonym na podpis rolnika, a więc osoby przekazującej gospodarstwo rolne następcy.

Jeżeli nawet przyjąć, że E. O. nie złożyła oświadczenia woli o przekazaniu gospodarstwa, a oświadczenie takie złożył wyłącznie A. O., co uzasadniałoby kwalifikację dokonanej przez niego czynności prawnej jako przekraczającej zwykły zarząd majątkiem wspólnym (art. 37 k.r.o. w brzmieniu tego przepisu obowiązującym w dacie czynności), to Sądy pominęły, że udział właścicielki gospodarstwa w tej czynności i jej podpis pod umową wprost mogą być kwalifikowane jako zgoda na dokonanie czynności. Dla umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa ustawa z 27 października 1977 r. wymagała formy szczególnej, to jest formy pisemnej, przed naczelnikiem gminy. Stawiennictwo zatem E. O. przed Naczelnikiem Gminy w S. i złożenie podpisu pod mającym formę pisemną dokumentem umowy (art. 78 § 1 k.c.), spełnia wymóg zachowania formy dla wyrażenia zgody dla dokonania czynności przekraczającej zarząd majątkiem wspólnym jakim było przekazanie gospodarstwa następcy. Zważywszy, że powyższego Sądy obu instancji nie miały na uwadze, tak zaskarżone postanowienie jak i postanowienie Sądu pierwszej instancji nie mogły się ostać.

Z przedstawionych zatem powodów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

