

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku S. H. Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Jana N.

o odłączenie z księgi wieczystej „x” działki nr 1/3 i założenie dla niej nowej księgi
wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz S. H. Spółki z o.o. z siedzibą w W.,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 29 lipca 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

„S. H.” sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o odłączenie z księgi wieczystej nr „X”, prowadzonej przez Sąd Rejonowy, bliżej opisanej we wniosku działki nr 1/3 o obszarze 2,00 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawczynie.

W dniu 16 września 2009 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego odłączył z księgi wieczystej nr „X” wspomnianą działkę nr 1/3 i założył dla niej księgę wieczystą nr „Y”, w której jako właściciela nieruchomości wpisał „S. H.” sp. z o.o. w W.

Sąd Rejonowy po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza wniesionej przez uczestnika postępowania Jana N., postanowieniem z dnia 17 grudnia 2009 r. zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

Sąd Rejonowy ustalił, że w księdze wieczystej nr „X”, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej we W., jako właściciel wpisany jest uczestnik postępowania Jan N. W dziale III tej księgi ujawniono roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży na rzecz „S. D.” sp. z o.o. z siedzibą w W. (obecnie: „S. H.” sp. z o.o. z siedzibą w W.).

Z dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w postaci warunkowej umowy sprzedaży z dnia 25 sierpnia 2006 r., wyroku Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2008 r. zobowiązującego uczestnika do złożenia oświadczenia woli, wyciągu z wykazu zmian ewidencyjnych z dnia 22 sierpnia 2007 r. oraz wypisu i wyrysu z rejestru gruntów z dnia 21 sierpnia 2007 r. wynika – stwierdził Sąd Rejonowy – że wnioskodawczynie przysługuje prawo własności działki nr 1/3, a tym samym uprawnienie do złożenia wniosku o jej odłączenie z księgi nr „X” i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. Uczestnik twierdził wprawdzie, że Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego, którym oddalono jego apelację od wyroku zobowiązującego go do złożenia oświadczenia woli, lecz twierdzeń tych nie poparł dowodem z dokumentu. Zarzut ten nie zasługuje zatem na uwzględnienie, gdyż wpis w księdze wieczystej może być dokonany tylko na podstawie dokumentu obejmującego czynność powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 29 lipca 2010 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w dniu 25 sierpnia 2006 r. uczestnicy zawarli notarialną umowę przedwstępną o charakterze zobowiązującym dotyczącą przyszłej sprzedaży działki nr 1/3, a obecnie wnioskodawczynie – powołując się na wyrok tut. Sądu z dnia 29 kwietnia 2008 r., wyrok Sądu Apelacyjnego we W. z dnia 18 maja 2010 r. oraz oświadczenia notarialne złożone w dniach 24 kwietnia 2009 r. i 16 lipca 2010 r. – przyjmuje, że jest właścicielką przedmiotowej działki. Z dokumentów tych nie wynika jednak, by doszło do przejścia prawa własności na wnioskodawczynię.

Zarówno umowa przyrzeczona, jak i zastępujące ją orzeczenie sądowe powinny uwzględniać regulację zawartą w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm. – dalej: „u.k.u.r.”), która wskazuje na przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu. Zgodnie z art. 597 k.c., nieruchomość objęta prawem pierwokupu może zostać sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Zawarta przez uczestników umowa przedwstępna nie była warunkową umową sprzedaży, a tylko taka daje uprawnienie do skorzystania z prawa pierwokupu. Umowy tej nie zastępuje wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2008 r., zmieniony częściowo wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r., nakazujący uczestnikowi postępowania złożenie oświadczenia, że sprzedaje przedmiotową działkę wnioskodawczynie. Tym samym orzeczenie to – bez istnienia warunkowej umowy zobowiązującej – nie daje podstaw do dokonania wnioskowanego wpisu.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczynie, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazała na naruszenie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. przez przyjęcie, że prawomocny wyrok zobowiązujący uczestnika do zawarcia bezwarunkowej umowy przenoszącej na nią prawo własności

nieruchomości zgodnie z żądaniem pozwu nie wywołuje skutku równoznacznego z zawarciem umowy i nie stanowi podstawy wpisu, i art. 365 w związku z art. 316 k.c. przez nieuwzględnienie prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r. w zakresie, w jakim stwierdzono w nim, że nieruchomość objęta księgą wieczystą nr „X” w 2008 roku utraciła status nieruchomości rolnej. W ramach drugiej podstawy podniosła natomiast zarzut obrazy art. 626⁸ § 2 w związku z art. 626⁹ k.p.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 25 sierpnia 2006 r. oraz wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2008 r. zmieniony częściowo wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r. nie spowodowały powstania prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, oraz art. 626² § 5 w związku z art. 626⁹ k.p.c. przez przyjęcie, że skarżąca nie ma legitymacji czynnej do złożenia wniosku o wpis prawa własności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w ramach obu powołanych podstaw kasacyjnych zmierzają do wykazania, że – wbrew odmiennej ocenie Sądu Okręgowego – przedstawione dokumenty stanowiły podstawę do dokonania wnioskowanego wpisu, ponieważ uczestnik postępowania został wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2008 r., IC 891/07, zobowiązany do złożenia oświadczenia woli o treści: „Jan N. oświadcza, że o ile Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, sprzedaje „S. H.” sp. z o.o. w W. nieruchomość rolną niezabudowaną położoną we W. przy ulicy A., stanowiącą działkę nr 1/3, AM-21, obręb-O., o powierzchni 20 000 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr „X”, za cenę 3 000 000 zł”. Następnie, wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10, wyrok ten został zmieniony o tyle tylko, że z oświadczenia, jakie miał złożyć uczestnik Jan N. wyeliminowano warunek o treści: „o ile Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu” i żądanie zamieszczenia tego warunku, jak też dalej idącą apelację uczestnika oddalono. Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego było przy tym podyktowane utratą przez przedmiotową nieruchomość charakteru nieruchomości rolnej, Rada Miejska bowiem uchwałą z dnia 11 września 2008 r. przeznaczyła grunt będący przedmiotem umowy z dnia 25 sierpnia 2006 r. pod zabudowę mieszkaniową. W tej

sytuacji już od 2008 r. Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługiwało prawo pierwokupu.

Przed odniesieniem się do zarzutów skarżącej trzeba przypomnieć, że, zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, zapoczątkowanym uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, mającą moc zasady prawnej, prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta między stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodne z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Zastępcza funkcja orzeczenia, o którym mowa, spełnia się przy tym *ex lege* z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia. Za trafnością przyjętego rozwiązania – jak podkreślił Sąd Najwyższy – przemawia dwustronność i niepodzielność przedmiotu rozstrzygnięcia, związanych ze ścisłym *iunctim* oświadczeń woli pozwanego i powoda w wypadkach, w których powód dochodzi zawarcia umowy. Z istoty rzeczy takie żądanie i uwzględniający je wyrok muszą implikować nie tylko oświadczenie woli pozwanego wymuszone w procesie, lecz także odpowiednie oświadczenie powoda. Umowa dochodzi do skutku w ten sposób, że zostają złożone z chwilą prawomocności wyroku – w drodze fikcji prawnej – zgodne oświadczenia woli stron (zob. OSNCP 1968, nr 12, poz. 199, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1974 r., II CR 309/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 96, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 11 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 85).

Przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego znajduje szerokie uznanie w nauce prawa. Podkreśla się, że wiąże ono nastawione na indywidualne oświadczenia woli przepisy art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. z dwustronną konstrukcją czynności prawnych i prowadzi do praktycznie użytecznych rezultatów.

Zgodnie bowiem z ogólną regułą orzeczenia sądowe zastępują formy szczególne przewidziane przez ustawę lub umowę stron, w związku z czym prawomocne orzeczenie sądu, zastępujące oświadczenia woli stron umowy, zastępuje równocześnie wymóg formy szczególnej. Orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Dlatego też – jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00 – prawomocny wyrok zobowiązujący pozwanego – zgodnie z żądaniem pozwu – do zawarcia z powodem umowy przenoszącej na niego prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Przechodząc od tych uwag natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy trzeba stwierdzić, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie wyjaśnił, dlaczego, jego zdaniem, wyrok tego Sądu z dnia 29 kwietnia 2008 r., I C 891/07, zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10, nie spowodował przejścia prawa własności nieruchomości na wnioskodawczynię. Można jedynie wnioskować, choć nie jest to do końca jasne, że – w ocenie Sądu Okręgowego – doszło do naruszenia art. 3 ust. 4 u.k.u.r. przez zaniechanie zawarcia „warunkowej umowy sprzedaży”. Gdyby istotnie chodziło o taką argumentację, to stanowisko Sądu Okręgowego byłoby równoznaczne z naruszeniem wynikającej z art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej prawomocnego wyroku i dokonaniem niedopuszczalnej kontroli prawidłowości podjętego nim rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny bowiem wyrokiem z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10, wyeliminował warunek o treści : „o ile Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu” i żądanie zamieszczenia tego warunku oddalił.

Odrębnym zagadnieniem jest podnoszona w skardze kasacyjnej kwestia obowiązku uwzględnienia przez Sąd Okręgowy prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10. Obowiązek ten – zdaniem skarżącej – wynika z art. 316 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Przytaczając podstawy kasacyjne skarżąca błędnie powołała art. 316 i 365 k.c. zamiast „k.p.c.”, jednak późniejsze prawidłowe powołanie wspomnianych przepisów w uzasadnieniu skargi pozwala uznać błędne wskazanie za oczywistą omyłkę.

Uszło natomiast uwagi skarżącej, że zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, której nadano moc zasady prawnej, sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego i to nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c., zawiera art. 626⁸ k.p.c. Z § 2 tego artykułu wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, w związku z czym tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. W tej sytuacji, skoro sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów, to art. 316 § 1 k.p.c. nie ma odpowiedniego zastosowania. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu są składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku (zob. OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

Podzielając stanowisko wyrażone w powołanej uchwale trzeba przyjąć, że Sąd Okręgowy nie miał obowiązku przeprowadzania dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10, i uwzględnienia wynikającego z niego stanu rzeczy, wyrok ten bowiem został wydany po złożeniu wniosku o wpis.

Rację ma jednak skarżąca podnosząc, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił zmiany charakteru prawnego przedmiotowej nieruchomości, spowodowanej przeznaczeniem jej w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie wynika z jakich przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że wyrok tego Sądu z dnia 29 kwietnia 2008 r., I C 891/07, w powiązaniu z oświadczeniem notarialnym z dnia 24 kwietnia 2009 r. nie może stanowić podstawy wpisu. Skarżąca dołączyła do wniosku złożonego w dniu 27 kwietnia 2009 r. akt notarialny obejmujący oświadczenie woli prezesa zarządu „S. H.” sp. z o.o. w W., który – powołując się na prawomocny wówczas wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 kwietnia 2008 r., I C 891/07, zaopatrzony w klauzulę wykonalności – oświadczył, że w uchwalonym dnia 11 września 2009 r. planie

zagospodarowania przestrzennego działka nr 1/3 znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wobec czego Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługuje prawo pierwokupu, oraz że w imieniu spółki „S. H.” wyraża zgodę na przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1/3 o powierzchni 20 000 m² za cenę 3 000 000 zł płatną w sposób określony w § 4.

Dokumenty w postaci wyroku z dnia 24 kwietnia 2008 r., I C 891/07, oraz aktu notarialnego obejmującego wspomniane oświadczenie zostały dołączone do wniosku o wpis, w związku z czym obrazowały stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym – zgodnie z powołaną uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 – sąd wieczystoksięgowy był związany. Trzeba dodać, że w chwili złożenia wniosku o wpis wyrok Sądu Okręgowego z dnia 24 kwietnia 2008 r., I C 891/07, był prawomocny, ponieważ wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 3 grudnia 2008 r., I ACa 921/08, apelacja uczestnika Jana N. została oddalona. Dopiero na skutek skargi kasacyjnej uczestnika Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Z kolei po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny wydał powoływany już wyrok z dnia 18 maja 2010 r., I ACa 47/10.

Skoro Sąd Okręgowy nie uwzględnił znaczenia prawomocnego wyroku z dnia 24 kwietnia 2008 r., I C 891/07, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności oraz oświadczenia woli złożonego w imieniu skarżącej przez reprezentującego ją prezesa zarządu po utracie przez działkę nr 1/3 charakteru nieruchomości rolnej (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.), konieczne stało się uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

