

Sygn. akt V CSK 332/18

POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku L.T.
przy uczestnictwie K.S. i M.T.
o wpis do księgi wieczystej nr (...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 listopada 2019 r.,
skargi kasacyjnej uczestników
od postanowienia Sądu Okręgowego w J.
z dnia 20 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni L.T. domagała się wpisu udziału w 1/2 części we własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), na podstawie umowy darowizny/nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 22 maja 1991 r. w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.; dalej: „ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r.”).

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w J. uwzględnił wniosek, zaś w wyniku skargi uczestników K.S. i M.T. Sąd Rejonowy w J. postanowieniem z dnia 15 stycznia 2018 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu ustalił, że w chwili zawarcia umowy darowizny/przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz J.T., wnioskodawczyni pozostawała z nim w związku małżeńskim, natomiast w dniu 9 czerwca 2016 r. zawarli umowę majątkową małżeńską wprowadzającą w ich stosunkach majątkowych rozdzielną.

Sąd Rejonowy uznał, że skoro umowa z dnia 22 maja 1991 r. była zawierana w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r., to należało ją zakwalifikować jako umowę z następcą w rozumieniu art. 84 i n. tej ustawy. W konsekwencji w odróżnieniu od umowy darowizny uregulowanej przepisami kodeksu cywilnego, której przedmiot co do zasady wchodzi do majątku osobistego obdarowanego, w przypadku przekazania gospodarstwa rolnego następcy w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r., wchodzi ono do majątku wspólnego następcy i jego małżonka.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w J. oddalił apelację uczestników dzieląc stanowisko prawne Sądu Rejonowego. Ponadto wyjaśnił, odnosząc się do zarzutu, iż zbywcy w chwili zawarcia umowy z dnia 22 maja 1991 r. mieli już ustalone prawo do emerytury, że należałoby ustalić, czy świadczenia było już wypłacane, bowiem mogło się zdarzyć, że dopiero po przekazaniu gospodarstwa rolnego i w efekcie po zaprzestaniu przez zbywcę działalności rolniczej, organ emerytalny rozpoczął wypłatę świadczeń. Samo przyznanie prawa do emerytury nie musi być równoznaczne z wypłatą świadczenia. Ustalenie tej okoliczności, jak i zbadanie rzeczywistego zamiaru stron przy zawieraniu tej umowy, wykracza jednak poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W skardze kasacyjnej uczestnicy domagają się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenia co do istoty. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 84 w zw. z art. 85 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. przez uznanie, iż umową darowizny z dnia 22 maja 1991 r. doszło do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego na J.T. w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r., podczas gdy procedura przeniesienia własności gospodarstwa rolnego zgodnie z przepisami tej ustawy jest

dwuetapowa i wymaga sporządzenia dwóch umów, tj. umowy o skutkach zobowiązujących, czyli umowy z następcą oraz umowy zawieranej w celu wykonania umowy zobowiązującej, o skutku rozporządzającym; art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) przez dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie umowy z dnia 22 maja 1991 r. bez zbadania jej treści oraz bez dokonania oceny jej skuteczności materialnej, a zatem bez wykładni oświadczeń woli.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W postępowaniu wieczystoksięgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10

u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

W judykaturze ukształtował się też pogląd, że wystąpienie przeszkody w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu, nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie, zatem z okolicznościami natury prawnej determinującymi skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12). Przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 nie publ.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.). Zestawienie art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. prowadzi do wniosku, że w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązują zasady formalizmu i wyłączności pisemności postępowania. Wyjątki dotyczą wniosków o wpis w księdze wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym (art. 626⁸ § 3 k.p.c.). Wyłączona jest możliwość prowadzenia dowodów z osobowych źródeł (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ.; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ.).

Z załączonego do wniosku o wpis do księgi wieczystej dokumentu urzędowego w postaci aktu notarialnego (art. 2 w zw. z art. 79 pkt 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 540 ze zm.) wynika jednoznacznie, że została zawarta umowa darowizny gospodarstwa rolnego, której nie należy utożsamiać z umową przekazania gospodarstwa rolnego,

uregulowaną w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. Okoliczność, że umowę darowizny gospodarstwa rolnego darczyńca zawarł w celu uzyskania świadczeń emerytalno-rentowych z ubezpieczenia społecznego rolników nie uprawnia do odmiennej kwalifikacji tej umowy. Treść oświadczeń woli stron umowy z dnia 22 maja 1991 r. wyraźnie nawiązuje do elementów przedmiotowo istotnych właściwych dla umowy darowizny (§ 3). Obciążenie przez obdarowanego przedmiotu darowizny prawem służebności mieszkania na rzecz darczyńców (§ 4) również nie zmienia charakteru umowy, która w takim przypadku przybiera postać tzw. darowizny obciążliwej (*negotium mixtum cum donatione*).

Wybór rodzaju umowy prowadzącej do wyzbycia się gospodarstwa rolnego należy do stron. Mogą je stanowić umowy określone w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. albo przewidziane w kodeksie cywilnym umowy darowizny i dożywocia. Jeżeli rolnik zdecyduje się na jedną z umów przeniesienia własności gospodarstwa przewidzianych w kodeksie cywilnym, to nie można twierdzić, że jest to jednocześnie umowa z rolnikiem - następcą. Zatem, w sytuacji gdy rolnik zdecydował się przenieść gospodarstwo na następcę na podstawie i zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym, zawierając z następcą umowę darowizny, to wskazany w umowie cel, tj. uzyskanie świadczeń z ubezpieczenia społecznego - rolniczego, należy uważać tylko za motyw jej zawarcia, który nie uzasadnia identyfikowania umowy, w której wprost wskazano, że jest darowizną, z umową z następcą zawartą na podstawie art. 85 i n. ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2016 r., II CSK 636/15, nie publ.; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2013 r., I CSK 218/13, nie publ.).

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

as]

aj