

Postanowienie z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04

Nabycie nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) może nastąpić przez zawarcie innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność.

Sędzia SN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Ryszarda L. przy uczestnictwie Andrzeja K., Barbary K. i Marii S. o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 października 2004 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 28 listopada 2003 r.

uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Białogardzie z dnia 20 sierpnia 2003 r. w części dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)05 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2003 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił wniosek Ryszarda L. o wpis jego prawa własności do nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...)05 oraz o wpis na jego rzecz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...)83. Sąd Okręgowy w Koszalinie zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 listopada 2003 r. oddalił apelację wnioskodawcy od powyższego orzeczenia.

Sądy obu instancji ustaliły m.in., że w dniu 31 grudnia 2002 r. właściciele opisanych nieruchomości małżonkowie Andrzej i Barbara K. oraz wnioskodawca

Ryszard L. zawarł w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia się ze zobowiązań wynikających z umowy pożyczki. W umowie stwierdzono, że Ryszard L. udzielił małżonkom K. pożyczki w kwocie 20 000 zł, którą zobowiązują się zwrócić wraz z umownymi odsetkami do dnia 22 stycznia 2003 r., z możliwością przedłużenia terminu do dnia 22 lipca 2003 r., a w przypadku niezwrócenia jej w terminie, zobowiązują się przenieść na pożyczkodawcę własność nieruchomości opisanych w księgach wieczystych nr (...)05 i (...)83, przy czym zawarcie umowy przeniesienia własności, do której właściciele udzielili pełnomocnictwa Ryszardowi L., nastąpi do dnia 22 stycznia 2003 r., a w razie przedłużenia – do dnia 22 lipca 2003 r.

W dniu 25 lipca 2003 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia się z długu, w której Ryszard L., działający w imieniu małżonków K. oraz własnym, oświadczył, że pożyczkobiorcy nie zwrócili pożyczki. W celu zwolnienia ich z długu przeniósł na siebie własność nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr 59 o powierzchni 10,12 ha, opisaną w księdze wieczystej nr (...)05, oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...)83. W akcie notarialnym zawarty był wniosek o dokonanie w powyższych księgach wieczystych wpisu prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania na rzecz Ryszarda L. Zawarte było także pouczenie skierowane do stron przez notariusza o treści art. 4 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) oraz o obowiązku zawiadomienia Agencji Nieruchomości Rolnych o zawarciu przedmiotowej umowy, a także stwierdzenie, że za zgodą stron doręczenia tego aktu Agencji dokona notariusz.

Sąd Rejonowy uznał, że opisana umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej jest nieważna jako umowa bezwarunkowa. Zdaniem Sądu, wobec przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy prawa wykupu, do którego mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o prawie pierwokupu, strony powinny zawrzeć umowę warunkową, pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa wykupu. Umowa ta powinna zostać doręczona Agencji i dopiero po jej oświadczeniu, że nie korzysta z prawa wykupu albo po upływie miesiąca, w którym żadne oświadczenie nie zostanie złożone, strony mogłyby zawrzeć bezwarunkową umowę przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Zawarta przez strony umowa bezwarunkowa,

mająca stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej jest, zdaniem Sądu Rejonowego, nieważna na podstawie stosowanego odpowiednio art. 599 § 2 k.c.

Sąd odwoławczy podzielił to stanowisko, powołując dodatkowo art. 9 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jako podstawę nieważności zakwestionowanej umowy. Wskazał też, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest ujawniona w postępowaniu apelacyjnym okoliczność, iż Agencja Nieruchomości Rolnych, zawiadomiona o zawarciu umowy, oświadczyła w piśmie z dnia 6 października 2003 r., że rezygnuje z prawa wykupu tej nieruchomości, niedopuszczalne jest bowiem zrzeczenie się przez Agencję prawa wykupu po zawarciu bezwarunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego, obejmującej jedynie orzeczenie dotyczące wpisu do księgi wieczystej nr (...)05, wnioskodawca wskazał podstawę kasacyjną określoną w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. i zarzucił naruszenie art. 4 i art. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przez błędną wykładnię oraz art. 599 § 2 i art. 157 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku bezpodstawnego przyjęcia, że umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej powinna być zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa wykupu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, której celem jest m.in. doprowadzenie do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych i zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach (art. 1 ustawy), powierza pieczę nad wykonaniem tych zadań Agencji Nieruchomości Rolnych, wyposażając w wiele uprawnień niezbędnych do zapewnienia realizacji celu ustawy. Uprawnienia te odnoszą się w szczególności do transakcji przeniesienia własności nieruchomości rolnych i realizowane są jako przewidziane w art. 3 ust. 4 ustawy prawo pierwokupu, przysługujące Agencji w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, oraz przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy prawo nabycia nieruchomości przez Agencję w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, do którego stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 4 ust. 5).

Już samo rozróżnienie tych sytuacji i uprawnień Agencji wskazuje, że nie są one tożsame ani co do sposobu realizacji, ani co do skutków i że w istocie chodzi o dwie różne instytucje prawne, a przepisy o prawie pierwokupu należy do prawa nabycia stosować jedynie odpowiednio. Gdyby, jak przyjęły to Sądy obu instancji, do przewidzianego w art. 4 ust. 1 ustawy prawa nabycia stosować wprost wszystkie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, w tym art. 596 i 599 § 2 k.c., doszłoby do zrównania obu tych instytucji w zakresie wywoływanych przez nie skutków, co pozbawiłoby sensu ich ustawowe rozróżnienie.

Jednoznaczna treść art. 4 ust. 1 ustawy wskazuje, że prawo nabycia służy Agencji w wypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż, gdyż w wypadku sprzedaży Agencji służy prawo pierwokupu. Niewątpliwe jest zatem, że prawo nabycia służy w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy zobowiązująco-rozporządzającej oraz umowy o skutku tylko rozporządzającym, nie służy natomiast w wypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy o skutku tylko zobowiązującym do przeniesienia własności, prawo to służy bowiem w razie przeniesienia własności nieruchomości, a więc tylko w przypadku wywołania skutku rzeczowego. Skoro zaś art. 157 § 1 k.c. wyklucza możliwość zawarcia warunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości, to zgodzić się należy z przeważającymi poglądami doktryny, że podstawą do wykonania przez Agencję prawa nabycia nieruchomości rolnej jest bezwarunkowa umowa powodująca przeniesienie własności nieruchomości, inna niż sprzedaż. Wyklucza to stosowanie do prawa nabycia art. 597 § 1 k.c., dotyczącego obowiązku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w razie przysługiwania prawa pierwokupu, a co za tym idzie także art. 599 § 2 k.c., przewidującego skutek w postaci nieważności umowy bezwarunkowej, gdy prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa.

Z tych względów należy uznać, że inna niż sprzedaż umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem, a odpowiednie stosowanie do prawa nabycia przepisów kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że zgodnie z art. 598 § 1 k.c., nabywca powinien niezwłocznie zawiadomić Agencję o zawarciu umowy i jej treści, doręczając odpis umowy. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, niezawiadomienie Agencji o zawartej

umowie powoduje jej nieważność. Stosownie do art. 598 § 2 k.c., Agencja może w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia wykonać prawo nabycia składając w formie aktu notarialnego odpowiednie oświadczenie nabywcy nieruchomości, które powoduje przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa.

Jeśli Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z określonego w art. 4 ust. 1 ustawy prawa nabycia nieruchomości rolnej, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości, także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie.

Wbrew stanowisku skarżącego, art. 4 ust. 1 ustawy ma zastosowanie do umów przenoszących własność nieruchomości zawartych po wejściu w życie ustawy niezależnie od tego, czy i kiedy została uprzednio zawarta umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości. Jak wskazano wyżej, ustawa wiąże prawo nabycia Agencji tylko z umową przenoszącą własność, a więc z punktu widzenia jej przepisów sama umowa zobowiązująca do przeniesienia własności jest prawnie obojętna.

Trafne natomiast okazały się zarzuty kasacji dokonania przez Sądy obu instancji błędnej wykładni art. 4 ust. 1 i 5 oraz art. 9 ust. 1 ustawy i art. 157 § 1 k.c. przez przyjęcie, że określona w art. 4 ust. 1 umowa przeniesienia własności nieruchomości musi mieć charakter umowy warunkowej, a także zarzut niewłaściwego zastosowania przepisu art. 599 § 2 k.c., co doprowadziło do odmowy wpisu prawa własności wnioskodawcy do nieruchomości rolnej zamieszczonej w księdze wieczystej nr (...)05.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c.).