



Sygn. akt II CSK 120/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

SSN Tadeusz Żyznowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych

przeciwko R. i E. małżonkom C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 28 października 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża pozwanych kosztami
postępowania kasacyjnego na rzecz strony powodowej.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w P., wyrokiem z dnia 31 grudnia 2004 r., uwzględnił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o nr [...] wniesione przez Agencję Nieruchomości Rolnych i w dziale II tej księgi wykreślił dotychczasowy wpis o brzmieniu „ E.C. i jego żona M.C. we wspólności ustawowej” i w to miejsce wpisał „Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych”. Sąd ten ustalił, że wpis prawa własności pozwanych E. i M.C. został dokonany w dniu 31 grudnia 1980 r. Pozwani w dniu 25 marca 1981 r. zawarli z Kombinatem Państwowych Gospodarstw Rolnych umowę sprzedaży nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w P. prowadzona jest księga wieczysta o nr [...]. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej w biurze kombinatu, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników. W treści umowy wskazano, że jej strony przedłożyły opis i mapę nieruchomości oraz wycenę bieglego. Nadto określono cenę nieruchomości wraz z zabudowaniami. Umowa sprzedaży została zatwierdzona decyzją Naczelnika Gminy G. z dnia 5 maja 1981 r. Pozwani otrzymali uzgodnioną cenę sprzedaży. Kombinat PGR złożył wniosek do Państwowego Biura Notarialnego w K. o wpisanie go jako właściciela zakupionej nieruchomości do księgi wieczystej. Postanowieniem PBN w K. z dnia 6 grudnia 1986 r. odmówiono dokonania tego wpisu. W ocenie Sądu Rejonowego Kombinat PGR nabył własność nieruchomości, w oparciu o umowę sprzedaży zawartą z pozwanymi, co przemawiało za uwzględnieniem powództwa.

Sąd Okręgowy w K. po rozpoznaniu apelacji pozwanych oddalił ją wyrokiem z dnia 28 października 2005 r. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w P. oraz jego ocenę, że umowa sprzedaży zawarta między pozwanymi, a Kombinatem PGR, w dniu 25 marca 1981 r. była ważna i na jej podstawie pozwani utracili własność nieruchomości, której umowa ta dotyczyła. Sąd Okręgowy podkreślił, że umowa sprzedaży została zawarta wprawdzie bez zachowania formy aktu notarialnego, jednakże czyniła ona zadość wymaganiom co do formy określonym przez przepisy art. 53-58 ustawy z dnia 29

października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, które w ówczesnym porządku prawnym stanowiły *lex specialis* w stosunku do regulacji w zakresie przenoszenia własności nieruchomości zawartych w kodeksie cywilnym. Sąd drugiej instancji nie podzielił zarzutów apelacji co do niewłaściwej reprezentacji kombinatu PGR przy zawieraniu umowy sprzedaży z pozwanymi. Uznał również za prawidłowe ustalenie, że pozwani otrzymali cenę sprzedaży. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani wyrazili w sposób jasny wolę zawarcia umowy sprzedaży i nie był uzasadniony zarzut pozwanych, że ich intencją było zawarcie umowy przedwstępnej. Ponieważ strona powodowa wykazała niezgodność treści wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa zaskarżony wyrok nie naruszał prawa i apelację pozwanych należało oddalić.

Skarga kasacyjna pozwanych została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucili obrazę art. 53-56 i art. 58 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, art. 3 ust. 1 w związku z art. 10 ust.1 oraz art. 35 ust.1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 6 k.c., art. 158 k.c. w związku z art. 73 § 2 k.c., art. 60 k.c. i art. 65 k.c. W ramach zaś podstawy naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy zarzucili obrazę art. 378 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 391 k.p.c.

W oparciu o te zarzuty wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w K. oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 31 grudnia 2004 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K. lub Sądowi Rejonowemu w P.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zawarty w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz jej uzasadnienie, w którym skarżący podnieśli, że ustalenia faktyczne, o które został oparty zaskarżony wyrok są błędne wskazują, że pozwani skargę kasacyjną oparli w części o podstawę, która nie mogła uzasadniać jej uwzględnienia. Zgodnie z brzmieniem art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty

dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyroku (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Ustalenia te dotyczyły głównie treści umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych i kombinat PGR w formie pisemnej oraz jej zatwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej. Ustalenie, że decyzja ta jest prawomocna nie może być kwestionowane w postępowaniu kasacyjnym. Sąd Okręgowy nie miał podstaw, by w postępowaniu sądowym badać przesłanki ważności decyzji administracyjnej. W toczącym się postępowaniu pozwani nie wykazali zaś tego rodzaju wadliwości tej decyzji, która uzasadniałaby uznanie jej za nie istniejącą i pozwalałaby sądowi na jej nieuwzględnienie przy rozstrzygnięciu sprawy. Decyzja administracyjna Naczelnika Gminy G., zatwierdzająca umowę sprzedaży, stanowiła stwierdzenie w trybie administracyjnym, że umowa sprzedaży odpowiadała wymogom określonym przez przepisy ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140). Oceny tej nie sposób kwestionować uwzględniając także brzmienie art. 53-58 tej ustawy oraz postanowienia umowy sprzedaży, w tym jej formę i treść, która w sposób nie budzący wątpliwości określała przedmiot sprzedaży, cenę i strony czynności. Sąd Okręgowy stwierdził zasadnie, że warunkiem ważności tej umowy nie było zachowanie formy aktu notarialnego, gdyż przepisy powołanej wyżej ustawy zezwalały na odstępstwo od wymogów, co do formy czynności prawnych określonych przez przepisy kodeksu cywilnego, jeżeli umowa sprzedaży była zawierana w trybie określonym w tej ustawie. Do tego trybu strony odwołały się wprost w treści umowy sprzedaży. Sąd drugiej instancji ocenił prawidłowo, że dla wykładni treści oświadczeń woli złożonych przez pozwanych przy zawieraniu umowy, najistotniejsze znaczenie miała treść samej umowy oraz zachowanie pozwanych po jej sporządzeniu. Trafne było stwierdzenie tego sądu, że o odmiennej woli sprzedających nie świadczy sporządzenie przez nich w dniu 18 marca 1981 r. dokumentu nazwanego „zleceniem nabywcy”. Wystawienie tego rodzaju „zlecenia” przez właścicieli nieruchomości mogło świadczyć o tym, że liczyli się oni z możliwością zbycia swojej nieruchomości także na ogólnych zasadach, co nie oznacza braku woli dokonania sprzedaży nieruchomości w dniu 25 marca 1981 r. Dokonując wykładni treści umowy sprzedaży Sąd Okręgowy nie dopuścił się

zatem naruszenia art. 60 i 65 k.c., z przyczyn podniesionych w skardze kasacyjnej. Umowa sprzedaży z dnia 25 marca 1981 r. stanowiła podstawę przejścia własności nieruchomości na kupującego i wbrew odmiennej ocenie skarżącego stanowiła podstawę do ujawnienia jego prawa własności w księdze wieczystej. Zaskarżony wyrok nie narusza zatem treści art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uwzględnieniu powództwa nie sprzeciwiała się okoliczność, że nabywca nieruchomości, stosownie do wymogu wynikającego z brzmienia art. 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie złożył wniosku o ujawnienie swojego prawa niezwłocznie po zawarciu umowy z pozwanymi.

W sytuacji, w której Sąd stwierdził prawidłowo nabycie nieruchomości przez kombinat PGR, na podstawie umowy zawartej z pozwanymi w dniu 25 marca 1981 r., zbędne było dokonywanie oceny, czy strona powodowa lub jej poprzednicy prawni mogli nabyć własność nieruchomości w późniejszym terminie, na innej podstawie. Dlatego też zarzut kasacji, że Sąd Okręgowy pominął ustalenie, czy nabywca nieruchomości był w dniu 5 grudnia 1990 r. jej użytkownikiem i zaniechał oceny, czy możliwe było jego uwłaszczenie na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości był nieuzasadniony. Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 100, 391 § 1 i 398²¹.