

Wyrok z dnia 9 czerwca 2006 r., IV CSK 175/05

Rozwiązanie umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego – na podstawie art. 89 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.) – nie powoduje wygaśnięcia hipoteki przymusowej, która powstała w okresie, gdy właścicielem gospodarstwa był następca.

Sędzia SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

Sędzia SN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w B. przeciwko Halinie F. i Józefowi F. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 czerwca 2006 r. skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 sierpnia 2005 r. oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 26 kwietnia 2005 r., podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że po rozwiązaniu umowy przekazania gospodarstwa rolnego hipoteka przymusowa, która powstała w okresie, gdy właścicielem gospodarstwa był następca, nie wygasa, lecz nadal obciąża nieruchomość będącą przedmiotem zwrotnego przeniesienia własności na zbywców. Zasądził od pozwanych na rzecz powodowego wierzyciela hipotecznego kwotę 100 810 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 1997 r., z zastrzeżeniem prawa pozwanych do powołania się w postępowaniu egzekucyjnym na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką.

W skardze kasacyjnej pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego – art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst:

Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej "u.k.w.h.") przez błędne przyjęcie nieograniczonej skuteczności hipoteki względem każdego nabywcy nieruchomości, podczas gdy – zdaniem skarżących – w przypadku nabycia pierwotnego oraz wskutek rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa, co następuje ze skutkiem *ex tunc*, hipoteka wygasa, oraz naruszenie art. 89 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm. – dalej: "u.u.s.r.") w związku z art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie, że celem rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego jest ochrona rolnika – poprzednika prawnego, który przez zniweczenie prawnie – rzeczowych skutków umowy z następcą, ale jednoczesne obciążenie nieruchomości stracił zabezpieczenie w postaci nieodpłatnego dożywotniego jej użytkowania. Ponadto pozwani zarzucili naruszenie przepisów postępowania – art. 382 i 385 k.p.c. przez pominięcie decyzji P. Urzędu Wojewódzkiego w B. z dnia 25 stycznia 2005 r. o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa części przedmiotowej nieruchomości, co powinno – ich zdaniem – prowadzić do wygaśnięcia hipoteki dotyczącej tej części nieruchomości ze względu na wywłaszczenie, a nie tylko w wyniku rozwiązania umowy z następcą. Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub o zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powszechnie przyjmuje się, że rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego – na podstawie art. 89 u.u.s.r. – rodzi skutki prawnorzeczowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 9/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 215). Zwrotne przejście własności gospodarstwa rolnego z następcy na poprzednich właścicieli nie wymaga oświadczeń woli stron, lecz następuje z mocy orzeczenia sądu, które ma charakter konstytutywny. Nie oznacza to, że powrotne nabycie własności przez poprzednich właścicieli ma charakter pierwotny i to w stanie wolnym od obciążenia hipoteką, która powstała w okresie, gdy właścicielem gospodarstwa był następca. Istotą nabycia pierwotnego jest powstanie prawa nabywcy niezależnie od praw przysługujących dotychczasowemu właścicielowi. Nabycie pierwotne jest źródłem utraty praw przez dotychczasowego właściciela, a nie skutkiem tej utraty. Własność w ten sposób nabyta nie pochodzi od poprzedniego właściciela w znaczeniu następstwa prawnego, lecz jest rezultatem

innych niż przekazanie własności zdarzeń faktycznych i prawnych, w wyniku których powstaje nowe prawo własności.

Rozwiązanie przez sąd umowy przekazania gospodarstwa rolnego zostało uwarunkowane okolicznościami ściśle związanymi z sytuacją stron. W zakresie, w jakim skutkuje przejściem własności z następcy na poprzedniego właściciela, wykazuje podobieństwo do umownego rozporządzenia prawem własności, w którym pochodny charakter nabycia własności nie budzi wątpliwości. Różnica jest taka, że w art. 89 u.u.s.r. wolę stron zastępuje orzeczenie sądu, po uprzednim zbadaniu zachowania się następcy, które staje się podstawą *sui generis* przymusowego zbycia przez następcę gospodarstwa rolnego. Tego rodzaju „zbycie” nosi cechy przekazania (przymusowego) własności poprzedniemu właścicielowi i dlatego trafnie określane jest jako „zwrot własności”, „powrotne przejście własności” lub „zwrotne przejęcie własności”.

Nie można zatem podzielić poglądu, że rozwiązanie, na podstawie art. 89 u.u.s.r., umowy przekazania gospodarstwa rolnego powoduje pierwotne nabycie własności przez poprzedniego właściciela; należy przyjąć, iż nabycie to ma charakter pochodny. Nieruchomość będąca przedmiotem rozwiązanej umowy powraca do poprzedniego właściciela w stanie, w jakim znajdowała się przed rozwiązaniem, tj. jeżeli była obciążona hipoteką, to wraz z tym obciążeniem. Również przyjęcie poglądu, że zwrotne przejście własności, w wyniku rozwiązania przez sąd umowy przekazania gospodarstwa rolnego, ma charakter nabycia pierwotnego, nie prowadzi do wniosku o wygaśnięciu hipoteki. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 grudnia 1967 r., III CR 59/67 (OSNCP 1968, nr 7, poz. 128) oraz w uchwale z dnia 8 lipca 1975 r., III CZP 51/75 (OSNCP 1976, nr 5, poz. 91), zasada, że przy nabyciu pierwotnym wygasają dotychczasowe obciążenia doznaje ograniczenia, gdy charakter lub funkcja tych obciążeń przemawia za ich utrzymaniem. Dotyczy to w szczególności ograniczonych praw rzeczowych, w tym przede wszystkim hipoteki, której istota sprzeciwia się przyjęciu jej wygaśnięcia. Złamanie powyższej zasady wynikać może także z przepisów wyraźnie przewidujących utrzymanie w mocy praw obciążających nieruchomość, mimo że nabycie własności ma charakter pierwotny (por. art. 119 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. oraz art. 10 ustawy z dnia 26 października

1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.).

Mając powyższe na względzie, za bezzasadny należało uznać zarzut skarżących, że powrotne nabycie przez nich własności gospodarstwa rolnego miało charakter pierwotny oraz że w wyniku takiego nabycia wygasła hipoteka przymusowa obciążająca to gospodarstwo. Nie zasługiwał również na uwzględnienie argument, że rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego wywołuje skutek z mocą wsteczną od dnia zawarcia umowy, co uprawnia do oceny, iż – analogicznie jak w przypadku stwierdzenia nieważności lub odstąpienia od umowy – powstaje sytuacja jak gdyby umowa przekazania nigdy nie została zawarta.

Sąd Najwyższy nie zajmował dotychczas stanowiska w tej kwestii, w doktrynie zaś pojawiły się różne wypowiedzi. Ze względu na istotę instytucji rozwiązania umowy, działającego z natury rzeczy na przyszłość i oczywiście różniącego się od stwierdzenia nieważności umowy oraz odstąpienia od umowy, jak i ze względu na konstytutywny charakter orzeczenia sądu, za trafny należy uznać pogląd o braku mocy wstecznej rozwiązania umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego. Rozstrzygnięcie tej kwestii w rozpoznawanej sprawie nie było niezbędne, w każdym bowiem przypadku konsekwencje zwrotnego przejścia własności gospodarstwa rolnego na poprzednich właścicieli mogą dotyczyć tylko stron umowy przekazania, a nie osób trzecich, wywodzących swoje prawo do nieruchomości z innej podstawy faktycznej.

Istotę hipoteki wyraża art. 65 u.k.w.h., zgodnie z którym wierzyciel hipoteczny zachowuje prawo do zaspokojenia się w nieruchomości obciążonej niezależnie od tego, że własność nieruchomości przysługująca dotychczas jego dłużnikowi osobistemu przeszła na inną osobę i bez względu na przyczyny przejścia własności oraz rozliczenia pomiędzy dawnym i nowym właścicielem. Prawo to nie może być unicestwione inaczej niż w sposób wskazany w art. 94, 95, 96, 99 u.k.w.h. i art. 247 k.c., w szczególności, nie mogą go naruszać czynności dłużnika wynikające z jego stosunków praworzeczowych, obligacyjnych lub rodzinnych z osobami trzecimi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2004 r., III CK 260/02, OSNC 2005 nr 2, poz. 36, z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005 nr 1, poz. 19 oraz z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 835/04, OSNC 2006, nr 5, poz. 91). Wymaga podkreślenia, że hipoteka obciąża nieruchomość, a nie prawo własności

(art. 65 u.k.w.h.), stąd usprawiedliwione jest używane niekiedy określenie, że „hipoteka podąża za nieruchomością”. Jako prawo rzeczowe hipoteka jest składnikiem mienia w ujęciu konstytucyjnym i podlega ochronie na równi z prawem własności; nie może być odjęte inaczej, niż zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 64 ust. 3 Konstytucji. Uznanie skutku rzeczowego wstecznego lub na przyszłość rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego oraz związana z tym kwestia rozliczeń pomiędzy następcą i poprzednim właścicielem pozostaje bez wpływu na prawo wierzyciela wynikające z hipoteki.

Powyższego stanowiska nie mogą podważyć względy aksjologiczne, wyrażające się – według twierdzenia skarżących – w potrzebie udzielenia ochrony poprzednim właścicielom, którzy powrotnie otrzymali gospodarstwo rolne w związku z nagannym zachowaniem się następcy, lecz otrzymali je z obciążeniem hipotecznym.

Każdy wybór instrumentu prawnego, służącego realizacji celu majątkowego i osobistego, oparty na założeniu, że strony będą przestrzegać norm prawnych i moralnych, warunkujących jego osiągnięcie, obarczony jest ryzykiem niespełnienia się oczekiwań. Z takim ryzykiem związana była także decyzja o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy, czego świadomość powinna towarzyszyć pozwany, podobnie jak świadomość poniesienia skutków obciążenia gospodarstwa rolnego hipoteką w przypadku decyzji o domaganiu się rozwiązania umowy przekazania. W istotny sposób osłabia to wymowę podniesionych w skardze kasacyjnej argumentów wartościujących, w każdym zaś razie, wzgląd na niezawinioną przez pozwanych, niekorzystną dla nich sytuację faktyczną i prawną, powstałą w wyniku uwzględnienia przez sąd ich żądania rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego, nie może usprawiedliwiać wykładni prawa prowadzącej do zaprzeczenia istoty instytucji hipoteki. (...)

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.).