

Postanowienie z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01

Umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu.

Sędzia SN Maria Grzelka (przewodniczący), Sędzia SN Iwona Koper, Sędzia SN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Agnieszki K. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 26 czerwca 2001 r., przy udziale Prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z dnia 16 lutego 2000 r.

zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej KW nr 17 (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa dla lokalu nr 104 w W. przy Placu H. nr 9 wpisuje jako właścicielkę lokalu Agnieszkę Karolinę K., córkę Karola i Heleny, w miejsce Janiny K., córki Stanisława i Antoniny.

Uzasadnienie

Aktem notarialnym z dnia 7 marca 1997 r. ustanowiona została odrębna własność lokalu nr 104 w budynku położonym w W. przy Placu H. nr 9, lokal ten sprzedany został przez gminę W.C. dotychczasowej jego najemczyni Janinie K. i oddany został jej w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,0048 części działki, na której znajduje się budynek. W akcie zamieszczony został wniosek o odłączenie z księgi wieczystej KW nr 40 (...) wymienionego lokalu, urządzenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej nabywczyni jako właścicielki lokalu. Wniosek ten wpłynął do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w dniu 17 marca 1997 r.

Aktem notarialnym z dnia 25 marca 1997 r. Janina K. darowała Agnieszce K. „ogół praw powstałych w wyniku zawartej umowy opisanej w § 1 tego aktu” (tj. umowy zawartej aktem notarialnym z dnia 7 marca 1997 r.), „to znaczy opisany w

§ 1 tego aktu lokal mieszkalny nr 104, wraz z prawami związanymi, który powstanie po dokonaniu wpisu do nowo urządzonej księgi wieczystej.” W akcie tym zamieszczony został wniosek o wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej – po rozpoznaniu wniosku zawartego w akcie notarialnym z dnia 7 marca 1997 r. – obdarowanej jako właścicielki lokalu. Wniosek ten wpłynął do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w dniu 2 kwietnia 1997 r.

W dniu 9 maja 1997 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa rozpoznał wniosek zawarty w akcie notarialnym z dnia 7 marca 1997 r. i odłączył z księgi wieczystej KW nr 40 (...) lokal mieszkalny, którego dotyczy ten akt, urządził dla niego księgę wieczystą KW nr 17 (...) i wpisał w niej Janinę K. jako właścicielkę lokalu.

Po rozpoznaniu wniosku zawartego w akcie notarialnym z dnia 25 marca 1997 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa postanowieniem z dnia 16 lutego 2000 r. odmówił wpisania do księgi wieczystej KW nr 17 (...) Agnieszki K. jako właścicielki lokalu. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że skoro do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), to umowa darowizny z dnia 25 marca 1997 r., jako zawarta zanim w dniu 9 maja 1997 r. wpisano do księgi wieczystej odrębną własność lokalu, nie wywołuje skutków prawnych i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Rozpoznając apelację wnioskodawczyni Agnieszki K. od wymienionego postanowienia Sąd Okręgowy w Warszawie uznał, że w sprawie powstało budzące poważne wątpliwości zagadnienie prawne, rozstrzygnięcie którego – w zależności od jego treści – oznaczać będzie uwzględnienie apelacji (za czym opowiedział się Sąd Okręgowy) lub jej oddalenie. Zagadnienie to Sąd Okręgowy przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 zdanie drugie k.p.c. przejął sprawę do rozpoznania i zważył, co następuje:

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903), do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Ma on w tym wypadku charakter konstytutywny, dopiero więc dokonanie tego wpisu powoduje powstanie odrębnej własności lokalu. Odrębna własność lokalu, którego dotyczy rozpoznawana sprawa, powstała zatem z chwilą uprawomocnienia się wpisu tej własności dokonanego w

księdze wieczystej w dniu 9 maja 1997 r., z mocą wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu, tj. od dnia 17 marca 1997 r. (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej „u.k.w.h.”).

Z treści aktu notarialnego z dnia 25 marca 1997 r. wynika, że obejmuje on umowę zbycia ogółu praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, który powstanie po wpisaniu tej własności do księgi wieczystej. Dopuszczalność zawierania takich umów, jako umów zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, jest przyjęta w praktyce notarialnej i akceptowana w piśmiennictwie prawniczym. Koncepcja ta jest wyrazem wykorzystania wykształconej w doktrynie instytucji ekspektatywy (oczekiwania prawnego), która aczkolwiek nie jest rozumiana jednolicie, to jednak znalazła zastosowanie w obrocie cywilnym i w orzecznictwie sądowym. Do koncepcji tej sięgnął też ustawodawca w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27), określając roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej ubiegającemu się o ustanowienie takiej własności „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ponieważ umowa darowizny dokonana aktem notarialnym z dnia 25 marca 1997 r. nie jest umową zbycia odrębnej własności lokalu, jej skuteczność nie była uzależniona od istnienia tej własności. To właśnie nieistnienie odrębnej własności lokalu w chwili zawierania wymienionej umowy było przyczyną jej zawarcia, a nie umowy zbycia odrębnej własności lokalu.

Okoliczność, że w chwili rozpoznawania wniosku zawartego w akcie notarialnym z dnia 25 marca 1997 r. o wpisanie w księdze wieczystej obdarowanej jako właścicielki lokalu, istniała odrębna własność lokalu, uzasadniała ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu zmian co do stanu jego własności dokonanych po chwili jej powstania, a przed dniem rozpoznania wniosku (16 lutego 2000 r.). Decydujące dla rozstrzygnięcia o uwzględnieniu tego wniosku było zatem ustalenie, czy wnioskodawczyni nabyła własność lokalu.

Jest oczywiste, że sama umowa darowizny ekspektatywy odrębnej własności lokalu nie przeniosła na obdarowaną własności lokalu. Umowa z dnia 25 marca 1997 r. została jednakże zawarta pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu, powodującego powstanie tej własności, który został spełniony. Należy zaznaczyć, że zastrzeżenie tego warunku, będącego

tw. warunkiem prawnym (*conditio iuris*), w umowie, która nie była umową przenoszącą własność nieruchomości, było dopuszczalne, w szczególności dlatego, że nie obejmował go zakaz przewidziany w art. 157 § 1 k.c.

W myśl art. 46 ust. 1 u.k.w.h., w postępowaniu o dokonanie wpisu w księdze wieczystej sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Stosownie zaś do art. 38 ust. 2 u.k.w.h., wniosek o wpis nie może być uzależniony od warunku lub terminu, może być jednak uzależniony od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku. Przytoczone przepisy upoważniały sąd wieczystoksięgowy, rozpoznający bezwarunkowy wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej wnioskodawczyni jako właścicielki lokalu, do samodzielnego stwierdzenia, że w wyniku umowy nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu i wpisania do księgi wieczystej tej własności na podstawie uprzednio złożonego wniosku (zawartego w akcie notarialnym z dnia 7 marca 1997 r.), wnioskodawczyni stała się właścicielką lokalu. Nie było zatem podstaw do odmowy uwzględnienia wniosku o wpisanie jej w księdze wieczystej jako właścicielki lokalu.

Podsumowując można stwierdzić, że nabywca ogółu praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu (ekspektatywy odrębnej własności lokalu) może po powstaniu tej własności – wobec wpisania jej do księgi wieczystej – zostać wpisany do księgi wieczystej jako właściciel lokalu, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu. Wpis taki będzie miał moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o jego dokonanie (art. 29 u.k.w.h.), chyba że wniosek został złożony przed powstaniem odrębnej własności lokalu, tj. przed chwilą złożenia wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu tej własności; w takim wypadku wpis będzie miał moc wsteczną od chwili powstania odrębnej własności lokalu.

Należy zauważyć, że gdyby podzielić stanowisko zajęte przez Sąd Rejonowy, wnioskodawczyni dla nabycia własności lokalu, której ekspektatywa została jej darowana aktem notarialnym z dnia 25 marca 1997 r., musiałaby zawrzeć nową umowę w formie aktu notarialnego. Uogólnienie tego stanowiska świadczyłoby o praktycznej nieprzydatności zawierania umów zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, czego konsekwencją byłoby niepożądane społecznie ograniczenie obrotu prawami dotyczącymi tej własności.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy uwzględnił apelację w ten sposób, że zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł wpisanie wnioskodawczyni w księdze

wieczyste jako właścicielkę lokalu, dla którego prowadzona jest ta księga (art. 386 § 1 k.p.c.).