



Sygn. akt I CK 28/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. P.

przeciwko T. Ś., M. Ś. i (...) Zakładom Graficznym S.A. w R. z siedzibą w M.

o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności nieruchomości, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 lipca 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 21 października 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1) **uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powoda w stosunku do pozwanego - (...) Zakładów Graficznych S.A. w R. oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2) **w pozostałej części kasację oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanych T. Ś. i M. Ś. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżony wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

Umową przedwstępną z dnia 27 października 2003 r. pozwani M. Ś. i T. Ś. zobowiązali się sprzedać powodowi B. P. położoną w R. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), w stanie wolnym od obciążeń, za cenę 250.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2003 r. W dniu 31 grudnia 2003 r. oraz w kolejnym wyznaczonym przez powoda terminie 6 stycznia 2004 r. pozwani nie stawili się u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W dniu 6 stycznia 2004 r. małżonkowie Ś. zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej działki z pozwanym - (...) Zakładami Graficznymi S.A. w R.

Sąd Okręgowy w R., do którego powód wystąpił z żądaniem orzeczenia przeniesienia na jego rzecz własności przedmiotowej nieruchomości oraz stwierdzenie, że wydany w sprawie wyrok zastępuje oświadczenie pozwanych Zakładów Graficznych S.A. o zawarciu umowy sprzedaży uznał, że wykonanie umowy przedwstępnej przez pozwanych M. i T. Ś. stało się niemożliwe z uwagi na skuteczne przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na pozwane Zakłady Graficzne. Natomiast w stosunku Zakładów Graficznych powództwo jest nieuzasadnione, gdyż pozwanego tego nie łączy z powodem żaden stosunek zobowiązaniowy na podstawie, którego powód mógłby żądać od niego wykonania umowy przedwstępnej.

Kierując się powyższym, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2004 r. oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 21 października 2004 r., oddalił apelację powoda, podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej może być skierowane wyłącznie w stosunku do strony tej umowy, a wobec zbycia nieruchomości przez pozwanych M. i T. Ś., roszczenie przeciwko nim stało się bezprzedmiotowe i podlegało oddaleniu. Jako błędny ocenił pogląd apelującego, że roszczenie z art. 390 § 2 k.c. w stosunku do pozwanych M. i T. Ś. przekształciło się automatycznie w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości w następstwie tego, że powód wystąpił z wnioskiem o wpis w księgę wieczystej roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży i wpis ten uzyskał z datą 5 stycznia 2004 r. Stwierdził, że dopiero wyrok uwzględniający powództwo w rozpoznawanej sprawie stanowiłby podstawę do ujawnienia w księgę wieczystej roszczenia powoda o przeniesienie własności nieruchomości, skutecznego przeciwko każdoczesnemu

właścicielowi na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 - dalej ukwh).

W kasacji, zaskarżającej wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, powód zarzucił naruszenie prawa materialnego przez przyjęcie za postawę wyroku art. 390 § 2 k.c. i stwierdzenie, że roszczenie z tego przepisu nie może być skierowane przeciwko osobie nie będącej stroną umowy przedwstępnej sprzedaży, oraz przez pominięcie przepisów ukwh, a w szczególności jej art. 17, który nadał roszczeniu powoda (art. 16 ust. 2 pkt 2) rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po ujawnieniu tego roszczenia, oraz art. 6, który wyłącza rękojmię wiary publicznej (art. 3). Nadto podniósł zarzut naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak w uzasadnieniu wyroku wyjaśnienia jego podstawy prawnej i przytoczenia przepisów ją stanowiących.

We wnioskach kasacyjnych domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z jego żądaniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 328 § 2 k.p.c. jedynie wyjątkowo może stanowić podstawę kasacji, jeżeli niedochowanie określonych w nim wymogów uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia powoduje niemożność poddania go kontroli instancyjnej. Sytuacja taka w sprawie nie zachodzi. W zarzucie jego naruszenia nie mieści się natomiast, wykraczające poza materię zawartego w nim uregulowania, podnoszone przez skarżącego niedostateczne rozważenia kwestii faktycznych czy prawnych doniosłych dla właściwej subsumcji normy prawa materialnego.

Notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, jak kwalifikuje je Sąd Apelacyjny, wiążąc jego powstanie z wyrokiem uwzględniającym powództwo w rozpoznawanej sprawie, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. pierwsze ukwh.

Przez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenie to, na podstawie art. 17 ukwh, uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

W przypadku roszczeń, które były zabezpieczone wpisem jako przyszłe (art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 2 ukwh), ich skuteczność wobec praw później nabytych następuje z chwilą kiedy stają się aktualne, to jest rzeczywiście powstają.

Błędna ocena co do charakteru zabezpieczonego wpisem roszczenia powoda, jako roszczenia przyszłego doprowadziła Sąd Apelacyjny do wadliwego wniosku, że nie uzyskało ono skuteczności względem obecnego właściciela nieruchomości i nie może być przeciwko niemu dochodzone, a w rezultacie do oddalenia powództwa w stosunku do pozwanych Zakładów Graficznych z naruszeniem art. 17 w zw. z art.16 ust. 2 pkt 2 ukwh przez jego niezastosowanie.

Przepis art. 9 ukwh rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 ukwh (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego), oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ukwh. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego.

Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią, nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której dokonany został wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje więc swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 ukwh w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, wywodzącego swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłącznie biernie legitymowanego.

Z powyższych względów, w częściowym uwzględnieniu kasacji, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powoda w stosunku do pozwanego - Zakładów Graficznych S.A. oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 393¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), zaś w pozostałej części, wobec braku usprawiedliwionych podstaw orzekł o jej oddaleniu (art. 393¹² k.p.c. w zw. z art. 3 wymienionej wyżej ustawy).