

Uchwała z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku "P.P.H.N.M.", sp. z o.o. w R. przy uczestnictwie "P.W.B.L.R.M.R.", spółka jawna w R. o wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej (...), po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 września 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2010 r.:

Czy dopuszczalne jest wpisanie na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 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.) w dziale III księgi wieczystej prawa dzierżawy nieruchomości lub jej wyodrębnionej części w sytuacji, gdy przed zawarciem umowy dzierżawy doszło do zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym w stosunku do jej właściciela?"

podjął uchwałę:

Prawo dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym może być wpisane w dziale III księgi wieczystej, jeżeli do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości lub jej części doszło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 936 zdanie trzecie w związku z art. 935 § 3 k.p.c.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Ławie postanowieniem z dnia 29 grudnia 2009 r. oddalił wniosek o dokonanie wpisu prawa dzierżawy w dziale III księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w R., obejmującej zabudowaną działkę nr 35/1, o powierzchni 3,7912 ha. W dniu 3 lipca 2008 r. w dziale III tej księgi wieczystej zostało wpisane ostrzeżenie o prowadzeniu w stosunku do nieruchomości egzekucji przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w

łławie. W dniu 14 grudnia 2009 r. "P.P.H.N.M.", sp. z o.o. złożyło wniosek o dokonanie wpisu prawa dzierżawy na swoją rzecz wydzielonej części nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 25 listopada 2009 r. na okres 10 lat z wydzierżawiającym "P.W.B.L.R.M.R.", spółka jawna w R. W ocenie Sądu Rejonowego, wniosek nie mógł być uwzględniony ze względu na regulację zawartą w art. 930 § 3 k.p.c. i fakt, że umowa dzierżawy została zawarta po zajęciu nieruchomości przez komornika. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości stanowi jej obciążenie, w związku z czym zawarta umowa jest nieważna.

Sąd Okręgowy w Elblągu, rozpoznając apelację wnioskodawcy, postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2010 r. wydanym na podstawie art. 390 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, przytoczone na wstępie.

Według Sądu Okręgowego, istota problemu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości jest równoznaczne z dokonaniem przez dłużnika czynności obciążającej nieruchomość i skutkuje nieważnością umowy na podstawie art. 930 § 3 k.p.c. Wprawdzie samej czynności polegającej na zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości lub jej części nie można uznać za obciążenie nieruchomości, ale czynność ta umożliwia, zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 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."), ujawnienie prawa dzierżawy w księdze wieczystej, co powoduje tzw. urzeczowienie prawa obligacyjnego przez rozszerzenie jego skuteczności na każdorazowego właściciela. (art. 17 u.k.w.h.). Problemem jest więc skorelowanie skutków zawarcia umowy dzierżawy ze skutkami jej ujawnienia w księdze wieczystej z punktu widzenia art. 930 § 3 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed dalszymi rozważaniami należy poczynić uwagę dotyczącą wadliwej terminologii przyjętej w treści pytania prawnego ze względu na okoliczności faktyczne sprawy. W sformułowanym pytaniu prawnym jest mowa o „zajęciu nieruchomości”, podczas gdy ze stanu faktycznego wynika, że przedmiotem zajęcia było prawo użytkowania wieczystego gruntu ze związanym z nim prawem własności posadowionych na gruncie budynków. W konsekwencji egzekucja nie była prowadzona przeciwko właścicielowi nieruchomości, lecz przeciwko użytkownikowi

wieczystemu gruntu, a zajęcie nie dotyczyło nieruchomości, lecz prawa użytkowania wieczystego gruntu dłużnika wraz prawem własności budynków wniesionych na tym gruncie.

Do egzekucji z użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości (art. 1004 k.p.c.), w tym także art. 930 § 3 k.p.c. Przepis ten jest odpowiednikiem art. 662 d.k.p.c., który w § 1 stanowił, że zbycie nieruchomości po zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, natomiast w § 3 przewidywał, że inne zmiany w stanie hipotecznym, zaszłe po dokonaniu wpisu o wszczęciu egzekucji, nie mają wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. W literaturze przyjmowano, że przez inne zmiany w stanie hipotecznym należy rozumieć przede wszystkim obciążenia hipoteczne nieruchomości. Artykuł 930 k.p.c. w pierwotnym brzmieniu nie zawierał odpowiednika art. 662 § 3 d.k.p.c.

Na skutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), która weszła w życie z dniem 5 lutego 2005 r., dodano do art. 930 k.p.c. § 3, według którego obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne. W uchwale z dnia 28 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08 (OSNC 2009, nr 6, poz. 81) Sąd Najwyższy przyjął, że przez obciążenie nieruchomości należy rozumieć ustanowienie prawa, które ogranicza prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Celem uregulowania zawartego w art. 930 § 3 k.p.c. – na co zwrócono uwagę w powołanej uchwale – jest uniemożliwienie dłużnikowi podjęcia czynności obciążających nieruchomość po jej zajęciu, wskutek których mogłyby zostać uszczuplone szanse zaspokojenia wierzycieli prowadzących egzekucję z nieruchomości. Cel tego uregulowania jest widoczny w konfrontacji art. 930 § 3 k.p.c. z treścią art. 662 § 3 d.k.p.c., który posługiwał się pojęciem „zmiany stanu hipotecznego” oraz w miejsce obecnej sankcji nieważności czynności dłużnika obciążającej nieruchomość przewidywał jedynie sankcję „bezskuteczności” takiej czynności.

Obciążenie nieruchomości nie jest terminem jednoznacznym. Nie ulega wątpliwości, że jest nim ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na zajętej nieruchomości, których istota polega na ograniczeniu prawa własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) na rzecz każdorazowego właściciela innej (władnącej) nieruchomości lub określonej osoby. Sama treść przepisów odnoszących się do poszczególnych praw rzeczowych ograniczonych

wprost stanowi, że obciążają one rzecz (por. art. 252, 285 § 1, art. 296 lub 305¹ k.c.). Przed dodaniem § 3 do art. 930 k.p.c. przyjmowano, że czynności dłużnika obciążające zajętą nieruchomości mieszczą się w pojęciu „rozporządzenia” nieruchomością, o którym stanowił art. 930 § 1 k.p.c. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97 (OSP 1998, nr 11, poz. 196) przyjęto, że rozporządzenie nieruchomości obejmuje nie tylko przeniesienie jej własności, ale także jej obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi. W ocenie Sądu Najwyższego, „obciążenie przez dłużnika nieruchomości” w znaczeniu art. 930 § 3 k.p.c. nie obejmuje czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy. Zagadnienie, czy jest to czynność prawna obciążająca nieruchomości musi podlegać badaniu w dwóch kierunkach, tj. na podstawie uregulowania zawartego w art. 678 w związku z art. 694 k.c. oraz analizy skutków ujawnienia prawa dzierżawy na podstawie art. 16 i 17 u.k.w.h.

Umowa dzierżawy jest stosunkiem umownym o specyficznych cechach, które wynikają z art. 678 w związku z art. 694 k.c. Według art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c., w razie zbycia rzeczy dzierżawionej w czasie trwania dzierżawy, nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Według natomiast art. 678 § 2 w związku z art. 694 k.c., uprawnienie do wypowiedzenia dzierżawy nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została dzierżawcy wydana. Skutki te wynikają wprost z regulacji zawartej w kodeksie cywilnym i nie są uzależnione od wpisu prawa dzierżawy do księgi wieczystej. Wymienione przepisy mają zastosowanie także w stosunku do umowy dzierżawy nieruchomości w razie zbycia przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego. Należy jednak zwrócić uwagę, że do prawa dzierżawy ustawodawca nie zastosował analogicznej konstrukcji jak w przypadku innego prawa obligacyjnego – prawa dożywocia, co do którego w art. 910 § 1 k.c. przewiduje się, że przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Ponadto do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych.

Konsekwencje wynikające z art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. są zachowane także wówczas, gdy dochodzi do sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, zgodnie bowiem z art. 1002 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się

postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Regulacje te potwierdzają silny związek pomiędzy umową dzierżawy a jej przedmiotem, którym jest nieruchomości. Związku tego nie przerywa nawet sprzedaż egzekucyjna nieruchomości, która co do zasady – jak wynika z art. 1000 § 1 k.p.c. – powoduje nabycie pierwotne nieruchomości, bez jakichkolwiek obciążeń i zobowiązań związanych z nieruchomością (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, nie publ.). Utrzymanie stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy ma na celu ochronę interesów gospodarczych obu stron tej umowy. Istotny jest także wzgląd na ochronę interesu gospodarczego nabywcy nieruchomości.

Dzierżawa nieruchomości jest elementem gospodarowania nieruchomością, której celem jest uzyskiwanie dochodu z nieruchomości. Nieracjonalne i często niekorzystne dla nabywcy nieruchomości byłoby wygaśnięcie umowy dzierżawy nieruchomości z chwilą jej sprzedaży, w tym egzekucyjnej. Umowa dzierżawy oceniana z tej – gospodarczej – perspektywy nie może być uznana za czynność prawną obciążającą nieruchomości. Jej istotą nie jest również ograniczenie prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) do rzeczy, tak jak ma to miejsce w przypadku praw rzeczowych ograniczonych. Ponadto, skutki wynikające z art. 678 w związku z art. 694 k.c. nie dotyczą wierzycieli prowadzących egzekucję ze względu na możliwość ich zaspokojenia się z sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości. Tylko pośrednio – ze względu na treść art. 1002 k.p.c. – zawarcie umowy dzierżawy wpływa na ich sytuację, gdyż rzutuje na możliwość zbycia zajętej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Umowa dzierżawy może zarówno zwiększać, jak również zmniejszać szanse powodzenia egzekucji z nieruchomości. Nie są wykluczone sytuacje, w których korzystna z punktu widzenia gospodarczego umowa dzierżawy zajętej nieruchomości podniesie atrakcyjność nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji. Niekiedy natomiast zawarta umowa dzierżawy wpływa niekorzystnie na możliwość jej zbycia w drodze egzekucji, np. gdy została zawarta na dłuższy określony czas na niekorzystnych dla wdzierżawiającego warunkach finansowych. Eliminacja ewentualnych negatywnych konsekwencji wynikających z umowy dzierżawy wymagałaby jednak rezygnacji z możliwości zawierania umów dzierżawy nieruchomości w trakcie postępowania egzekucyjnego,

co mogłoby powodować brak dochodów z zajętej nieruchomości, a tym samym wpływałoby niekorzystnie na sytuację wierzycieli egzekwujących, sumy bowiem uzyskiwane z dzierżawy nieruchomości są przeznaczane na koszty postępowania egzekucyjnego, a w razie nadwyżki, na poczet sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości (por. art. 940 i 941 k.p.c.).

O tym, że zawarcie umowy dzierżawy nie jest „obciążeniem nieruchomości” przekonuje także to, że ustawodawca traktuje prawo wynikające z dzierżawy wyłącznie jako prawo obligacyjne o charakterze osobistym, a nie jako prawo, które obciąża nieruchomość. Wynika to z art. 16 u.k.w.h., według którego w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste, w tym prawo dzierżawy wymienione w art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h., dopiero więc z chwilą ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej następuje tzw. urzeczowienie prawa obligacyjnego. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego następują skutki określone w art. 17 i 20 u.k.w.h. Prawo takie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Do pierwszeństwa praw osobistych stosuje się wówczas odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych. Dopiero ujawnienie prawa dzierżawy w księdze wieczystej wywołuje skutki prawne, wynikające z art. 1000 § 1 k.p.c., które mają znaczenie dla możliwości zaspokojenia wierzycieli egzekwujących, zgodnie bowiem z tym przepisem, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości. W miejsce jednak tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Dotyczy to jednak tylko praw nabytych na nieruchomości przed jej zajęciem, które stwierdzono w protokole opisu i oszacowania nieruchomości lub zgłoszono i udowodniono najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu (por. art. 947 § 1 pkt 3 i 8 oraz art. 1036 k.p.c.).

Umowa dzierżawy wywołuje skutki prawne, w tym wynikające z art. 678 w związku z art. 694 k.c., niezależnie od tego, czy dojdzie do ujawnienia prawa dzierżawy w księdze wieczystej. Wpis prawa dzierżawy do księgi wieczystej nie ma

również wpływu na treść stosunku obligacyjnego wynikającego z zawartej wcześniej umowy dzierżawy nieruchomości. Z tego względu należy oddzielić czynność prawną, jaką jest zawarcie umowy dzierżawy, od czynności polegającej na ujawnieniu, na wniosek uprawnionego podmiotu, prawa dzierżawy nieruchomości w księdze wieczystej. Tylko ta druga czynność mogłaby być traktowana jako czynność prowadząca do obciążenia nieruchomości.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08, argumentowano, że przy obciążeniu hipoteką umowną powstaje trudność przy ustalaniu zakresu stosowania art. 930 § 3 k.p.c., która wynika z tego, że zgodnie z art. 67 ust. 1 u.k.w.h. do powstania hipoteki nie wystarcza umowa, ale niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej. Jeżeli więc do ustanowienia hipoteki umownej nie jest wystarczające oświadczenie woli dłużnika, wyrażające zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką, a wpis do księgi wieczystej jest niezbędny, to samo oświadczenie woli dłużnika nie może być uznawane za obciążenie; obciążeniem nieruchomości jest dopiero wpis w księdze wieczystej dokonany na wniosek złożony w wykonaniu umowy, wpis bowiem powoduje powstanie hipoteki. Podobna sytuacja zachodzi w przypadku zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości. Różnica polega jednak na tym, że umowa dzierżawy nieruchomości wywołuje skutki prawne z chwilą jej zawarcia, w odróżnieniu od umowy zawierającej oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, która dla swej skuteczności wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Nie można więc sankcji nieważności umowy dzierżawy nieruchomości wyprowadzać z dokonania późniejszej i fakultatywnej czynności, jaką jest złożenie wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej prawa dzierżawy nieruchomości.

Ponadto uznanie, że umowa dzierżawy zajętej nieruchomości przez dłużnika stanowi obciążenie zajętej nieruchomości powodowałoby niespójność systemową wynikającą z uznania tej czynności z udziałem dłużnika za nieważną na podstawie art. 930 § 3 k.p.c., mimo że z innych przepisów kodeksu postępowania cywilnego wynika dopuszczalność zawarcia przez niego umowy dzierżawy nieruchomości w ramach zarządu nieruchomością. W przypadku gdy zajęta nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, stosuje się do niego przepisy o zarządzie (art. 931 § 1 k.p.c.); dłużnik uzyskuje status zarządcy nieruchomości, co oznacza, że działa jako ustanowiony przez sąd organ.

W ramach zarządu nieruchomością możliwe jest wydzierżawienie nieruchomości lub jej części. Wynika to z art. 936 zdanie trzecie k.p.c., który stanowi, że do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku – zezwolenie sądu. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości jest jedną z czynności zarządu zajętej nieruchomości, które dzielą się na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. W art. 936 zdanie trzecie k.p.c. ustawodawca przesądził, że zawarcie umowy dzierżawy zajętej nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, skoro na podjęcie tej czynności – tak jak w przypadku czynności przekraczającej zwykły zarząd – wymagana jest zgoda stron, a w razie jej braku, zezwolenie sądu. Zgodnie z art. 935 § 3 k.p.c., w razie braku zgody stron na dokonanie czynności zarządu przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymaga zezwolenia sądu, który przed wydaniem postanowienia wysłucha wierzyciela, dłużnika i zarządcę, chyba że zwłoka groziłaby szkodą.

Wymagania określone w wymienionych przepisach – zawarcie umowy dzierżawy przez zarządcę nieruchomości, uzyskanie uprzedniej zgody stron postępowania, a w razie jej braku zezwolenie sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne – zawierają warunki prawne zawarcia ważnej umowy dzierżawy zajętej nieruchomości. Przepisy te, jak podniesiono w doktrynie, zawierają normy kompetencyjne, które określają zarządcę jako podmiot uprawniony do zawarcia określonej umowy (dzierżawy zajętej nieruchomości) oraz uprawnienie innych podmiotów (stron) oraz sądu nadzorującego postępowanie egzekucyjne z nieruchomości do wyrażenia zgody bądź zezwolenia na zawarcie takiej umowy. Naruszenie tych norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym skutkuje nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.). W razie zawarcia przez zarządcę nieruchomości, w tym dłużnika, umowy dzierżawy bez wymaganej zgody stron albo zezwolenia sądu, zachodzi sytuacja podobna do tej, w której przepisy prawa materialnego przewidują konieczność uzyskania zgody sądu na dokonanie czynności prawnej, np. na czynność prawną dotyczącą majątku małoletniego przez przedstawiciela ustawowego. Dokonanie w takim przypadku czynności prawnej przez przedstawiciela małoletniego bez uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego skutkuje jej nieważnością (uchwała składu całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1961 r., 1 CO 16/61, OSNCP 1963, nr 9, poz. 187, uzasadnienie uchwały składu całej Izby Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1977

r., III CZP 73/76, OSNCP 1978, nr 2, poz. 19 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1997 r., III CZP 127/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 50).

Ustawodawca nie przewidział procedury uzyskania *ex post* potwierdzenia zawartej przez zarządcę bez wymaganej zgody stron albo zezwolenia sądu umowy dzierżawy zajętej nieruchomości. Wobec tego zawarcie umowy dzierżawy zajętej nieruchomości bez względu na czas trwania tej umowy, zawsze wymaga zgody stron, w razie jej braku – zezwolenia sądu. Wymagania te – uwzględniając, że ich celem jest kontrola prawidłowości wykonywania zarządu zajęta nieruchomością oraz ochrona przed czynnościami, które miałyby na celu udaremnienie powodzenia egzekucji – należy odnieść także do umowy dzierżawy części zajętej nieruchomości.

Tylko umowa spełniająca wcześniej wymienione kryteria może stanowić podstawę wpisu prawa dzierżawy do księgi wieczystej, w związku z czym Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., podjął uchwałę, jak wyżej.