



Sygn. akt III CSK 171/10

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Nataszy M.  
przeciwko B.Investment sp. z o.o. w K.  
o złożenie oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 marca 2011 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 1 grudnia 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2009 r. zobowiązał stronę pozwaną – B. Investment Spółka z o.o. z siedzibą w K., do:

- złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w K. przy ul. L. nr [...], z własnością którego jest związany udział w nieruchomości wspólnej składającej się z działek nr 165/3 i 165/5 (dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą, KW nr [...]), z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu wynoszącym 11/16758 cz.,
- złożenia oświadczenia o przeniesieniu na powódkę Nataszę M. własności tego lokalu, za cenę brutto 247.793 zł, przy czym powódka oświadcza, że za tę cenę lokal kupuje,
- złożenia oświadczenia, że cała cena nabycia została przez powódkę uiszczona. Dalsze powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły w dniu 14 grudnia 2007 r. umowę przedwstępną, w której pozwany zobowiązał się wyodrębnić i przenieść na powódkę własność przedmiotowego lokalu w terminie do 31 grudnia 2007 r. za cenę wyżej wskazaną, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej w dziale III wpisane są obecnie liczne roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali i jej przeniesienie, a w dziale IV hipoteki przymusowe kaucyjne na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych w wysokości 100.000 zł i 200.000 zł na podstawie postanowień Sądu Okręgowego K. z dnia 3 lipca 2008 r. o udzieleniu zabezpieczenia oraz w kwocie 1.007.557,63 zł na zabezpieczenie wierzytelności objętej nakazem zapłaty wydanym w dniu 14 maja 2008 r. Hipoteki ustanowione są na rzecz Bogusława Z. Powódka nie uzyskała od wierzyciela hipotecznego oświadczenia o wyrażeniu zgody na wyodrębnienie lokalu w stanie wolnym od hipotek. Strona pozwana przedstawiła powódce propozycję podniesienia ceny nabycia lokalu, której ona nie przyjęła.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana Spółka bezpodstawnie uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, zatem powództwo jest uzasadnione co do zasady. Powództwo nie może być jednak uwzględnione w zakresie żądania przeniesienia na powódkę własności wyodrębnionego lokalu bez obciążeń rzeczowych (hipotek) powstałych po 31 grudnia 2007 r. Wierzyciel hipoteczny może bowiem dochodzić zaspokojenia z nieruchomości niezależnie od tego czyją własnością jest nieruchomość (art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej jako u.k.w.h.). W razie podziału nieruchomości, hipoteki obciążające pierwotną nieruchomość obciążą wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku podziału (art. 76 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Wierzyciel hipoteczny może domagać się po podziale nieruchomości zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości, z niektórych lub wszystkich łącznie nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podzielił motywy rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i zaskarżonym obecnie wyrokiem oddalił apelację powódki, skierowaną przeciwko częściowemu oddaleniu powództwa.

Dodatkowo wskazał, że kwestię ewentualnego obciążenia lokalu powódki hipotekami będzie rozstrzygał sąd wieczystoksięgowy dokonujący wpisu prawa własności przedmiotowego lokalu na rzecz powódki, nie należy ona natomiast do kognicji sądów orzekających w niniejszej sprawie. Mogłaby ona podlegać badaniu sądu w sprawie, w której przesłanką rozstrzygnięcia byłoby ustalenie istnienia wady prawnej rzeczy sprzedawanej np. w razie odstąpienia przez powódkę od umowy, lub w procesie o obniżenie ceny lub naprawienie szkody wyrządzonej przez nienależyte wykonanie zobowiązania. Zastrzeżenie w umowie przedwstępnej stron, że dłużnik zobowiązuje się przenieść własność nieruchomości „bez obciążeń” zakwalifikował jako dodatkowe zobowiązanie, za którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie dłużnik odpowiada na podstawie art. 471 k.c.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka, w oparciu o podstawę naruszenia prawa materialnego zarzuciła naruszenie, przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisów:

- art. 64 k.c. w zw. z art. 390 k.c. oraz art. 65 k.c. przez uznanie, że roszczenie o przeniesienie własności bez obciążeń nie jest elementem umowy przedwstępnej,
- art. 17 u.k.w.h. przez uznanie, że wpisanie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nie posiada prawa pierwszeństwa przed dokonany później wpisem o ustanowieniu hipoteki przymusowej,
- art. 18 u.k.w.h., przez uznanie, że jego dyspozycja nie odnosi się do sądu orzekającego w tej sprawie.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie, z powołaniem się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66 (OSNCP 1968, nr 12, poz. 199), wskazuje skarżąca, że stosunek prawny łączący kontrahentów umowy przedwstępnej charakteryzuje się tym, iż postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest więc z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym sąd nie może bez zgody stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Sąd może powództwo to albo oddalić albo w całości uwzględnić orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej.

Skarżąca nie ma jednak racji kwestionując dokonaną przez Sąd Apelacyjny kwalifikację zobowiązania pozwanego do bezobciążeniowego przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu na powódkę, jako nie należącego do istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. W zakres istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wchodzi jej elementy konieczne to jest takie, które są niezbędne do powstania stosunku prawnego i bez uzgodnienia których przez strony nie byłoby możliwe ustalenie, jakie świadczenie ma spełnić dłużnik. Nie należą natomiast do

nich inne, niemające charakteru koniecznych jej postanowienia, od których jedna ze stron uzależnia wolę zawarcia umowy.

W konsekwencji nie można podzielić zarzutu powódki, że w sprawie doszło do niedopuszczalnego nadania umowie przyrzeczonej, w zakresie jej istotnych postanowień, odmiennej treści, niż ustalona przez strony w umowie przedwstępnej.

Zauważyć przy tym trzeba, że uznanie w okolicznościach przedmiotowej sprawy i przy uwzględnieniu przyczyn częściowego oddalenia powództwa, że w odniesieniu do spornego postanowienia umowy mamy do czynienia nie z dodatkowym zobowiązaniem umownym, lecz z postanowieniem istotnym, niezbędnym dla powstania stosunku umownego powinno, zgodnie ze stanowiskiem powołanej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego prowadzić do oddalenia powództwa, które powódka wytoczyła w zamiarze doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odrębnym zagadnieniem, jednak pozostającym ze względu na podstawy i wnioski skargi - poza zakresem jej rozpoznania jest to, czy mimo, iż strony określiły w umowie przedwstępnej istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna wywiera zamierzone w niej skutki w sytuacji, gdy istnieje między nimi spór co do innego postanowienia (tu zawierającego zobowiązanie do bezobciążeniowego przeniesienia na powódkę własności lokalu) i od jego korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia strony uzależniają wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, co mogłoby przemawiać za tym, że zawierając umowę przedwstępną strony nie miały definitywnego i bezwarunkowego zamiaru związania się umową przyrzeczoną.

Respektując pogląd, zgodnie z którym sąd stwierdzając zawarcie umowy przyrzeczonej nie może jej bez zgody stron nadać innej treści niż ustalona w umowie przedwstępnej, wskazać trzeba równocześnie, że w pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej. W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala bowiem treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść

postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (wyrok SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, Lex nr 488961).

Umowa przyrzeczona musi, uwzględniać przepisy bezwzględnie obowiązujące (wyrok SN z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, Lex nr 551052). Trafne w tym względzie jest odwołanie się przez Sąd Apelacyjny do bezwzględnego charakteru praw rzeczowych, skutecznych w stosunku do wszystkich podmiotów podlegających danemu prawu. Z praw tych wynika powszechny obowiązek nieczynienia czegokolwiek, co godziłoby w ich treść. W ścisłym związku z bezwzględnym charakterem praw rzeczowych pozostaje to, że są związane z rzeczą, a więc mogą być realizowane bez względu na to, kto aktualnie jest jej właścicielem. Prawom rzeczowym przysługuje pierwszeństwo przed prawami i roszczeniami osobistymi.

Jeżeli więc nieruchomości została obciążona hipoteką na rzecz osoby trzeciej, wbrew umowie przedwstępnej, to zobowiązany z umowy przedwstępnej (dłużnik) nie może bez zgody tej osoby (wierzyciela) przenieść jej własności na uprawnionego z umowy przedwstępnej bez obciążenia hipoteką. W razie podziału nieruchomości hipoteka dotychczas ją obciążająca utrzymuje się na wszystkich nieruchomościach utworzonych w drodze podziału (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.) do czasu całkowitego wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Powstanie hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. nie stanowi zmiany dotychczasowej hipoteki, lecz jej przekształcenie, polegające na przystosowaniu zabezpieczenia do nowej sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (uchwała SN z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3). W razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości (art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i § 11 ust. 2 oporzędzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122).

Bezzasadnie zarzuca skarżąca naruszenia przepisów art. 17 i 18 u.k.w.h., gdyż jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny kwestia, czy wpis prawa własności powódki w oparciu o wyrok zapadły w niniejszej sprawie nastąpi z obciążeniem tego prawa hipoteką łączna jest zagadnieniem prawa rzeczowego i nie należy do przedmiotu rozstrzygnięcia o żądaniu powódki lecz do postępowania wieczystoksięgowego. Ubocznie jedynie pozostaje więc zauważyć, że ustanowiona w art. 17 u.k.w.h. zasada pierwszeństwa roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej w stosunku do praw nabytych po jego ujawnieniu odnosi się tylko do praw nabytych w drodze czynności prawnych, nie ma więc zastawania do hipoteki przymusowej łącznej wpisywanej do nowoutworzonej księgi z urzędu.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu stosownie do art. 398<sup>14</sup> k.p.c.