Sygn. akt V CSK 194/11

# POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Teresa Bielska-Sobkowicz
SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z wniosku K. P.
przy uczestnictwie małoletniej K. P. reprezentowanej przez matkę K. H., A. P. i A. P.
o wpis roszczenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 kwietnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczek K. P. i A. P. od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 16 listopada 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca K. P. wniósł o wpisanie w dziale III księgi wieczystej KW nr … Sądu Rejonowego w R. ostrzeżenia o podpisaniu w dniu 12 stycznia 2010 r. zobowiązania do ustanowienia przez niego na rzecz córek K. P., A. P., A. P. nieodpłatnej służebności na prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków objętych tą księgą wieczystą, polegającej na prawie użytkowania, najmu lub dzierżawy na rzecz podmiotów trzecich, przejścia i przejazdu wraz z prawem do pobierania pożytków bezpośrednio przez córki lub na ręce ich pełnomocnika K. H. zamieszkałej w S., z urzędu i automatycznie po okresie dwóch lat, gdyby wnioskodawca lub jego następca prawny do prawa wieczystego użytkowania nie uczynił tego w tym terminie we właściwej formie aktu notarialnego tj. oświadczenia o ustanowieniu służebności. Do wniosku dołączył własne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym z dnia 12 stycznia 2010 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w R. oddalił wniosek.

W skardze na to postawienie wnioskodawca zarzucił, że referendarz który oddalił wniosek z uwagi na to, że żaden przepis nie przewiduje możliwości wpisu ostrzeżenia o podpisaniu zobowiązania do ustanowienia służebności powinien był zbadać rzeczywista wolę wnioskodawcy i po ustaleniu, że zachodzi sytuacja umożliwiająca wpis dokonać tego wpisu. Powołał się na treść art. 16 ust. 2 pkt 1 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.) pozwalającego na wpis roszczenia dotyczącego najmu lub dzierżawy. Twierdził, że na podstawie dołączonego do wniosku oświadczenia powinno być wpisane roszczenie o zobowiązanie do ustanowienia takiego prawa, tj. zawarcia takiej umowy.

Sąd Rejonowy w R. po rozpoznaniu skargi postanowieniem z dnia 25 czerwca 2010 r. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta … składa się z działki 4170/48 o pow. 0,4452 ha stanowiącej własność Skarbu Państwa. Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności

budynków wpisane są na rzecz wnioskodawcy na podstawie umowy z dnia 13 czerwca 2008 r. i wniosku z dnia 18 czerwca 2008 r. W dziale III księgi wieczystej wpisane jest prawo pierwokupu na rzecz A. and A. Polska sp. z o.o. oraz ujawniono skierowanie postępowania egzekucyjnego do prawa wieczystego użytkowania i własności budynków. Wzmianka o jego wszczęciu została wpisana 7 czerwca 2000 r. Sąd Rejonowy uznał, że w obowiązujących przepisach brak jest podstaw do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem. Podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stanowi art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h., jednakże z treści wpisów w księdze wieczystej wynika, że w stosunku do prawa użytkowania wieczystego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. Z chwilą dokonania wzmianki o nim powstały skutki zajęcia, a zgodnie z art. 930 § 3 k.p.c., wprowadzonym ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 172, poz. 1804 – dalej jako ustawa nowelizująca k.p.c.), który na podstawie art. 1004 k.p.c. znajduje zastosowanie do egzekucji z wieczystego użytkowania, obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu jest nieważne. Analizując przepisy przejściowe zawarte w ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z jej art. 7, postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy toczą się według przepisów dotychczasowych. Uznał jednak, że przepis ten dotyczy tylko kwestii proceduralnych, podczas gdy art. 930 § 3 ma charakter materialnoprawny, zatem nie stosuje się do niego reguła z art. 7 ustawy nowelizującej k.p.c. Przepis art. 930 § 3 k.p.c. ma więc zastosowanie w sprawie. Nadto wskazał, że wnioskodawca nabył prawo wieczystego użytkowania po wszczęciu co do niego postępowania egzekucyjnego, zgodnie zaś z art. 930 § 1 k.p.c. nabywca może uczestniczyć w postępowaniu egzekucyjnym w charakterze dłużnika, a czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika jak i w stosunku do nabywcy. Zakaz szeroko rozumianego obciążania nieruchomości odnosi się więc także do nabywcy.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyły uczestniczki postępowania K. i A. P. apelacją, którą Sąd Okręgowy w G. zaskarżonym obecnie postanowieniem oddalił.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska skarżących, że wniosek dotknięty był brakami formalnymi, do usunięcia których Sąd Rejonowy powinien był wezwać wnioskodawcę, a nie czyniąc tego naruszył art. 130 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Stwierdził, że jako zmianę żądania wniosku należało potraktować oświadczenie wnioskodawcy zawarte w skardze na postanowienie referendarza gdzie wskazał on, że na podstawie złożonego przez niego dokumentu może zostać wpisane opisane w skardze roszczenie o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy. Sąd Okręgowy zaakceptował pogląd Sądu Rejonowego odnośnie do wykładni art. 930 § 3 k.p.c. w zw. z art. 7 ustawy nowelizującej k.p.c. oraz art. 930 § 1 k.p.c. i przyłączył się do stanowisko tego Sądu, że określenie „obciążenie" użyte w art. 930 § 3 k.p.c. dotyczy także roszczenia o ustanowienie służebności. Dodatkowo wskazał, że przedłożony przez wnioskodawcę wraz z wnioskiem dokument z podpisem notarialnie potwierdzonym nie stanowi ważnego aktu statuującego skuteczne roszczenie o ustanowienie służebności. Zgodnie bowiem z art. 245 § 1 i 2 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wymagana jest dla właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) forma aktu notarialnego. Oświadczenie wnioskodawcy stanowi z mocy art. 32 ust. 2 i art. 33 u.k.w.h. składnik umowy przedwstępnej dotyczącej ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego i dla jego prawnorzeczowej skuteczności konieczne jest złożenie go w formie aktu notarialnego. Brak jest zaś podstaw do dokonania wpisu tego roszczenia w sytuacji, gdy osoba uprawniona nie mogłaby w razie uchybieniu zobowiązaniu dochodzić ustanowienia tego prawa. W konsekwencji tego, chociażby nawet podzielić zarzuty skarżących co do wykładni art. 930 § 3 k.p.c. i art. 7 ustawy nowelizującej k.p.c., wpis nie mógłby być dokonany. Nadto stwierdził, że oświadczenie wnioskodawcy nie stanowi zobowiązania do oddania nieruchomości w najem czy dzierżawę, jeżeli oświadczenie w skardze wnioskodawcy odnoszące się do art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. miało zostać zrozumiane jako wniosek o tego rodzaju wpis.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosły uczestniczki postępowania.

W skardze opartej na obu ustawowych podstawach zarzuciły naruszenie:

1/ art. 930 § 3 k.p.c. przez przyjęcie, że odnosi się on do nabywcy wstępującego w sytuację dłużnika, podczas gdy odnosi się on wyłącznie do dłużnika egzekwowanego i przez przyjęcie, że wpisanie roszczenia o ustanowienie służebności na nieruchomości stanowi obciążenie w rozumieniu tego przepisu, podczas gdy sam wpis nie jest obciążeniem,

2/ art. 7 ustawy z 2 lipca 2004 r. w zw. z art. 3 k.c. przez przyjecie, na skutek błędnej wykładni, że przepis ten nie wyłącza stosowania art. 930 § 3 k.p.c. do postępowań wszczętych przed nowelizacją, które powinny toczyć się według dotychczasowych przepisów,

3/ art. 32 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjecie, że do prawa osobistego lub roszczenia konieczne jest złożenia oświadczenia w formie przewidzianej do ustanowienia prawa w sytuacji, gdy zobowiązanie do ustanowienia takiego prawa w umowie przedwstępnej może być ważnie zaciągniecie w świetle art. 389 i art. 390 k.c. bez zachowania takiej formy, przy czym z niezachowania formy wynika jedynie brak możliwości przymusowego dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uczestniczki wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dodany do Kodeksu postępowania cywilnego ustawą nowelizująca z dnia 2 lipca 2004 r., która weszła w życie z dniem 2 lutego 2005 r., przepis art. 930 § 3 k.p.c. wprowadził sankcję nieważności dla czynności obciążającej nieruchomość po jej zajęciu. W poprzednim stanie prawnym obowiązującym przed tą zmiana w judykaturze utrwalił się pogląd, że do obciążenia przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu miał zastosowanie art. 930 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem czynność prawna obciążająca nieruchomość była ważna, lecz nie wywierała wpływu na dalszy bieg egzekucji. Nie mogła więc uszczuplać zaspokojenia wierzyciela egzekwowanego. Dodanie do art. 930 nowego § 3 usunęło ostatecznie wątpliwość powstającą przed jego wprowadzeniem w związku z wykładnią art. 930 § 1 k.p.c. odnośnie do tego, czy za „rozporządzenie” o którym jest w nim mowa może być uważane także obciążenie nieruchomości.

Określona w art. 930 § 3 k.p.c. sankcja nieważności czynności dotyczy obciążenia nieruchomości rozumianego jako ustanowienie prawa, które ogranicza prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 15/08, OSNC 2009, nr 6, poz. 81). Po zajęciu nieruchomości nie może więc powstać żadne ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości bądź na prawie użytkowania wieczystego. Powstanie służebności następuje *solo consensu* z chwila zawarcia umowy, w której oświadczenie woli właściciela nieruchomości powinno być złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Taka forma dokumentu stanowi podstawę dokonania wpisu do księgi wieczystej. Obciążenia nieruchomości w przyjętym znaczeniu nie stanowi natomiast wpis w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie służebności, który nie zmienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a dla uprawnionego rodzi jedynie prawo żądania jej ustanowienia.

Błędne jest przy tym przekonanie wyrażone przez Sąd Okręgowy, że z uwagi na przepisy art.32 ust. 2 i art. 33 u.k.w.h. umowa przedwstępna o słabszym skutku nie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej wynikającego z niej roszczenia. Przepis art. 32 ust. 2 u.k.w.h. reguluje jedynie podstawę wpisu a nie sposób powstania praw i roszczeń będących jego przedmiotem. Uprawniony z umowy przedwstępnej ma prawo oczekiwać jej wykonania także wówczas, gdy wobec niezachowania formy aktu notarialnego wywrze ona tylko słabszy skutek.

Obciążenie przez dłużnika nieruchomości w ujęciu art. 930 § 3 k.p.c. nie obejmuje czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy i umowy najmu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 39). Prawa wynikające z tych umów są prawami obligacyjnymi o charakterze osobistym i jak wynika to z art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. dopiero z chwilą ich ujawnienia w księdze wieczystej następuje tzw. urzeczowienie tych praw. Należy wiec oddzielić czynność w postaci zwarcia umowy dzierżawy i umowy najmu od czynności ich ujawnienia w księdze wieczystej, z których jedynie ta druga mogłaby być traktowana jako czynność prowadząca do obciążenia nieruchomości.

Z powyższych przyczyn, wniesiona skarga kasacyjna jest uzasadniona, a uwzględnienie jej w oparciu o najdalej idący zarzut błędnej wykładni art. 930 § 3, uczyniło zbędnym rozważanie przez Sąd Najwyższy, dalszych bezprzedmiotowych w tej sytuacji zarzutów skargi. O uchyleniu zaskarżonego postanowienia orzeczono na podstawie art. $398^{15}$ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw