

Sygn. akt II CSK 769/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku S. Spółki komandytowej

z siedzibą w W.

przy uczestnictwie P. Ltd z siedzibą w Nikozji

o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynków,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 12 maja 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 1 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił wniosek S. Spółki Komandytowej z dnia 11 kwietnia 2013 r. o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynku w księdze wieczystej nr [...], przez ujawnienie w niej jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku w miejsce P. Ltd z siedzibą w Nikozji. Do wniosku załączono: umowę darowizny z dnia 18 października 2011 r. zawartą w Ł. w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. K., wraz z aneksem z dnia 24 stycznia 2012 r. rep., umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 15 listopada 2011 r. zawartą w formie aktu notarialnego przed M. W. - notariuszem, wraz z jej uzupełnieniem z dnia 2 grudnia 2011 r.,; umowę darowizny przedsiębiorstwa z dnia 17 lutego 2012 r. zawartą przed A. C. - notariuszem; umowę sprzedaży z dnia 17 lutego 2012 r., zawartą przed A. C. - notariuszem wraz z oświadczeniem o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 31 maja 2012 r.,; umowę zwrotnego przeniesienia własności oraz ekspektatywy prawa użytkowania gruntu i ekspektatywy własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku z dnia 19 czerwca 2012 r. zawartą przez A. C. - notariuszem; umowę sprzedaży z dnia 22 czerwca 2012 r. zawartą przed A. C. - notariuszem.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że księga wieczysta nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 r. i budynek przemysłowy stanowiący odrębną nieruchomość, która jest położona w Ł., przy ul. S. nr [...] obejmującej działkę gruntu oznaczoną nr 504, o powierzchni 1,7297 ha. Właścicielem nieruchomości uregulowanej w tej księdze jest Gmina Miejska Ł., natomiast użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest Spółka P. LDT z siedzibą w Nikozji.

Spółka P. LDT z siedzibą w Nikozji nabyła prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy darowizny z dnia 22 czerwca 2011 r., sporządzonej w kancelarii R. K. - notariusza w Ł.. Wpis do działu II księgi w tym zakresie nastąpił w dniu 4 listopada 2011 r.

Umową darowizny zawartą w dniu 18 października 2011 r. Spółka P. LDT z siedzibą w Nikozji darowała spółce M. przedsiębiorstwo, w skład którego wchodziła także ekspektatywa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]. W aneksie do tej umowy strony oświadczyły, że umowa darowizny ekspektatywy użytkowania wieczystego ma charakter zobowiązujący.

Umową sprzedaży z dnia 15 listopada 2011r. Spółka M. zbyła na rzecz Spółki R. z siedzibą na Cyprze prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą oświadczając, że umowa ta ma charakter zobowiązujący. Kolejnymi nabywcami ekspektatywy przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego były następujące podmioty: S. S. z siedzibą w Nikozji, S. spółka Komandytowa z siedzibą w W., Si. z siedzibą w Nikozji, Sh. siedzibą w W.

W rozważaniach Sąd pierwszej instancji podniósł, że zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm. dalej: „u.g.n.”) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej. Wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej jest przesłanką niezbędną do tego, aby nabywca mógł rozporządzać swoim prawem. Skuteczność przeniesienia użytkowania wieczystego jest uzależniona od wpisu w księdze wieczystej, gdyż wpis ma w tym przypadku charakter konstytutywny. Z treści księgi wieczystej Kw. [...] wynika, że właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska Ł., natomiast Spółka P. LDT jest użytkownikiem wieczystym. Prawo to nabyła w dniu 22 czerwca 2011 r. Na podstawie zawartych następnie umów zbycia ekspektatywy przedmiotowej nieruchomości pomiędzy kolejnymi podmiotami, nie nastąpiły wpisy ujawniające nabywców jako użytkowników wieczystych. Według jego oceny, strony nie mogły rozporządzać tym prawem, gdyż ono nie powstało. Dopiero, gdy wpis nastąpi wywołuje on skutek wsteczny, jaki ustawa wiąże z nabyciem, zmianą czy też wygaśnięciem prawa.

Strony kolejnych transakcji, mając świadomość konstytutywności wpisu użytkowania wieczystego, ich przedmiotem uczyniły ekspektatywę użytkowania

wieczystego, z zaznaczeniem, że są to umowy jedynie o charakterze zobowiązującym. W rozpoznawanej sprawie skutek rozporządzający nie nastąpił. Spółka P. LDT zanim została wpisana do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości jako użytkownik wieczysty (wpis nastąpił w dniu 4 listopada 2011 r.), darowała to prawo spółce M. aktem notarialnym z dnia 18 października 2011r.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, brak jest przepisów ustawowych regulujących instytucję „ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego”. Nawet przy przyjęciu, że możliwe jest jej zbycie, to w sprawie, nie dopełniono obowiązkowego złożenia wniosku o wpis użytkownika wieczystego. Spółka P. LDT złożyła wniosek o wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego dopiero po zbyciu pod tytułem darmym ekspektatywy tego prawa Spółce M.. Kolejne podmioty zaś nabywając ekspektatywę użytkowania wieczystego, nie składały wniosków o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej, a zatem w ich przypadku prawo nie powstało, bowiem nie mogły one przenosić więcej praw niż same posiadały.

Zaniechanie złożenia przez poprzednich nabywców prawa użytkowania wieczystego wymaganych wniosków o wpis w księdze wieczystej nie doprowadziło do przeniesienia tego prawa, co skutkuje oddaleniem wniosku o wpis.

Apelację złożyła S. spółka komandytowa w W., którą Sąd Okręgowy w Ł. postanowieniem z dnia 12 maja 2014 r. oddalił. Uznał, że wbrew zarzutom skarżącego Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 155 k.c. w zw. z art. 237 k.c. w zw. z art. 27 u.g.n. Mając na uwadze, treść wniosku oraz załączone do niego dokumenty oraz treść księgi wieczystej zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do dokonania żadanego wpisu.

Stosownie do art. 27 u.g.n. sprzedaż nieruchomości lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej i wpis ten ma charakter konstytutywny, a zatem do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Spółka P. z

siedzibą w Nikozji nabyła prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy darowizny z dnia 22 czerwca 2011 r., sporządzonej w kancelarii R. K. - notariusza. Wpis do działu II księgi w tym zakresie nastąpił w dniu 4 listopada 2011 r.

Podkreślił, że spółka M. nie złożyła wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej siebie, jako użytkownika wieczystego i nie została ujawniona w księdze wieczystej, jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać, że spółka M. nabyła skutecznie prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Do takiego nabycia zabrakło wpisu w księdze wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny. Z tego względu Spółka M. nie mogła skutecznie przenieść na R. z siedzibą na Cyprze prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bowiem nigdy go skutecznie nie nabyła. Nie mogła też skutecznie przenieść „ekspektatywy użytkowania wieczystego nieruchomości”, bowiem nigdy nie nabyła prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Zatem skarżący, który był dopiero kolejnym „nabywcą ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego” przedmiotowej nieruchomości nie nabył skutecznie tego prawa.

W skardze kasacyjnej opartej na zarzucie naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie art. 155 § 1 k.c. w zw. art. 237 k.c. oraz art. 27 u.g.n. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że M. nie mogła dokonać skutecznego przeniesienia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, albowiem nie złożyła wniosku o ujawnienie siebie jako użytkownika wieczystego, art. 27 u.g.n. w zw. z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 poz. 707 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”) oraz art. 353¹ k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że skuteczne nabycie ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego uzależnione jest od złożenia przez zbywcę wniosku o ujawnienie go jako użytkownika wieczystego.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna - Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Innymi słowy, przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydującego znaczenia nie ma, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. stan rzeczy z chwili orzekania, lecz - wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis w księdze wieczystej - należy na podstawie art. 29 u.k.w.h. w zw. z art. 192 pkt 3, art. 13 § 2, art. 626⁶ § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. uznać, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Skoro uchwała ta ma moc zasady prawnej, to jest wiążąca dla wszystkich składów Sądu Najwyższego.

W uchwale tej Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej; od daty prawidłowego złożenia wniosku liczą się skutki prawne dokonane na jego podstawie wpisu. Przedmiotem tego postępowania jest badanie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i treści księgi wieczystej. Oznacza to, że dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. Wytoczenie powództwa o uzgodnienie stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 u.k.w.h.) jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do tej zgodności. Zgodność taka nie może zostać osiągnięta przez czynności sądu wieczystoksięgowego, polegające na załatwianiu wniosków wbrew kolejności ich złożenia lub na dokonywaniu samowolnej, pozbawionej podstaw prawnych oceny, czy przyjąć stan rzeczy z chwili orzekania o wpisie, czy z chwili złożenia wniosku.

Ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym; w przeciwnym razie ujawnienie stanu prawnego w księdze wieczystej wiązałoby się z uwikłaniem ich w spory prawne, z uszczerbkiem dla aktualności wpisów oraz odpowiedniej zgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym w księdze. Odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzanie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili

wpisu okoliczności znanych sądowi z urzędu (art. 228 § 2 kpc) np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. W istocie oznacza to przyzwolenie na praktykę unikania odpowiedzialności za długi, ze szkodą dla starannych wierzycieli. Za stanowiskiem, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, przemawiają również argumenty konstytucyjne, w tym przede wszystkim konieczność prowadzenia sprawiedliwego postępowania (wieczystoksięgowego). Efektu czytelnych zasad postępowania nie zapewniałaby sytuacja, w której sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonywać wpisów według swego uznania, dowolnie, wbrew kolejności złożenia wniosków o wpis, pomijając chwilę ich złożenia.

Nie pozostaje sprzeczne z tą wykładnią stanowisko, że gdy wnioskodawca nie dysponuje konkretnym dokumentem, który jest częścią akt księgi wieczystej sądu właściwego do rozpoznania wniosku, to można w drodze wykładni systemowej i funkcjonalnej art. 626² § 3 k.p.c. - jak podniesiono w piśmiennictwie – przyjąć, że dokumentem dołączonym do wniosku jest dokument w nim powołany ze wskazaniem, w jakich dokumentach księgi wieczystej się znajduje (por. wzór wniosku o założenie księgi wieczystej (KW-ZAL) oraz wniosku o wpis w księdze wieczystej (KW-WPIS i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, LEX nr 277376).

Ze wskazanych względów, w tym więc postępowaniu nie mogła być brana pod uwagę jako podstawa wpisu umowa zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 8 lipca 2013 r, sporządzonego przed notariuszem M. W. w Kancelarii Notarialnej w Ł. Została ona zawarta nie tylko po złożeniu przez skarżącą wniosku o wpis, ale także po zapadnięciu orzeczenia przed Sądem pierwszej instancji. Niemniej, skoro jest to umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki nr 504 o pow. 1,7297 położonej w Ł. przy ul. S. objętej księgą wieczystą nr [...] oraz położonego na niej stanowiącego odrębną nieruchomość budynku przemysłowego, to jest to argument wskazujący na to, jak same spółki P. oraz S. rozumiały oświadczenia woli w umowach zawartych w formie aktów notarialnych dołączonych do wniosku o wpis z dnia 11 kwietnia 2013 r.

W sprawie występuje problem, czy dopuszczalne jest zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, gdy zbywca nie jest jeszcze wpisany w księdze wieczystej jako jego podmiot, a zatem jego prawo jeszcze nie powstało.

W najnowszej literaturze zaproponowano odpowiedź pozytywną na to pytanie, przy przyjęciu, że w takim przypadku jego przedmiotem jest rzecz przyszła (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 237/00, LEX nr 55084). Oczywiście strony mogły w takiej sytuacji zawierać umowy zobowiązujące do przeniesienia użytkowania wieczystego. Kwestię, czy do przejścia w takim wypadku użytkowania wieczystego jest niezbędna umowa rozporządzająca, zaproponowano rozwiązać przez przyjęcie, że zawarta umowa zobowiązująca nie sprzeciwia się zakazowi zawartemu w art. 157 § 1 k.c. Artykuł ten dotyczy bezpośrednio skutku umowy przenoszącej własność nieruchomości i zakaz ten uzasadnia się tym, że w razie przeniesienia takiego prawa pod warunkiem byłoby dwóch uprawnionych. Motyw ten jest nieaktualny, przy zawarciu umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste, bowiem z chwilą powstania prawa użytkowania wieczystego na rzecz zbywcy (jego wpisu na podstawie wcześniejszego wniosku), dochodzi do przejścia użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy (art. 155 § 1 k.c.). Jeżeli nie dojdzie do powstania prawa użytkowania wieczystego na rzecz zbywcy z innych przyczyn, niż brak wpisu w księdze wieczystej, umowa przeniesienia użytkowania wieczystego zawarta przez zbywcę z osobą trzecią nie wywoła skutku rzeczowego, a wyłącznie skutek zobowiązujący.

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń nie wynika jednak, jakoby dołączonymi do wniosku umowami notarialnymi ich strony zobowiązały się do czegoś więcej, niż przeniesienia na nabywców ekspektatywy użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]. Wyjątkiem jest umowa sprzedaży z dnia 15 listopada 2011r. sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W., którą Spółka M. zbyła na rzecz Spółki R. z siedzibą na Cyprze prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą oświadczając, że umowa ta ma charakter zobowiązujący. Wskazany więc wyżej wywód odnosić się może wyłącznie do tej umowy. Skoro wcześniejsza i późniejsze dołączone do wniosku

umowy notarialne dotyczyły tylko zobowiązań dotyczących ekspektatywy prawa użytkownika wieczystego i brak w nich oświadczeń woli zobowiązujących się do przeniesienia użytkownika wieczystego jako prawa dotyczącego rzeczy przyszłej, to już z tego względu wywód ten nie mógł prowadzić do uwzględnienia wniosku.

Ekspektatywa to sytuacja prawna, która wynikać jednak może ze spełnienia w zasadzie wszystkich przesłanek nabycia prawa pod rządami danej ustawy, czy ustaw, a zatem w skład której wchodzi oświadczenia woli stron o wymaganej treści.

Sytuacja prawna podmiotu, który zawarł nawet umowę nabycia prawa rzeczowego, i oczekującego na konstytutywny wpis tego prawa do księgi wieczystej stanowi ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK 2006, nr 4, poz. 42). W judykaturze podkreślono, że oczekującemu na wpis prawa użytkownika wieczystego, przed jego dokonaniem przysługują wszystkie uprawnienia z umowy o ustanowienie prawa, za wyjątkiem samego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 27203, LEX nr 176082, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 523/06, LEX nr 253425). W okolicznościach sprawy, dopiero jednak z momentem złożenia wniosku o wpis należałoby uznać, że mamy do czynienia z tak dużym prawdopodobieństwem nabycia prawa przez zbywcę, iż brak wpisu do księgi wieczystej nie może być przeszkodą do przenoszenia ekspektatywy tego prawa na nabywcę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008 nr A, poz. 27 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, LEX nr 1489252).

W omawianym wypadku nie miał zastosowania art. 92 ust 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 164). Notariusz ma obowiązek zawarcia wniosku o wpis w akcie notarialnym o zbyciu gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, nawet gdy zbywca nie jest wpisany w księdze jako użytkownik wieczysty, gdy przeszkodą nabycia jest wyłącznie brak konstytutywnego wpisu, natomiast nie ma tego obowiązku w wypadku gdy strony złożyły tylko oświadczenia woli dotyczące zobowiązania przeniesienia ekspektatywy tego prawa. Poza tym, brak wniosku w akcie notarialnym o wpis

prawa w księdze wieczystej nie stanowi przeszkody do jego złożenia przez bezpośrednio zainteresowanego.

Ustawodawca tworzy w art. 29 u.k.w.h. fikcję prawną, że podmiot, który zostanie wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, nabywa to prawo z mocą wsteczną od dnia złożenia wniosku (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Można przyjąć, że umowa zobowiązująca do przeniesienia tylko ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, zawarta przed złożeniem wniosku wieczystoksięgowego przez zbywcę odniesie skutek zobowiązujący w zakresie samego prawa. Jak podniesiono w literaturze, warunkiem jednak przejścia samego prawa, będzie zawsze wpisanie najpierw zbywcy, a następnie nabywcy do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego nieruchomości. Z ustaleń wynika, że w księdze wieczystej nie byli wpisani M., R., S. S. i S. jako użytkownicy wieczystości. Pierwsze trzy spółki nie składały wniosku w księdze wieczystej o ich wpis, jako użytkownika wieczystego. Wniosek o wpis S. został wniesiony dopiero w dniu 25 czerwca 2013 r.

Z tych względów, skarga kasacyjna na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., uległa oddaleniu.

kc