

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSA Dariusz Dończyk

w sprawie z wniosku "K.(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
przy uczestnictwie Z. Ś. i "A.(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
o wpis w dziale II księgi wieczystej K.(...),
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 października 2008
r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 18
października 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w P.(...) z
dnia 10 maja 2007r., dz. kw (...) i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w P.(...)
do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez wnioskodawcę K.(...) Spółka z o.o. postanowieniem z dnia 18
października 2007 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy od wyroku
Sądu Rejonowego w P.(...) z dnia 10 maja 2007 r. W sprawie tej poczyniono
następujące ustalenia.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2007 roku Sąd Rejonowy w P.(...) IV wydział
Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej K.(...) zmiany
treści prawa dzierżawy nieruchomości przez wykreślenie dzierżawcy Z. Ś. i wpisanie w
jego miejsce „A.(...)” Sp. z o.o. Podstawą wniosku była umowa przelewu praw i

obowiązków z tytułu umowy dzierżawy, zawarta za zgodą wydierżawiającego [K.(...) Spółka z o.o.] w dniu 26 stycznia 2007 roku między Z. Ś. a „A.(...)” Sp. z o.o. Zdaniem Sądu Rejonowego, z uwagi na fakt, że do nieruchomości objętej księgą wieczystą skierowana została egzekucja, dokonany przelew praw i obowiązków nastąpił z naruszeniem przepisu art. 936 k.p.c. i przez to nic może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Oddalając apelację wnioskodawcy Sąd II instancji, powołując art. 936 k.p.c. i art. 931 § 1 k.p.c. stwierdził, że ich zestawienie wskazuje, iż zarządca nie może w żaden sposób ingerować w stosunki wynikające z umów najmu i dzierżawy istniejące w chwili jego ustanowienia. Jedyną dopuszczalną formą ingerencji w te istniejące już stosunki jest możliwość wypowiedzenia umów najmu lub dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów. Gdy chodzi natomiast o zawieranie nowych umów dzierżawy zarządca musi uzyskać zgodę stron postępowania egzekucyjnego, a w przypadku jej braku zezwolenie Sądu. *Ratio legis* tej regulacji to z jednej strony konieczność poszanowania praw dotychczasowych najemców i dzierżawców nieruchomości, a z drugiej strony potrzeba ochrony interesów wierzycieli dochodzących swoich roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym.

Nie kwestionując dopuszczalności dokonania przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy wzajemnej, Sąd II instancji zwrócił uwagę, że w okolicznościach niniejszej sprawy, umowa przelewu zawarta w dniu 26 stycznia 2007 r. stanowi w istocie obejście bezwzględnie obowiązującego przepisu. Celem umowy przelewu było wydierżawienie nieruchomości innemu podmiotowi, co zwykle następuje przez rozwiązanie dotychczas istniejącej umowy i zawarcie kolejnej. Tymczasem zgodnie z art. 936 k.p.c. zawarcie umowy dzierżawy, będącej przedmiotem egzekucji nieruchomości wymaga zgody wierzycieli albo zezwolenia sądu, które to warunki nie zostały spełnione. Jednocześnie podkreślić należy, że rozwiązanie dotychczasowej umowy i zawarcie kolejnej w żaden sposób nie godziłoby w interesy dotychczasowego dzierżawcy, natomiast zastosowane przez strony rozwiązanie godzi w interesy wierzycieli wydierżawiającego.

W tym stanie rzeczy zgodnie z art. 58 § 1 k.c. umowa przelewu z dnia 26 stycznia 2007 roku jako czynność prawna mająca na celu obejście ustawy jest nieważna i w konsekwencji nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej. Sąd II instancji podkreślił, że wydierżawiający, będąc jednocześnie zarządcą w rozumieniu art. 936 k.p.c. dopuścił się niedopuszczalnej na gruncie tego przepisu ingerencji w istniejący

stosunek dzierżawy. Wyrażając zgodę na przejście praw i obowiązków uchybił swoim obowiązkom zarządcy, przekraczając swoje kompetencje w tym zakresie. Wydierżawiający znalazł się bowiem w podwójnej roli przez co podlegał pewnym ograniczeniom w decydowaniu o sytuacji prawnej nieruchomości.

Skarżący wnioskodawca w skardze kasacyjnej zarzucił: 1) naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 58 k.c. Jego zdaniem orzekające w sprawie sądy bezpodstawnie przyjęły, że umowa przelewu praw i obowiązków z tytułu umowy dzierżawy nieruchomości, z której prowadzona jest egzekucja, jest czynnością prawną mającą na celu obejście ustawy i w związku z tym jest nieważna, a w konsekwencji nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej; 2) naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 936 k.p.c., przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że umowa przelewu praw i obowiązków z tytułu umowy dzierżawy, z której prowadzona jest egzekucja, stanowi w istocie wydierżawienie nieruchomości innemu podmiotowi, a czynność taka mogłaby nastąpić jedynie przez rozwiązanie dotychczas istniejącej umowy dzierżawy i zawarcie kolejnej w trybie przepisów art. 936 k.p.c. - co wymagałoby zgody wierzycieli albo zezwolenia sądu. Natomiast niezachowanie tych rygorów - zdaniem sądu pierwszej i drugiej instancji - skutkuje obejściem tego przepisu. Tak więc istnieje związek przyczynowy między zastosowaniem tego przepisu przez sądy pierwszej i drugiej instancji a rozstrzygnięciem sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej zasługują na uwzględnienie. Wbrew stanowisku orzekających w sprawie Sądów brak podstaw prawnych do takiej interpretacji art. 931 i 936 k.p.c., która wykluczałaby przelew wierzytelności i przejęcie długów z umowy dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym. Trafnie Sąd II instancji wskazał, że przepis art. 936 k.p.c. stanowi rozsądny kompromis, który godzi potrzebę ochrony interesów wierzycieli zajętej nieruchomości z niezbędną ochroną najemców i dzierżawców takiej nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że jest to przepis o charakterze wyjątku od zasady ochrony prawa własności właściciela nieruchomości i jako taki powinien być wykładany ściśle.

Literalna wykładnia wspomnianego przepisu prowadzi do wniosku, że ogranicza on właściciela (użytkownika wieczystego) zajętej nieruchomości, do którego stosuje się przepisy o zarządcy (art. 931 § 1 k.p.c.), w ten sposób, iż do wydierżawienia nieruchomości potrzebna jest zgoda stron toczącego się postępowania egzekucyjnego,

a w jej braku - zezwolenie sądu. Przepis ten wymaga zgody tylko na zawarcie nowej umowy dzierżawy. Dowolnym jest pogląd wyrażony w zaskarżonym postanowieniu, że przelew wierzytelności i przejęcie długu, wynikającego z istniejącej w chwili ustanowienia zarządu dzierżawy, jest równoznaczne z zawarciem nowej umowy dzierżawy. Nie jest to zawarcie nowej umowy dzierżawy lecz jedynie tylko zmiana podmiotowa w istniejącym już stosunku dzierżawy. Ustanowieni zarządu w związku z zajęciem nieruchomości nie ma zaś wpływu na umowę dzierżawy, a ściśle rzecz biorąc stosunek prawny z niej wynikający, istniejący w chwili ustanowienia zarządu, co wprost stanowi art. 936 § 1 k.p.c.

Także wykładnia funkcjonalna prowadzi do podobnych wniosków. Jeżeli celem art. 936 k.p.c. jest ochrona interesów wierzyciela prowadzącego egzekucję to trudno założyć, jak zrobił to Sąd II instancji, że przelew wierzytelności i przejęcie długu w umowie dzierżawy istniejącej w chwili ustanowienia zarządu, narusza interes wierzyciela prowadzącego egzekucję z nieruchomości. Sama zmiana osoby dzierżawcy nie prowadzi do naruszenia ich interesów. Takiego naruszenia można by się dopatrywać tylko wtedy, gdyby nowy dzierżawca nie dawał żadnej rękojmi zapłaty czynszu dzierżawnego lub stanowił zagrożenie dla naruszenia lub pogorszenia substancji nieruchomości. Tego Sąd II instancji w ogóle zaś nie rozważał. Dodatkowo należy podnieść, że nawet w takim przypadku interesy wierzycieli byłby chronione, gdyż zarządca mógłby, a nawet w świetle art. 935 k.p.c. powinien, w takiej sytuacji wypowiedzieć umowę dzierżawy i przymusowo wyegzekwować należności związane z umową dzierżawy. W konkluzji trzeba wobec tego stwierdzić, że zaskarżone postanowienie narusza art. 936 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię. Naruszenie prawa procesowego miało niewątpliwie wpływ na rozstrzygnięcie, gdyż doprowadził z kolei do niewłaściwego zastosowania art. 58 § 1 k. c. W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy brak natomiast podstaw do przyjęcia, że dokonany przelew wierzytelności i przejęcie długu z umowy dzierżawy z dnia 26 stycznia 2007 roku między Z. Ś. a „A.(...)” Sp. z o.o. było nieważne ze względu na to, iż czynność taka została podjęta w celu obejścia ustawy, a ściśle art. 936 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.