

POSTANOWIENIE

23 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie
z 13 listopada 2019 r., II Ca 2021/19,
w sprawie z wniosku N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
z udziałem S. i O.
o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Monika Koba

Dariusz Dończyk

Marta Romańska

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni N. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dalej także jako: „N.”) domagała się wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Podstawę wpisu stanowiły zawarte w formie aktu notarialnego umowy przedwstępna sprzedaży z 22 listopada 2016 r. oraz aneks do tej umowy z 9 sierpnia 2017 r.

Referendarz sądowy postanowieniem z 19 marca 2019 r. oddalił wniosek. Wskazał, że zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984, ze zm. – dalej: „ustawa o księgach wieczystych i hipotece” lub „u.k.w.h.”) w księdze wieczystej w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych, poza prawami rzeczowymi mogą być ujawniane jedynie istniejące prawa osobiste i roszczenia.

W rozpoznawanym przypadku strony umowy przedwstępnej ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do 30 czerwca 2017 r., a aneksem przedłużyły ten termin do 31 stycznia 2018 r. Wniosek o wpisanie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży został natomiast złożony 24 maja 2018 r., czyli po upływie uzgodnionego przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Postanowieniem z 19 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie – rozpoznając skargę N. na orzeczenie Referendarza sądowego - oddalił wniosek o wpis.

Wskazał, że wnioskodawczyni wniosła o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości) objętej księgą wieczystą [...] W przedwstępnej umowie sprzedaży z 22 listopada 2016 r. strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do 30 czerwca 2017 r. Aneksem z 9 sierpnia 2017 r. do przedwstępnej umowy sprzedaży termin ten został przedłużony do 31 stycznia 2018 r. Wniosek o wpis roszczenia został złożony 24 maja 2018 r., czyli po upływie 4 miesięcy od określonego przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Stwierdził, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest roszczeniem przyszłym, które może być wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości po upływie roku od dnia, w którym stało się wymagalne (art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h.). W okolicznościach sprawy umowa przyrzeczona miała być zawarta do 31 stycznia 2018 r., co oznacza, że roczny termin na wykreślenie roszczenia o zawarcie tej umowy upłynął 31 stycznia 2019 r.

W konsekwencji - zdaniem Sądu Rejonowego - wniosek o wpis podlegał oddaleniu. Po pierwsze został bowiem złożony po upływie około 4 miesięcy od określonego przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a po wtóre

upłynął już roczny termin do wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej. Ponadto, powołując się na art. 390 § 3 k.c. podkreślił, że roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Postanowieniem z 13 listopada 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację wnioskodawczynie uznając, że zaistniały przeszkody do dokonania wpisu objętego wnioskiem i dzieląc ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Podkreślił, że uwzględnieniu wniosku sprzeciwiał się upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a oceny tej nie zmienia ani możliwość dochodzenia przez wnioskodawczynię zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) ani złożenie wniosku o wpis w okresie wymagalności tego roszczenia, są to bowiem kwestie wykraczające poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Możliwość dochodzenia roszczenia na drodze procesu cywilnego i ubiegania się o jego zabezpieczenie przez wpis do księgi wieczystej oceny tej nie zmienia.

Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń jest bowiem uzależniona od ich istnienia w dacie wpisu. Roszczenie wnioskodawczynie nie mogło zostać ujawnione, skoro w świetle art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h., już w dacie wpisu podlegałoby ono wykreśleniu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie zaskarżyła orzeczenie Sądu Okręgowego w całości wnosząc o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie: art. 16 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h.; art. 16 ust. 2 w zw. z art. 19 ust. 3 u.k.w.h.; art. 19 ust. 3 u.k.w.h.; art. 29 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ k.p.c., a także art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 oraz ust. 3 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy miał na względzie, że skargę kasacyjną przyjął do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym 25 stycznia 2024 r. sędzia Sądu

Najwyższego, który został powołany do urzędu na stanowisku sędziowskim przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa, ukształtowanej w trybie określonej przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa, oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, z późn. zm.), co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2020 r. podjętą w składzie połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (BSA I – 4110-1/2020), mającą moc zasady prawnej, skutkuje sprzecznością tak ukształtowanego składu sądu - orzekającego po dniu wydania uchwały - z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. (pkt 1 i 3 oraz 54 uchwały); (zob. także uchwała Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2022 r., III PZP 1/22, OSNP 2022, nr 10, poz. 95; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2022 r., I KZP 2/22, OSNKW 2022, nr 6, poz. 22 oraz wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 19 listopada 2019 r., C – 585/18, C – 624/18, C – 625/18; z 2 marca 2021 r., C-824/18; z 6 października 2021 r., C - 487/19; z 5 listopada 2021 r., C–192/18; z 21 grudnia 2023 r., C-718/21; a także wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 8 listopada 2021 r., *Dolińska-Ficek, Ozimek przeciwko Polsce*, skargi nr 49868/19 i 57511/19; z 3 lutego 2022 r., *Advance Pharma spółka z.o.o. przeciwko Polsce*, skarga nr 1469/20; i z 23 listopada 2023 r., *Wałęsa przeciwko Polsce*, skarga nr 50849/21).

Sąd Najwyższy miał jednak na uwadze, że pozytywna decyzja procesowa w przedmiocie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, warunkowana stwierdzeniem publicznoprawnych okoliczności przemawiających za merytorycznym rozstrzygnięciem skargi przez Sąd Najwyższy (przyczyn kasacyjnych - art. 398⁹ § 1 k.p.c.), nie kończy postępowania kasacyjnego i nie podlega badaniu w aspekcie materialnym lub procesowym przez skład Sądu Najwyższego orzekający o zasadności podstaw skargi kasacyjnej. Rozstrzygnięcie to nie mogłoby w konsekwencji rzutować na ostateczny wynik postępowania kasacyjnego. Brak było zatem przeszkód proceduralnych do merytorycznego rozpoznania skargi, zwłaszcza że istniały przesłanki do przyjęcia skargi do rozpoznania. Czyni to bezprzedmiotowym potrzebę szczegółowych rozważań dotyczących pozostawiania tej uchwały w mocy, mimo zmian stanu prawnego i wydania orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jej dotyczących.

W pierwszej kolejności dostrzeżenia wymaga, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece w obrębie regulacji stanowiących podstawy skargi w stosunku do stanu istniejącego w dacie orzekania przed Sąd drugiej instancji podlegała zmianom, nie były one jednak istotne z perspektywy zagadnień analizowanych w skardze. Ustawą z 7 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2022 r., poz. 872) dokonano bowiem jedynie zmiany art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. Z kolei ustawą z 20 maja 2021 r. o ochronie praw najemcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Inwestycyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177) dokonano nowelizacji art. 19 ust. 3 u.k.w.h., bez zmian pozostał jednak bieg terminu do wykreślenia roszczenia przyszłego.

W sprawie nie budziło wątpliwości, że roszczenie z umowy przedwstępnej o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. może być ujawnione w księdze wieczystej. Skarżąca kwestionuje natomiast przyjętą przez Sądy *meriti* kwalifikację roszczenia objętego wnioskiem o wpis jako roszczenia przyszłego i wynikające z tego stanowiska konsekwencje prawne dotyczące określenia terminu, w którym właściciel może ubiegać się o wykreślenie wpisu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że tego rodzaju roszczenie nie jest roszczeniem przyszłym, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości i które podlega ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art.16 ust. 2 pkt 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 lipca 2005 r., I CK 28/05, niepubl.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę nie podziela tego stanowiska. Przychylić należy się do prezentowanego w literaturze przedmiotu poglądu, że stronom umowy przedwstępnej nie przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, lecz roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej lub roszczenie odszkodowawcze (art. 390 § 1 i 2 k.c.). W konsekwencji przyjąć należy, że w okresie po zawarciu umowy przedwstępnej, a przed zawarciem umowy przyrzeczonej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości (użytkowania wieczystego) ma charakter przyszły.

Kwalifikacja ta ma istotne znaczenie praktyczne między innymi z tego względu, że roszczenie przyszłe podlega wykreśleniu z księgi wieczystej po upływie roku od dnia wymagalności, czyli od dnia, kiedy uprawniony uzyskał możliwość przymusowego dochodzenia jego wykonania, a nie od dnia wpisu w księdze (art. 19 ust. 3 w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine* u.k.w.h.). W konsekwencji zarzut naruszenia art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. w zw. z art. 19 ust. 1 oraz ust. 3 u.k.w.h. dotyczący błędnej kwalifikacji roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 29 u.k.w.h. jest bezzasadny, nie znajdował on bowiem zastosowania w sprawie w kontekście, na który wskazuje skarżąca. Wniosek o wpis został złożony w czasie, kiedy właściciel nieruchomości nie mógł złożyć skutecznie wniosku o wykreślenie wpisu. Wobec prawidłowej kwalifikacji roszczenia objętego wpisem jako przyszłego, termin na wykreślenie takich roszczeń, liczy się jednak od dnia, kiedy stały się wymagalne, a nie od dnia złożenia wniosku o wpis (art. 19 ust. 3 u.k.w.h.). Analogicznie w przypadku roszczeń nie mających charakteru roszczeń przyszłych termin na ich wykreślenie biegnie od dnia ich wpisu w księdze wieczystej a nie od dnia złożenia wniosku o wpis (art. 19 ust. 1 u.k.w.h.); (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2009 r., V CSK 240/09, niepubl.).

Zasada mocy wstecznej wpisu nie znajduje zatem zastosowania do określania terminu, w którym uprawniony może złożyć wniosek o wykreślenie wpisu. Kwestia ta to nie ma jednak żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia skargi. W sprawie nie został bowiem złożony wniosek o wykreślenie wpisu, a nie było objęte kognicją sądu wieczystoksięgowego badanie i uwzględnianie skutków ewentualnego złożenia takiego wniosku w ramach badania zasadności wniosku o wpis.

Nie można natomiast odmówić racji skarżącej w zakresie w jakim zarzuciła naruszenie art. 19 ust. 1 i ust. 3 u.k.w.h. w zakresie przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że wpis roszczenia nie może być dokonany, jeżeli jednocześnie istnieje uprawnienie właściciela nieruchomości do jednostronnego żądania jego wykreślenia.

Przepis ten przyznaje bowiem właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu)

procesowe uprawnienie do ubiegania się o wykreślenie wpisanego roszczenia do księgi wieczystej, które nie jest ograniczone terminem końcowym. Uprawnienie to nie ma związku z roszczeniem prawa materialnego objętym wnioskiem o wpis lub wpisany do księgi wieczystej. W konsekwencji w razie upływu terminu dopuszczalne jest wykreślenie roszczenia, które w znaczeniu materialnoprawnym istnieje. Natomiast nawet jeżeli roszczenie to wygasło, zachowuje swoją skuteczność, dopóki na żądanie uprawnionego nie zostanie wykreślone z księgi wieczystej. Analogicznie, jeżeli wniosek uprawnionego zostanie złożony po upływie terminu uprawniającego właściciela (użytkownika wieczystego) do ubiegania się o wykreślenie wpisu, nie stanowi to przeszkody do jego uwzględnienia i ujawnienia prawa nabytego przez uprawnionego. Jeżeli natomiast właściciel (użytkownik wieczysty) złoży wniosek o wykreślenie roszczenia, sąd dokonuje jego wykreślenia.

Okoliczność, że podmiot uprawniony mógłby wystąpić z wnioskiem o wykreślenie roszczenia, nie oznacza, że jest to przesłanka uzasadniająca oddalenie wniosku o wpis lub uprawniająca sąd do działania z urzędu i zastępowania uprawnionego oraz ingerowania w zapewnianą przez art. 17 rozszerzoną skuteczność praw obligacyjnych ujawnionych w księdze wieczystej. Upływ terminu prowadzi zatem wyłącznie do powstania uprawnienia po stronie właściciela (użytkownika wieczystego) do żądania wykreślenia wpisu, a nie do pozbawienia uprawnionego prawa do wpisu roszczenia. Istnienie tego uprawnienia nie stanowi natomiast przeszkody do wpisu i nie przesądza, że roszczenie wnioskodawcy w dacie złożenia wniosku nie istnieje. Dostrzeżenia także wymaga, że prawo właściciela do ubiegania się o wykreślenie wpisu nie jest obowiązkiem, a może być on kontraktowo zobligowany do zaniechania takich działań.

Na uwzględnienie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 626⁸ k.p.c. Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane spory o prawo stanowiące przedmiot wniosku o dokonanie wpisu ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia. Nie mogą być też dokonywane ustalenia, że uwzględnienie wniosku doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 22 maja 2003 r.,

II CKN 109/01, niepubl. i z 8 listopada 2007 r., III CSK 198/07, niepubl.).

W konsekwencji ani spór dotyczący istnienia ani przedawnienia roszczenia podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 390 § 3 k.c.), nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Z przyczyn wyżej podniesionych istnienie uprawnienia właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości objętej księgą wieczystą do ubiegania się o wykreślenie wpisu nie stanowi urzędowo znanej sądowi przeszkody do jego dokonania i nie przesądza, że roszczenie wnioskodawcy w dacie złożenia wniosku nie istniało.

Na uwzględnienie zasługiwał zatem także zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i 3 u.k.w.h. Z przyczyn wyżej podniesionych nie zachodziła bowiem przeszkoda do dokonania wpisu. Wobec wyjścia przez Sąd Okręgowy z odmiennych założeń skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i 108 § 2 w zw. z 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

[SOP]

(r.g.)