

UCHWAŁA

Dnia 11 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa "T." spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w S.
przeciwko Gminie W. oraz "Z." w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 11 kwietnia 2019 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 12 października 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

"I. Czy konstytutywny wpis prawa wieczystego użytkowania, wymagany przez art. 27 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi element czynności prawnej przeniesienia prawa wieczystego użytkowania w drodze umowy, którego brak skutkuje nieważnością takiej czynności, ewentualnie prowadzi do wniosku o nieistnieniu tej czynności prawnej?

w wypadku negatywnej odpowiedzi na pytanie sformułowane w punkcie pierwszym:

II. Czy w przypadku prawomocnego oddalenia wniosku o wpis prawa wieczystego użytkowania na rzecz wskazanego w umowie nabywcy ocena dobrej wiary tego nabywcy powinna być dokonywana według stanu na dzień oddalenia wymienionego wniosku wieczystoksięgowego, czy też wedle innej cezurę czasowej?"

podjął uchwałę:

1. Konstytutywny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego.

2. Dla oceny dobrej lub złej wiary osoby, na rzecz której nastąpiło ustanowienie albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, rozstrzygająca jest chwila złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo T. spółki z o. o. spółki komandytowej w S. przeciwko Gminie W. oraz Z. w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez ustalenie, że strona powodowa - na podstawie umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynku zawartej dnia 27 września 2012 r. - nabyła własność budynku klubu studenckiego „P.”, stanowiącego odrębną nieruchomość (prawo związane z wieczystym użytkowaniem), usytuowanego w granicach nieruchomości położonej w W. Z ustaleń wynika, że w 1971 r. zostało na rzecz strony pozwanej ustanowione na okres do 2070 r. użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem. Prawo użytkowania wieczystego gruntu i budynku wpisano do księgi wieczystej. W 1992 r. decyzją Wojewody (...) stwierdzone zostało nabycie własności tej nieruchomości z mocy prawa i nieodpłatnie przez Gminę W. Rok później Gmina W. została wpisana w dziale drugim księgi wieczystej jako właściciel, a bez zmian pozostał wpis dotyczący użytkownika wieczystego. Na wniosek pozwanego Z. (Z.) referendarz sądowy dokonał w listopadzie 2011 r. pomigracyjnego sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej wpisu w dziale drugim księgi wieczystej, wskazując w uzasadnieniu postanowienia, że prawidłowo powinien zostać wybrany napis w księdze, poprzedzający wpis, o brzmieniu: „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”, jednak w odpisie zwykłym z księgi wieczystej wydany pół roku później występował wpis: „grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość”. Mając taką treść odpisu z księgi wieczystej powód dnia 2 sierpnia 2012 r. zawarł z pozwanym Z. notarialną umowę sprzedaży użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku pod warunkiem nieskorzystania przez

Gminę W. z przysługującego jej prawa pierwokupu. W toku rozpatrywania tej sprawy pracownicy Urzędu Gminy W. stwierdzili, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym przez to, że Gmina nie została wpisana jako podmiot będący właścicielem budynku; dnia 16 sierpnia 2012 r. poinformowała o tym notariusza sporządzającego umowę. Mimo to dnia 27 sierpnia 2012 r. została zawarta notarialna umowa, w której pełnomocnicy pozwanego Z. oświadczyli, że przenoszą na powodową spółkę prawo wieczystego użytkowania oznaczonej nieruchomości gruntowej wraz z usytuowanym na niej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość za cenę 3 500 000 złotych.

Dnia 16 października 2012 r. referendarz sądowy, postanowieniem wydanym z urzędu sprostował błąd powstały podczas migracji księgi wieczystej, polegający na tym, że w systemie informatycznym błędnie nie uwzględniono tego, iż nieruchomość budynkowa pozostaje w użytkowaniu wieczystym. Postanowienie to zostało zaskarżone przez obu pozwanych, w rezultacie czego w księdze wieczystej, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 30 listopada 2012 r. zostało wykreślone „grunt oddany w użytkowanie wieczyste i wpisane: „grunt i budynek w użytkowaniu wieczystym”. Postanowienie to uprawomocniło się na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 4 kwietnia 2013 r., jak również prawomocne stało się postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 17 maja 2013 r., którym oddalony został wniosek strony powodowej o ujawnienie jej jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela posadowionego w jego granicach budynku, ze względu na to, że rozporządzono prawem własności budynku, które przysługuje Gminie W. a nie pozwanemu Z. W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo.

W toku rozpoznawania apelacji strony powodowej Sąd Okręgowy powziął wątpliwości co do znaczenia, jakie ma dla skutków rzeczowych ustanowienia użytkowania wieczystego oraz dla jego przeniesienia obowiązek dokonania wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Sąd odwołał się do rozbieżnych poglądów doktryny oraz do braku wypracowanego stanowiska orzecznictwa w kwestii tego, czy wymagany przez ustawę wpis do księgi wieczystej jest elementem czynności prawnej, czy też elementem w stosunku do niej zewnętrznym. Jeśli przyjąć, że jest to element czynności prawnej, to wobec prawomocnego oddalenia wniosku powoda

o wpisanie go jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku, brak wpisu pociąga za sobą nieważność czynności prawnej i wyklucza możliwość skutecznego wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W tej sytuacji pojawiło się pierwsze z przedstawionych Sądowi Najwyższemu zagadnień prawnych.

Zagadnienie drugie zostało sformułowane na wypadek, gdyby odpowiedź na pierwsze pytanie była negatywna, gdyż przy założeniu dopuszczalności zastosowania art. 5 u.k.w.h, w ustalonych okolicznościach sprawy rodzi się wątpliwość co do określenia chwili, na którą powinna być oceniana dobra wiara nabywcy, w sytuacji gdy prawomocnie oddalony został wniosek o dokonanie konstytutywnego wpisu prawa do księgi wieczystej. Sąd pierwszej instancji oceniał to według stanu na dzień zawarcia umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania, tj. na dzień 27 września 2012 r. Spowodowało to, jak wskazuje Sąd Okręgowy weryfikację domniemania prawnego z art. 7 k.c., przez pryzmat okoliczności towarzyszących podpisaniu aktu notarialnego i aktów staranności, podjętych przez prezesa zarządu działającego w imieniu nabywcy, z pominięciem znaczenia wpisu użytkowania wieczystego, w sytuacji wtórnego obrotu tym prawem. Z powołaniem się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r. III CZP 149/94, Sąd Okręgowy podniósł, że dopóki nie nastąpił wpis nowego wieczystego użytkownika w księdze wieczystej, dopóty nie ustało prawo poprzednika i nie powstało na rzecz nabywcy prawo użytkowania wieczystego (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2001 r. II CKN 1220/00). Tak więc, dla oceny dobrej wiary nabywcy właściwa powinna być chwila dokonania wpisu, co znajduje podstawę w art. 6 ust. 3 zdanie drugie u.k.w.h. Przepisy nie dają jednak odpowiedzi na pytanie, co z sytuacją, gdy postępowanie wieczystoksięgowe kończy się prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis. Dokonując wykładni *a contrario* powołanego przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece można dojść do wniosku, że właściwa do oceny dobrej wiary nabywcy jest chwila rozpoznania żądania o wpis przez sąd wieczystoksięgowy, a to oznacza w konsekwencji oddalenie wniosku. Jak konkluduje Sąd Okręgowy uzasadniając potrzebę odpowiedzi na drugie pytanie, wątpliwe byłoby odwołanie się do chwili złożenia wniosku o wpis, gdyż sytuacja nabywcy prawa użytkowania wieczystego,

na rzecz którego dokonano wpisu w księdze wieczystej podlegałaby ocenie według innych kryteriów czasowych, aniżeli nabywcy, któremu wpisu odmówiono; w obu sytuacjach chodzi o to samo prawo, podlegające tym samym rygorom wieczystoksięgowym (art. 27 ustawy o gospodarce gruntami, art. 6 ust. 3 u.k.w.h.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecnictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie brak jest bezpośredniego odniesienia się do zagadnień prawnych sformułowanych w przedłożonych zagadnieniach. Pewien związek z tą problematyką znajduje się w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r. II CSK 612/13 (OSNC 2015, nr 6, poz. 73), w którym chodziło o wpływ wadliwego uregulowania w umowie kwestii przeniesienia praw do budynków na ważność umowy dotyczącej przeniesienia użytkowania wieczystego. Sąd stwierdził, że zgodnie z mającym charakter przepisu *iuris cogentis* art. 235 § 2 k.c., przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym gruntu. Z powołaniem się na wcześniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego zostało potwierdzone, że własność ta może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa wraz z wygaśnięciem tego prawa (zob. uchwały Sądu najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r. III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246 i z dnia 19 stycznia 1971 r. III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r. II CSK 242/09, nie publ.). Jednakże ze związania obu praw nie można na podstawie art. 235 § 2 k.c. wyprowadzić wniosku, że użytkowanie wieczyste obejmuje *ex lege* budynki znajdujące się na gruncie, będące własnością użytkownika wieczystego. Jak wskazał Sąd Najwyższy, takie rozwiązanie nasuwa poważne zastrzeżenia „natury teoretycznej” oraz nie sprawdza się w praktyce. W konkretnej rozpatrywanej sprawie należy zatem ustalić, co było wolą stron umowy i czy nie było nią przeniesienie tylko prawa wieczystego użytkowania gruntu. Jeśli tak nie było, to uznać należy, że mimo braku postanowienia w umowie o przeniesieniu również własności budynku, umowa pozostanie ważna, gdyż nastąpi przeniesienie na nabywcę również własności budynków posadowionych na tym gruncie. To sprawia, że w razie sporu należy zbadać, kierując się przesłankami określonymi w art. 65 § 2 k.c., jaka była wola stron,

uwzględniając poza użytymi wyrażeniami kontekst sytuacyjny sprawy. Podobnie do zagadnienia podszedł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 grudnia 2004 r. II CK 262/04 (nie publ.) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r. III CZP 9/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 44), w której akcentuje się, że dopuszczalność oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz niedopuszczalność przeniesienia własności budynku nakazuje dokonać oceny umowy według kryterium ważności części czynności prawnej wskazanego w art. 58 § 1 i 3 k.c. (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r. V CSK 376/12, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2017 r. II CSK 237/16, nie publ.).

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00 (OSNC 2004, nr 4, poz. 61) znalazło się stwierdzenie, że kodeks cywilny nadał prawu użytkowania wieczystego gruntu charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków posadowionych na tym gruncie, co ma oznaczać, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków. Nie oznacza to jednak, jak można odczytać w części wypowiedzi doktryny, że rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowi jednocześnie rozporządzenie przysługującą wieczystemu użytkownikowi własnością budynku (budynków i urządzeń na gruncie), a tylko to, iż użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od własności budynku znajdującego się na gruncie, i odwrotnie, własność budynku nie może być odrębnym przedmiotem obrotu od prawa użytkowania wieczystego. Taki pogląd był prezentowany także w orzecznictwie sądowym na podstawie wcześniejszych przepisów ustaw regulujących gospodarkę nieruchomości gruntowych (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r. III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246 i z dnia 8 lipca 1966 r. III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211), a także na tle art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., obecnie Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., dalej jako u.g.n.).

W orzecznictwie dominuje pogląd - w nawiązaniu do art. 27 u.g.n. - o nabyciu prawa wieczystego użytkowania wraz z obowiązkowym wpisem do księgi

wieczystej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2001 r. III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2001 r. II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123). Jeżeli więc powołany przepis uzależnia przeniesienie prawa od wpisu w księdze wieczystej, to czyni wpis przesłanką powstania prawa, a więc nabycie prawa następuje dopiero z chwilą wpisu. W orzecznictwie ujmuje się to w ten sposób, że wskutek zawarcia umowy nabywcy przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z samej umowy o ustanowieniu prawa, z wyjątkiem jednak samego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 272/03, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CSK 319/13, nie publ. oraz z dnia 14 stycznia 2015 r. II CSK 167/14, nie publ.).

Sąd, do którego należy postanowienie o dokonaniu wpisu prawa do księgi wieczystej musi najpierw stwierdzić, że występuje czynność prawna (umowa), z której ma wynikać ustanowienie prawa oraz, że jest przepis, który pozwala na ustanowienie tego prawa, gdyż nie może kreować stosunku cywilnoprawnego, jeżeli stan prawny nie daje ku temu podstawy. Odnośnie do chwili, która ma decydować o dokonaniu oceny, ze względu na brak odpowiedzi w art. 27 u.g.n., część orzecznictwa uznała, że decydujący jest moment orzekania (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1995 r. III CZP 149/94, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 272/03, nie publ.), część natomiast, przyjmując moc wsteczną wpisu od daty złożenia wniosku o wpis, ten moment uważa za prawidłowy (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2006 r., I CSK 184/06, nie publ.). To drugie stanowisko uzasadnia się we wskazanych orzeczeniach uniknięciem przypadkowości oraz niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem.

Uzasadnienie takie okazuje się przydatne, zwłaszcza w sytuacji, gdy użytkowanie wieczyste nie zostało jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, a miałyby nastąpić zbycie praw wynikających z umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r. III CZP 28/07 (OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 27) przyjęta została dopuszczalność zbycia praw z wymienionej umowy z chwilą złożenia wniosku o wpis, z powołaniem

się na ekspektatywę prawa użytkowania wieczystego. Użyty został argument o podobieństwie sytuacji ze stanowaniem odrębnej własności lokalu, co do którego też wymaga się wpisu do księgi wieczystej i ekspektatywą prawa, możliwego do zbycia dopiero z chwilą złożenia wniosku o wpis. Uzasadniając ten pogląd, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2001 r. I CA 1/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 26) wskazał, że prawidłowo złożony wniosek obliguje sąd prowadzący księgę wieczystą do wpisania prawa, a skutki wpisu liczy się od dnia złożenia wniosku. Jeżeli więc zbycie ekspektatywy następuje już po złożeniu wniosku o wpis, to jego uwzględnienie powoduje, że zbywca zawierając umowę stał się użytkownikiem wieczystym, jednakże skutek ten powstanie dopiero z chwilą skutecznego dokonania wpisu (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2006 r. I CSK 184/06, nie publ.; wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 lutego 2005 r. I CK 512/04, nie publ. oraz z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CSK 319/13, nie publ.).

Konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej rodzi kolejne problemy szczególne, na które zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. III CZP 123/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 96). Przyjął, że domniemanie związane ze zgodnością prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może zostać obalone tylko na podstawie art. 10 u.k.w.h., w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Konieczność dokonania wpisu sprawia, że osoba uprawniona na podstawie stosownej czynności prawnej nie uzyska prawa, dopóki nie nastąpi wpis. Jego dokonanie uruchomi zasadę domniemania prawdziwości wpisu, a jego obalenie (*praesumptio iuris tantum*) polegać będzie na wykazaniu, że osoba wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona nie nabyła określonego prawa, a więc na wykazaniu powstania niezgodności między wpisem do księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Do obalenia domniemania związanego z wpisem o charakterze konstytutywnym nie wystarczy obalenie jego podstawy materialnoprawnej, konieczne jest obalenie także samego wpisu, a to może nastąpić w postępowaniu mającym podstawę w art. 10 u.k.w.h., gdyż zgłoszone roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego przez art. 3 u.k.w.h. (podobnie Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 22 lutego 2018 r. I CSK 391/17, nie publ.; z dnia 16 lutego 2011 r. I CSK 305/10, OSNC - ZD 2012,

nr 1, poz. 7 oraz z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 340/10, nie publ.). Wcześniej, w związku ze sprawami dotyczącymi dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego wypowiedany był pogląd w orzecznictwie, że jeżeli do powstania użytkowania wieczystego potrzebny jest wpis do księgi wieczystej, to to nie oznacza, że konieczne jest wykreślenie wpisu prawa w celu jego wygaśnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. V CSK 259/08, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 98).

Charakterystyczne dla prowadzonych rozważań o istocie wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej jest uzależnienie od wpisu obowiązku uiszczania opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego. Przyjmując ekspektatywę jako stan istniejący w okresie oczekiwania na rozpatrzenie wniosku o konstytutywny wpis prawa do księgi wieczystej, uważa się w orzecznictwie, że sytuacja po złożeniu wniosku a przed dokonaniem wpisu zbliżona jest do uprawnionego warunkowo, uznając wpis konstytutywny za warunek prawny, którego ziszczenie na gruncie art. 29 u.k.w.h. powoduje skutek *ex tunc* co do powstania prawa („wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu”, zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 lutego 2005 r. I CK 512/04, nie publ.; z dnia 29 października 2010 r. I CSK 625/09, nie publ. oraz z dnia 14 stycznia 2015 r. III CSK 167/14, nie publ.).

Dotychczasowe rozważania wskazały na znaczenie, jakie ma dla powstania użytkowania wieczystego wpis do księgi wieczystej i chwila złożenia wniosku o dokonanie wpisu, w następstwie zawartej umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego oraz o przeniesienie tego prawa na nowego użytkownika wieczystego.

Pora więc przejść do węzłowego problemu dotyczącego przedstawionego zagadnienia prawnego. Chodzi o miejsce wpisu w zdarzeniu prawnym, jakim jest czynność prawna decydująca o ustanowieniu lub przeniesieniu prawa wieczystego użytkowania. Odpowiedź zależeć będzie od akceptowanego rozumienia czynności prawnej. W doktrynie występują w tej kwestii dwa główne poglądy. Pierwszy z nich opiera się na szerokim ujęciu czynności prawnej jako stanie faktycznym, w którego składzie musi się znaleźć oświadczenie woli, ale również mogą albo także muszą się znaleźć inne elementy, łącznie stanowiące o wywołaniu określonych

skutków prawnych, zamierzonych przez dokonującego danej czynności. Wśród tych elementów wymienia się np. obowiązek uzyskania decyzji administracyjnej, zezwolenia, dokonania wpisu do rejestru (np. spółki handlowej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego), a także wymagany przez ustawę wpis do księgi wieczystej, jak to ma miejsce w przypadku hipoteki oraz użytkowania wieczystego. Niekiedy za składnik czynności prawnej uważa się towarzyszące oświadczeniu woli fakty, jak w sytuacji wymaganego wręczenia rzeczy (rzymskie „re”) przy przenoszeniu posiadania (*traditio corporalis*).

Według wąskiego rozumienia czynności prawnej, jej istotą jest oświadczenie woli jednej lub obu stron czynności prawnej, tzn. wyrażenia woli o powstaniu, zmianie lub ustaniu stosunku prawnego, a inne zdarzenia prawne są już obok samej czynności, nie decydując ani o jej dokonaniu, ani o jej ważności lub skuteczności. Taki punkt widzenia sprowadza czynność prawną do jednego lub wielu oświadczeń woli, zatem różnica między czynnością prawną a oświadczeniem woli sprowadza się do ilości oświadczeń, a nie różnej ich jakości.

Nie należy oczywiście bagatelizować różnych elementów potrzebnych do osiągnięcia skutków określonej czynności prawnej. To jednak nie zmienia przekonania co do oświadczenia woli jako najistotniejszego i zarazem jedyngo koniecznego składnika każdej czynności prawnej. Nie ma zatem czynności prawnej bez oświadczenia woli i dla wielu czynności, do jej ważności wystarczy tylko jedno oświadczenie woli, wypełniające jej treść.

Porównując głoszone poglądy na temat istoty czynności prawnej należy zachować ostrożność i dostrzegać duży poziom ogólności w prezentowanym powyżej ujęciu teoretycznym, nie uwzględniającym konkretnych regulacji prawnych. Jednak zarówno patrząc na czynność prawną jako na pewną konstrukcję prawną o dogmatycznym, abstrakcyjnym charakterze, jak też dostrzegając wspomniane spojrzenie praktyczne dotyczące konkretnej czynności prawnej, szerokie ujęcie budzi poważne wątpliwości co do swojej zasadności. W szczególności podkreśla się w doktrynie, że zaciera ono kluczowe znaczenie oświadczenia woli i stanowi pożywkę dla podwójnego rozumienia samego pojęcia czynności prawnej, czyli jako oświadczenia woli i jako czegoś więcej - czynności prawnej *sensu largo*.

Niedostatecznie wyraźnie odróżni się wtedy kwestię wadliwości czynności prawnej (jej właściwości wewnętrznej) od skuteczności, która z kolei może zależeć od wielu różnych czynników o charakterze wewnętrznym i zewnętrznym. Wskazuje się w piśmiennictwie na wątpliwą próbę łączenia elementów o różnej charakterystyce prawnej. Podkreślić należy, że czynność prawna stanowi podstawowy instrument służący realizacji autonomii woli podmiotów prawa cywilnego, czego wyrazem jest oświadczenie woli i cechy, które musi spełnić, żeby je za takowe uważać.

Konfrontując czynność prawną w wąskim, a więc jak wynika z poczynionego wyводу, we właściwym rozumieniu z wpisem w księdze wieczystej, uczynionym na podstawie postanowienia sądowego dostrzeże się w nim odrębne zdarzenie prawne, pochodzące od organu władzy publicznej, wydanym według ściśle prawnie określonej procedury. Twierdzi się ponadto, nie bez racji, że szerokie ujęcie czynności prawnej godzi w mocno podkreślany w doktrynie podział na czynności prawne prawa materialnego i czynności prawne dotyczące postępowania cywilnego (prawa procesowego). Mimo więc tego, że ustanowienie albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego wymaga, po pierwsze, zawarcia odpowiedniej umowy, to po drugie, do osiągnięcia skutku w sferze prawa rzeczowego niezbędne jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Wpis ten jest nie tylko obowiązkowy, jak to stanowiły dawniejsze przepisy, ale także konieczny, gdyż ma charakter konstytutywny - tworzący wpisywane prawo. Nie oznacza to jednak, aby należało łączyć oba te elementy w ramy jednej czynności prawnej. Słusznie się podkreśla, że są one względem siebie zewnętrzne i dopiero ich sekwencja w kolejności zdarzeń prowadzi do skutecznego prawnie ustanowienia albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Wskazuje na to treść art. 27 u.g.n., w której została oddzielona umowa od wpisu w księdze wieczystej. W pierwszym zdaniu jest mowa wyłącznie o umowie, w drugim dopiero pojawia się potrzeba dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Trafne jest spostrzeżenie obecne w doktrynie, że łączenie ze sobą w jedną czynność prawną zarówno umowy, jak i wpisu do księgi wieczystej prowadzi, jak pokazuje dotychczasowa dyskusja na temat omawianej konstrukcji prawnej, do nierozstrzygalnych komplikacji teoretycznych i praktycznych. Wskazuje się trafnie, że jeśli elementem czynności prawnej uczyni się także wpis do księgi wieczystej,

to brak wpisu uczyni tę czynność wadliwą. Jeśli jest ona wadliwa, to nie może być podstawą wpisu, zatem odmowa wpisu byłaby za każdym razem materialnie prawidłowa, ale to wykluczałoby skuteczność powództwa z art. 10 u.k.w.h. Szerokie rozumienie czynności prawnej utrudnia też ocenę prawną, jak to się określa - niepełnego substratu czynności prawnej, jakim jest sama umowa stron. Uniknięcie tego uzyskuje się w wąskim rozumieniu czynności prawnej.

Przyznać należy, że pojawiają się wątpliwości, jaki moment przyjmować za kompletność czynności prawnej, a więc wszystkich czynników wpływających na wadliwość lub nie samej umowy. Jest to związane choćby z samodzielną oceną, jakiej na podstawie art. 626⁸ § 2 k.p.c. podlega sama umowa. Jeśli przyjmie się, że mimo zawarcia ważnej umowy czynność prawna nie została dokonana, gdyż sąd odmówił wpisu prawa do księgi wieczystej, to istotnie to wpłynie na możliwość rozliczenia się stron i odpowiedzialność kontraktową. Wąskie rozumienie czynności prawnej jest lepsze do uznania ekspektatywy, a więc prawa podmiotowego tymczasowego, na czas do chwili wpisania użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, służąc stabilności stosunków prawnych. Stwierdzenie prawidłowości zawartej umowy jest oparciem dla wniosku o dokonanie wpisu prawa do księgi wieczystej, co nastąpi po zrealizowaniu funkcji kontrolnej sądu w zakresie tej umowy i wniosku, ale ocenianych rozdzielnie. Ujawnia się to zwłaszcza w razie złożenia kilku wniosków, z których dopiero kolejny okazał się prawidłowy i doprowadził do wpisu i powstania prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2005 r. I CK 512/04, nie publ.). Wskazane argumenty doprowadziły do odpowiedzi na pierwsze pytanie w sposób zawarty w pkt pierwszym uchwały.

Przechodząc do drugiego zagadnienia, wymaga ono analizy związanej z treścią art. 6 ust. 3 u.k.w.h., w którym znajduje się szczególne uregulowanie dotyczące dobrej wiary w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wtedy, gdy do dokonania rozporządzenia prawem potrzebny jest wpis do księgi wieczystej. Z przepisu wynika, że chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Ma to znaczenie w razie wystąpienia stanu niezgodności między wpisem prawa do księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wówczas istotna staje się odpowiedź na pytanie, czy określona osoba wiedziała o tej niezgodności albo z łatwością mogła się o niej dowiedzieć. W zdaniu

drugim art. 6 ust. 3 u.k.w.h. jest mowa o sytuacji, gdy rozporządzenie prawem dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu i wówczas rozstrzygający dla oceny dobrej lub złej wiary jest dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku. Jednakże najczęściej decydujące jest zawarcie umowy, będące kulminacją poziomu zainteresowania stron i ich wiedzy o okolicznościach dotyczących umowy. Jest tak dlatego, że z reguły zaraz potem składany jest wniosek o wpis, a więc jest oparty z zasady na tej samej wiedzy, która była w chwili zawarcia umowy. Tak jest również w rozpoznawanej sprawie, odnośnie której nastąpiło to dzień po dniu, tzn. umowa została zawarta dnia 27 września 2012 r., a wniosek o wpis prawa do księgi wieczystej został złożony dzień później. Brak jest podstaw do przyjmowania, że w okresie pomiędzy zawarciem umowy a złożeniem wniosku o wpis nastąpiły okoliczności wpływające na kwestię rękojmi.

Ze względu na to, że w art. 6 ust. 3 u.k.w.h. jest odwołanie się tylko do chwili złożenia wniosku o wpis, z czego nie wynika, czy rozporządzenie prawem nastąpiło ani czy wpis został skutecznie dokonany, czym się dopiero zajmuje wspomniane zdanie drugie tego przepisu, nie ma podstaw, aby go wiązać z art. 29 u.k.w.h. Ten ostatni przepis dotyczy wpisu do księgi wieczystej, a art. 6 ust. 3 u.k.w.h. - złożenia wniosku o wpis. Dlatego art. 29 u.k.w.h. ma znaczenie przy wykładni przepisów, w których ustawodawca odwołuje się do wpisu w księdze wieczystej i wtedy może być potrzebne - o czym wcześniej była mowa - uznanie mocy wstecznej wpisu do chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. W art. 6 ust. 3 u.k.w.h. jest uregulowanie szczególne, odwołujące się do samego złożenia wniosku o wpis, a więc do innej okoliczności niż wskazana w art. 29 u.k.w.h., dlatego zastosowanie art. 6 ust. 3 u.k.w.h. nie jest uzależnione od dokonania wpisu.

W związku ze sprawą, będącą podstawą postawionych zagadnień prawnych dodać należy, że ocenia się, iż art. 6 ust. 3 u.k.w.h. łączy się z postępowaniem wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h., a więc w ramach postępowania o wpis prawa do księgi wieczystej nie mieści się problematyka rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nieuzasadnione jest zatem zawężanie zastosowania art. 10 u.k.w.h. tylko do sytuacji, gdy wniosek o wpis został uwzględniony, gdyż chroni on interes podmiotów, których prawa mogły zostać naruszone w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Z tych względów na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł,
jak w uchwale.

jw