

Sygn. akt IV CSK 9/15

POSTANOWIENIE

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

w sprawie z wniosku M. S.

przy uczestnictwie Mi. S., R. S., S. P., I. P., D. P., P. P. i M. W.

o wpis własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 listopada 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w T.

z dnia 27 czerwca 2014 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w T. do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy we W. postanowieniem z dnia 10 lipca 2013 r. oddalił wniosek o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy – M. S. do ksiąg wieczystych: Kw nr [...] i Kw nr [...] prowadzonych dla nieruchomości położonych w B., S., F., P., gmina B. - o powierzchni 84.79.72 ha - w przypadku pierwszej księgi wieczystej i S., w S. B., F., P., gmina B. - o powierzchni 99.57.00 ha - w przypadku drugiej księgi wieczystej.

Ustalił - w oparciu o załączoną do wniosku o wpis treść umowy notarialnej zawartej w dniu 3 stycznia 2013 r. pomiędzy małżonkami S. a wnioskodawcą - że na jej mocy wnioskodawca na podstawie art. 392 k.c. zwolnił małżonków S. od świadczenia na rzecz S. P., I. P., D. P., P. P. kwoty 50.000 zł oraz odsetek i ewentualnych innych świadczeń z jakichkolwiek czynności prawnych i z jakichkolwiek tytułów prawnych wynikających z rozporządzenia przedmiotową nieruchomością i zwrotnego jej nabycia, a także zobowiązał się do poddania się egzekucji jako właściciel nieruchomości na pierwsze żądanie wierzyciela hipotecznego do obowiązku zapłaty jego kwoty i w zamian za takie zobowiązanie małżonkowie S. przenieśli na niego (M. S.) własność nieruchomości objętych wskazanymi księgami wieczystymi o łącznej wartości 10.000.000 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego, przeszkodą do dokonania wpisu jest brak podstawy, która stanowiłaby źródło przeniesienia własności nieruchomości, a do takiej podstawy nie należy zawarcie umowy na podstawie art. 392 k.c. Wierzyciele małżonków S. mimo zawarcia umowy zachowują nadal swoją wierzytelność zaś sama umowa zawarta z wnioskodawcą ma jedynie charakter gwarancyjny, co oznacza, że nie rodzi ona po stronie małżonków S. obowiązku przeniesienia własności na rzecz wnioskodawcy, zaś po stronie wnioskodawcy powstaje jedynie obowiązek działania zmierzającego do spowodowania, aby wierzyciel małżonków S. nie dochodził należności wobec nich istniejącej.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2014 r., Sąd Okręgowy w T. oddalił apelację wniesioną przez wnioskodawcę od postanowienia Sądu Rejonowego, dzielając zarówno ustalenia faktyczne, jak również ich ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Do przeniesienia własności nieruchomości niezbędne jest istnienie ważnej podstawy przeniesienia własności (causa). Podstawa przeniesienia własności

nieruchomości swoje źródło znajduje najczęściej w umowie zobowiązującej: sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub innej umowie zobowiązującej, w zapisie zwykłym, bezpodstawnym wzbogaceniu lub innym zdarzeniu (prawnym) - ale przenoszącym własność, a więc nie każdym zdarzeniu prawnym. Umowa zawarta na podstawie art. 392 k.c. pomiędzy dłużnikiem a osobą trzecią nie może stanowić samodzielnego źródła zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości. Umowa ta zawiera w sobie jedynie obowiązek działania po stronie osoby trzeciej, który sprowadza się do takiej jej aktywności, aby dać gwarancję, że wierzyciel nie będzie dochodził od dłużnika swojej należności. W konstrukcji prawnej tej umowy, opartej na figurze prawnej art. 392 k.c., nie mieści się zatem w ogóle kwestia przeniesienia jakiejkolwiek własności, w tym własności nieruchomości. Nie stanowi ona istoty tej figury prawnej.

Jeżeli jednak umawiające się strony wprowadzają do niej dodatkowe postanowienia w myśl obowiązującej zasady swobody zawierania i kształtowania treści umów, obejmujące w swojej treści także element „uiszczenia zapłaty” przez dłużnika osobie trzeciej za wykonanie tej umowy (przy założeniu dopuszczalności odpłatności tej umowy ze strony dłużnika i jedynie dwustronnie obligacyjnego charakteru umowy pozbawionego wzajemności i ekwiwalentności świadczeń), to tak powstały obowiązek nie stanowi samodzielnej podstawy do przeniesienia własności nieruchomości i nie przenosi jej, gdyż wynika on nie z istoty tej umowy, ale z dodanego do niej nowego elementu konstrukcji, który nie zmienia przez to samej figury prawnej. Uwzględniając powyższe niedozwolone jest budowanie na gruncie istniejących konstrukcji obligacyjnych, które same w sobie nie zawierają podstawy przeniesienia własności nieruchomości takich dodatkowych konstrukcji, które dopiero wraz z istniejącą konstrukcją obligacyjną kreują dodatkowo element przenoszenia własności nieruchomości ukryty, jak w omawianym przypadku, pod przyjętą formą zapłaty ceny za usługę, czy inne zachowanie np. gwarancyjne. Dopuszczalność takich rozwiązań oznaczałaby, iż każda konstrukcja obligacyjna nie przewidująca w swojej treści przeniesienia własności rozbudowana o takie treści przez zainteresowane strony prowadziłyby do zmian własnościowych, co jest sprzeczne jest z istotą umów przenoszących własność nieruchomości.

Dowolność zawierania umów nie może zmierzać do tworzenia konstrukcji prawnych mających na celu obejście istniejącego prawa, a z takim przypadkiem mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości skargą kasacyjną przez wnioskodawcę. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 392 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. oraz art. 392 k.c. w zw. z art. 156 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę postanowienia Sądu Rejonowego we W. z dnia 10 lipca 2013 r. i uwzględnienie wniosku wnioskodawcy o wpis prawa własności nieruchomości w działach drugich ksiąg wieczystych KW nr [...] i KW nr [...], ewentualnie o uchylenie wyżej wskazanego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 156 k.c., jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Przepis ten, dotyczący umów ściśle rozporządzających (rzeczowych - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., II CSK 484/08, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 104), wyraża zasadę kauzalności materialnej umowy przeniesienia własności, według której zobowiązanie do przeniesienia własności powinno istnieć w chwili zawarcia umowy przenoszącej własność. Brak przyczyny prawnej lub jej wadliwość powoduje nieważność czynności prawnej. Powołany wyżej przepis określa, że zawarcie umowy przenoszącej własność może nastąpić w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, bezpodstawnego wzbogacenia lub innego zdarzenia. Przepis ten nie określa zamkniętego katalogu umów zobowiązujących do przeniesienia własności ani innych zdarzeń, z których wynika takie zobowiązanie. Niewątpliwie do kategorii umów zobowiązujących do przeniesienia własności należy zaliczyć umowy o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym, wymienione w art. 155 § 1 k.c. - sprzedaży, zamiany, darowizny i przekazania

nieruchomości. Jednakże również art. 155 § 1 k.c. oprócz tych umów wyszczególnia inną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej. Z przepisu tego także nie wynika, aby ustawodawca ustanowił zamknięty katalog umów mogących być źródłem zobowiązania do przeniesienia własności, w tym nieruchomości. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości może więc wynikać zarówno z umowy, do których cech istotnych należy zobowiązanie jednej z jej stron lub obu z nich do przeniesienia własności rzeczy, jak również z umów, których cechą istotną nie jest takie zobowiązanie, ale zostało zastrzeżone przez same strony. Znajduje to potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W szczególności w wyroku z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 149/08 (OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 17) przyjęto, że porozumieniem przewidzianym w art. 453 k.c. (*datio in solutum*) można objąć także świadczenie polegające na przeniesieniu własności nieruchomości przez pożyczkodawcę w celu zwolnienia się z długu wynikającego z umowy pożyczki. Potwierdza to również orzecznictwo odnoszące się do wykorzystania przeniesienia własności nieruchomości w celu zabezpieczenia (por. wyrok z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 246/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 213, z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 33 oraz z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 360/10, nie publ.).

Własność, oprócz innych praw majątkowych, jest elementem mienia (art. 44 k.c.) i ma charakter majątkowy. Jej przedmiotem może być nieruchomość. Ze względu na charakter majątkowy praw stanowiących mienie posiadają one z reguły pewną wartość ekonomiczną, dzięki czemu mogą być wykorzystywane w obrocie dla pozyskania innych praw majątkowych lub dóbr o innym charakterze. Zgodnie z art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Uwzględniając powyższe, tj. istnienie otwartego katalogu umów, na podstawie których można zobowiązać się do przeniesienia własności oraz wskazane cechy prawa własności, w tym do nieruchomości, nie ma przeszkód, aby zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości przedstawiającej określoną

wartość ekonomiczną mogło stanowić świadczenie, którego celem jest uzyskanie prawa o charakterze obligacyjnym. Uwzględniając powyższe nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że ważne zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości może wynikać tylko z „istoty figury prawnej” czy „konstrukcji prawnej umowy”, a w konsekwencji nie może być ono elementem umowy zawartej na podstawie art. 392 k.c. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości może wynikać z dodatkowego porozumienia stron zawartego w umowie, do których elementów prawnie istotnych nie należy przeniesienie własności rzeczy. Może być świadczeniem, którego celem jest odpłatność w zamian za uzyskanie innego świadczenia drugiej strony umowy. Nie ma więc przeszkód, aby zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości mogło stanowić formę odpłatności dłużnika w zamian za zobowiązanie gwarancyjne przejemcy długu na podstawie umowy, o której mowa w art. 392 k.c., która może mieć charakter odpłatny. Z tych przyczyn zarzuty naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów przez przyjęcie, że wyłączają one możliwość ważnego powstania takiego zobowiązania, były uzasadnione.

Pełna kontrola zaskarżonego postanowienia umożliwiającą wydanie - zgodnie z wnioskiem zawartym w skardze kasacyjnej - orzeczenia reformatoryjnego nie była jednak możliwa ze względu na to, że Sąd drugiej instancji nie zajął jednoznacznego stanowiska co do charakteru postanowienia dotyczącego nieruchomości, zawartego w umowie z dnia 3 stycznia 2013 r., a mianowicie, czy przewidywało ono zobowiązanie do przeniesienia własności - ze skutkami wynikającymi z art. 155 § 1 k.c. - czy też jedynie przenosiło własność nieruchomości (art. 156 k.c.), co ma decydujące znaczenie dla oceny także w świetle art. 158 k.c., czy wnioskodawca nabył na jej podstawie własność nieruchomości. W odniesieniu do umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej, wywołujących skutki zobowiązująco-rozporządzające, nie istnieje potrzeba badania jako przesłanki ważności tych umów istnienia przyczyny wynikającego z nich przysporzenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2004 r., IV CK 712/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 143). Przyczyna (*causa*) przysporzenia, które jest

skutkiem tych umów, wynika zawsze z ich treści, jeżeli więc dana umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy jest ważna, istnieje tym samym także określona jej treścią przyczyna wynikającego z niej przysporzenia. Innymi słowy, przysporzenie w postaci uzyskania własności rzeczy ma swą przyczynę w umowie zobowiązująco-rozporządzającej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07 (OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 78). Ponieważ, jak zasadnie przyjął Sąd drugiej instancji, do istoty umowy przewidzianej w art. 392 k.c. nie należy zobowiązanie do przeniesienia własności rzeczy, w tym nieruchomości, nie może być ona przyczyną - według art. 156 k.c. - przeniesienia własności nieruchomości (zawarcia umowy rozporządzającej), chyba że zawiera ona dodatkowe porozumienie stron zobowiązujące dłużnika do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz przejemcy długu tytułem odpłatności w zamian za zobowiązanie przejemcy długu, iż zwolni dłużnika od obowiązku świadczenia wobec wierzyciela. Dopiero wówczas może ona wyrzucić skutki określone w art. 155 § 1 k.c.

Niezależnie od tego przedmiotem oceny obu Sądów dotychczas w ogóle nie była kwestia ważności zawartej umowy ze względu na wymagania przewidziane w art. 392 k.c.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.

eb