

POSTANOWIENIE

Dnia 15 grudnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

w sprawie z wniosku Syndyka masy upadłości [...] K. [...] w upadłości
z siedzibą w P.

przy uczestnictwie Gminy Miasta S.

o wpis do księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 grudnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 13 lutego 2020 r., sygn. akt XVI Ca [...],

1) oddała skargę kasacyjną;

**2) postanawia, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania
kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2019 r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie z udziałem Gminy Miasta S. (dalej - „Gmina”) w punkcie 1 oddalił wniosek Syndyka („Syndyk”) masy upadłości [...] K. [...] („K.”) w upadłości z siedzibą w S., zawarty w notarialnym oświadczeniu Syndyka o przyjęciu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz nabyciu prawa własności budynków Rep. A nr [...] z dnia 24 października 2018 r. („Oświadczenie”), w którym domagał się odłączenia z księgi wieczystej nr [...] /8

działek położonych w S. o numerach [X.]/1 (o powierzchni 0,0371 ha), [X.]/2 (0,5039 ha), [X.]/3 (0,2462 ha), [X.]/4 (0,2969 ha), [Y.]/1 (0,5983 ha), [Y.]/2 (0,1614 ha), [Y.]/3 (0,0587 ha), a także odłączenia z księgi wieczystej nr [...] /5 działki nr [...] /1 o powierzchni 0,6404 ha (dalej odpowiednio - „Księgi”, „Działki”), a następnie założenia dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem użytkowania wieczystego na rzecz K. na okres 99 lat i dokonania wpisu prawa własności budynków posadowionych na Działkach oznaczonych zgodnie z treścią uzyskanych dokumentów urzędowych i znajdujących się w aktach księgi wieczystej, z zastrzeżeniem, że jeżeli na podstawie uzyskanych dokumentów nie będzie możliwym stwierdzenie posadowienia na działce nr [...] /1 budynku - wnioskodawca cofa wniosek wieczystoksięgowy co do wpisu K. jako właściciela budynku posadowionego na tej działce.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w G., wskutek apelacji wnioskodawcy, w punkcie I zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w punkcie 1 w ten sposób, że nakazał odłączenie z Ksiąg przedmiotowych Działek i założenie dla nich nowej księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem, przy uwzględnieniu powierzchni działek wynikającej z przedłożonych przez wnioskodawcę wypisów z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej, a w punkcie II oddalił apelację co do punktu 2 (rozstrzygnięcie o kosztach).

W Księgach jako właściciel w dziale II ujawniona jest Gmina, a w działach III widnieją ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu z powództwa Gminy przeciwko Syndykowi o ustalenie, że jej obowiązek ustanowienia użytkowania wieczystego na Działkach wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków na nich posadowionych, orzeczony prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w G., sygn. akt I C [...], oraz uprawnienie Syndyka do żądania od Gminy ustanowienia użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków wygasły i nie istnieją.

Do swego wniosku Syndyk dołączył m.in. Oświadczenie, w którym powołano także orzeczenia sądów, złożone już uprzednio do akt księgi wieczystej, a ponadto wypisy z rejestru gruntów, z kartoteki budynków i wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej. Podstawę wpisu miały też stanowić złożone

we właściwej formie, prawomocne orzeczenia: wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 7 grudnia 2007 r. (I ACa [...]) - w części nieuchylonej przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2009 r. (IV CSK 240/08) - i zmieniony nim wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 13 lutego 2007 r. (I C [...]; dalej z uwzględnieniem tych zmian - „Wyrok”) wydane w sprawie z powództwa K. przeciwko Gminie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wraz z prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w G. z dnia 12 grudnia 2011 r. (I C [...]) obejmującym wykładnię ww. wyroku tegoż Sądu.

W Wyroku Sąd Okręgowy w G.:

I. zobowiązał Gminę do złożenia oświadczenia woli o oddaniu K. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S. składającej się z działek: nr [Y.]/1 o powierzchni 5.983 m², nr [Y.]/2 o powierzchni 1.614 m², nr [Y.]/3 o powierzchni 607 m², nr [X.]/1 o powierzchni 371 m², nr [X.]/2 o powierzchni 5.039 m², nr [X.]/3 o powierzchni 2.462 m² i nr [X.]/4 o powierzchni 2.996 m², dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...], przy ustaleniu pierwszej opłaty na kwotę 273.615 zł, wraz z przeniesieniem nieodpłatnie prawa własności budynków znajdujących się na tej nieruchomości;

II. zobowiązał Gminę do złożenia oświadczenia woli o oddaniu K. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w S. stanowiącej działkę nr [...]/1 o powierzchni 6.404 m², dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...], przy ustaleniu pierwszej opłaty na kwotę 433.710 zł wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności budynku znajdującego się na tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2011 r. (I C [...]) Sąd Okręgowy w G. dokonał wykładni wyroku z dnia 13 lutego 2007 r. w ten sposób, że wyjaśnił, iż wskazane w wyroku nieruchomości winny być oddane w użytkowanie wieczyste na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat.

W postanowieniu z dnia 3 czerwca 2009 r. (XVI Ca [...]) Sąd Okręgowy w G. rozpoznając apelację K. od postanowienia oddalającego wniosek o wpis, w którym jako podstawę wpisu wskazano tylko Wyrok, uznał, że Wyrok ten, stwierdzający obowiązek Gminy do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje jedynie to

oświadczenie, a do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez K. z zachowaniem wymaganej formy.

W dniu 24 października 2018 r. Syndyk złożył w formie aktu notarialnego („Akt notarialny”) oświadczenie o przyjęciu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz nabyciu prawa własności budynków, czyli oświadczenie korelatywne do oświadczenia zastępowanego Wyrokiem. W § 3 Aktu notarialnego Syndyk powołał treść Wyroku oraz oświadczył, że „na powyższe wyraża zgodę i powyższe nabywa” na rzecz K., na okres 99 lat.

W tym świetle Sąd odwoławczy uznał za nietrafne stanowisko Sądu Rejonowego, że treść Oświadczenia nie zawiera jednoznacznego oświadczenia co do nabycia prawa własności budynków. Zwrócił bowiem uwagę, że budynki te uwzględniała sentencja Wyroku, a oświadczenie Syndyka sprowadzało się do wyrażenia zgody na oświadczenie woli Gminy sformułowane w sentencji Wyroku. Brak zaś szczegółowego wskazania danych budynków nie ma znaczenia, wobec odwołania się do treści kartoteki budynków we wniosku wieczystoksięgowym.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zapatrywania, że dla wywołania skutku określonego w art. 1047 § 1 k.p.c. Wyrokowi powinna być nadana klauzula wykonalności. Oceniał, że art. 1047 § 2 k.p.c. pozostaje w związku z art. 786 § 1 k.p.c. i dotyczy tylko takich orzeczeń, które złożenie oświadczenia woli przez dłużnika, a zatem i powstanie skutku przewidzianego w § 1, uzależniają w sentencji od wykonania przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. Sentencja Wyroku nie spełnia tego warunku, bo choć określono w nim wysokość pierwszych opłat za użytkowanie wieczyste, jednakże nie uzależniono od ich zapłaty skutku orzeczenia zastępującego oświadczenie woli Gminy.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego nieoznaczenia w Wyroku okresu, na który Działki mają być oddane w użytkowanie wieczyste, Sąd odwoławczy zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 236 § 1 zd. 1 k.c. co do zasady oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na 99 lat, a inaczej jest tylko w przypadkach wyjątkowych. Dlatego też, jeżeli w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie zamieszczono postanowienia określającego okresu użytkowania

wieczystego, powinno to być odczytane jako ustanowienie tego prawa na 99 lat. Ponadto postanowieniem z dnia 12 grudnia 2011 r. (I C [...]) Sąd Okręgowy w G. dokonał wykładni swego Wyroku w ten sposób, że wyjaśnił, iż wskazane w nim nieruchomości winny być oddane w użytkowanie wieczyste na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat.

Ustosunkowując się do zarzutu nieoznaczenia w Wyroku sposobu korzystania z Działek, Sąd drugiej instancji miał na względzie, że stosownie do art. 239 § 1 k.c. sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie, a w myśl art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204; dalej - „u.g.n.”) w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 k.c. Tym niemniej zauważył, że w orzecznictwie dostrzega się sytuacje, w których umowa taka nie określa bliżej sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, i przyjmuje, iż możliwe jest wówczas odwołanie do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wieczystego użytkowania, jako podstawy określającej jego treść, a w konsekwencji zakres uprawnień wieczystego użytkownika. Wprawdzie zgodnie z art. 30 u.g.n. postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej, jednakże w doktrynie uznaje się, że wpis w księdze wieczystej postanowień umowy określających sposób korzystania z gruntu ma znaczenie wyłącznie deklaratoryjne.

Sąd wziął także pod uwagę, że *in casu* Wyroki nakazujące Gminie złożenie oświadczenia woli zapadły wskutek realizacji roszczenia z art. 207 ust. 1 u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2009 r., IV CSK 240/08, niepubl.), a więc przepisu, który jest częścią zespołu regulacji (obok art. 204, 208 i 211 u.g.n.), stanowiących ostatni etap porządkowania stosunków cywilnoprawnych związanych z wieloletnim władaniem gruntami państwowymi (po komunalizacji - gminnymi) i zmierzających do ochrony interesów długoletnich posiadaczy nieruchomości państwowych, którzy dokonywali na nich legalnych nakładów, nie mając do gruntu

praw rzeczowych, przez stworzenie im uprzywilejowanych - w porównaniu do trybu przetargowego - warunków nabycia prawa użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości (możliwości „uwłaszczenia”). Zdaniem Sądu Okręgowego, idea ta musi mieć wpływ na kierunek interpretacji przepisów ustanowionych dla jej zrealizowania. Sąd zwrócił też uwagę, że w jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż określenie w wyroku uwzględniającym roszczenie z art. 204 u.g.n. (zbliżonego konstrukcyjnie do art. 207 ust. 1 u.g.n.) sposobu korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości, polegające na odwołaniu się do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wystarczające. W tym kontekście Sąd Okręgowy zauważył, że postanowienia te wiążą użytkownika wieczystego z mocy ustawy. Specyfika przypadku uregulowanego w art. 207 ust. 1 u.g.n. wyraża się również w tym, że dotyczy on gruntu zabudowanego, a więc takiego, którego sposób korzystania został już co do zasady ustalony przez wzniesienie budynków. Nie budzi też wątpliwości, że treść przysługującego użytkownikowi wieczystemu prawa rzeczowego określa ustawa i zasady współżycia społecznego.

W konsekwencji Sąd odwoławczy ocenił, że nieokreślenie w wyroku uwzględniającym roszczenie z art. 207 ust. 1 u.g.n. sposobu korzystania z nieruchomości nie może stanowić przeszkody do dokonania wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, kwestia zaś możliwości ustalenia stawki procentowej dla wyliczenia wysokości opłaty rocznej nie jest przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego. Uznał również, że przeszkodą taką nie mogą być rozbieżności dotyczące powierzchni działek - wynikające ze zmian, które nastąpiły po wydaniu Wyroku - w szczególności dlatego, iż nie budzi wątpliwości tożsamość działek, a przyjęcie odmiennego stanowiska powodowałoby możliwość unicestwienia skutków prawomocnego wyroku przez dokonywanie zmian powierzchni działek objętych wyrokiem. Podobnie brak zgody sędziego-komisarza na złożenie Oświadczenia, gdyż *in casu* nie miał zastosowania ani art. 98 ust. 1, ani art. 206 ust. 1 w związku z art. 213 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 2344 ze zm.).

Sąd odwoławczy zauważył, że we wniosku o odłączenie z księgi wieczystej nr [...]/5 działki nr [...]/1 został zawarty zapis, iż o ile na podstawie uzyskanych

dokumentów nie będzie możliwym stwierdzenie posadowienia na działce nr [...]/1 budynku, wnioskodawca cofa wniosek wieczystoksięgowy co do wpisu K. jako właściciela budynku posadowionego na działce nr [...]/1. Biorąc pod uwagę, że wniosek o wpis do księgi wieczystej nie może być uzależniony od warunku, przyjął jednak, iż warunek zawarty we wniosku o wpis do księgi wieczystej należało uznać za niezastrzeżony, stosując w drodze analogii art. 94 k.c.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła Gmina, zaskarżając je w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 1 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 71 ust. 1-3 u.g.n., art. 64 w związku z art. 389 § 2 *in fine* k.c., ewentualnie art. 117 § 1 w związku z art. 125 k.c., art. 58 § 1 w związku z art. 239 i art. 236 k.c. w związku z art. 29 ust. 1 u.g.n., art. 56 oraz art. 65 § 2 w związku z art. 71 ust. 2 u.g.n., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 1 w związku z art. 626⁵ oraz art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 w związku z art. 1047 § 2 oraz art. 786 § 1 k.p.c., art. 626⁸ § 2 w związku z art. 365 § 1 i art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 626⁸ § 2 w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Wniosła o „uchylenie i zmianę” zaskarżonego postanowienia w całości przez oddalenie wniosku o wpis, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi drugiej Instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 626⁸ § 1 w związku z art. 626⁵ oraz art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. skarżąca dopatrzyła się w ich niezastosowaniu (i zastosowaniu art. 94 k.c.) w zakresie, w jakim Syndyk domagał się ujawnienia prawa własności budynku na działce [...]/1, składając jednocześnie oświadczenie o cofnięciu tego wniosku pod warunkiem, co miało skutkować sprzecznością pomiędzy sentencją postanowienia Sądu Okręgowego a jego uzasadnieniem oraz brakiem podstaw do określenia zakresu postanowienia (zakresu, w jakim Sąd nakazał uwzględnić wniosek). W sentencji tej bowiem Sąd orzekł o „założeniu księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem”, choć z uzasadnienia wynika, że uznał warunek cofnięcia wniosku o wpis prawa własności budynku na działce [...]/1 za niezastrzeżony (art. 94 k.c.).

Tymczasem uznanie tego warunku za niezastrzeżony oznacza, zdaniem skarżącej, że cofnięcie wniosku stało się bezwarunkowe, a tym samym żądanie wpisu prawa własności budynku na działce nr [...]/1 zostało we wniosku „złożone i skutecznie cofnięte” wbrew zakazowi przewidzianemu w art. 626⁵ k.p.c., który stanowi, iż jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności, cofnięcie wniosku o wpis tego prawa jest niedopuszczalne. Przepis ten reguluje dopuszczalność i sposób cofnięcia wniosku w postępowaniu nieprocesowym, w związku z czym zastosowanie przez Sąd *per analogiam* art. 94 k.c. było niedopuszczalne.

Rozpatrując ten zarzut, należy najpierw zwrócić uwagę, że zawarte w § 8 Aktu notarialnego zastrzeżenie co do cofnięcia wniosku nie może być interpretowane w oderwaniu od pozostałej treści tego wniosku. Jego wykładnia powinna uwzględniać, że w jego punkcie I Syndyk wnosił, aby Sąd, na podstawie art. 13 § 2, art. 228 § 2, art. 244 § 1, art. 248 § 1 i art. 250 k.p.c. oraz na podstawie art. 27 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916; dalej - „u.k.w.h.”) zażądał od Gminy udzielenia wypisów i wyrysów (m.in.) dla działki nr [...]/1 oraz wypisów z rejestru budynków na niej posadowionych, wskazując, że sam ich uzyskać nie może, na dowód czego powołał dokumenty urzędowe. W punkcie II wnosił zaś o odłączenie przedmiotowych Działek (w tym działki nr [...]/1) z Ksiąg i założenie dla nich nowej księgi wraz z wpisem użytkowania wieczystego Działek na rzecz K., na okres 99 lat, oraz dokonanie wpisu prawa własności budynków posadowionych na Działkach „oznaczonych zgodnie z treścią dokumentów urzędowych uzyskanych na podstawie wniosku opisanego” w punkcie I na rzecz K.. Na końcu punktu II znalazło się następujące zastrzeżenie: „o ile na podstawie uzyskanych dokumentów nie będzie możliwym stwierdzenie posadowienia na działce [...]/1 budynku - Wnioskodawca cofa wniosek wieczystoksięgowy co do wpisu S. K. [...] w upadłości z siedzibą w S. jako właściciela budynku posadowionego na działce nr [...]/1”.

Wbrew zarzutom skarżącej sentencja zaskarżonego postanowienia w żaden sposób nie koliduje z jego uzasadnieniem i jej zakres nie powinien budzić wątpliwości. Z uzasadnienia tego wynika wystarczająco jasno, że w ujęciu Sądu

Okręgowego niedopuszczalnym i w konsekwencji niezastrzeżonym „warunkiem” (zdarzeniem przyszłym i niepewnym) nie była sama niemożliwość stwierdzenia na podstawie uzyskanych dokumentów posadowienia na działce [...]/1 budynku, mająca „warunkować” cofnięcie wniosku co do wpisu K. jako właściciela takiego budynku; byłby to niedopuszczalny „warunek” zawieszający skuteczność cofnięcia, podlegający art. 94 k.c. *in principio* i powodujący „nieważność” cofnięcia. „Warunkiem” tym było całe cofnięcie wniosku mające „warunkować” przedmiotowy wniosek o wpis do księgi wieczystej, postrzegane przez Sąd jako niedopuszczalny „warunek” rozwiązujący, podlegający art. 94 k.c. *in fine* i traktowany jako niezastrzeżony. Wprawdzie także w takim ujęciu sięgnięcie do art. 94 k.c. wywołuje wątpliwości - przedmiotowe zastrzeżenie stanowiło raczej wniosek ewentualny o wpis bez ujawnienia prawa własności budynku na działce [...]/1 (choćby kolidujący z art. 626⁵ k.p.c.) - jednakże uchybienie to nie mogło powodować wadliwości rozstrzygnięcia (por. art. 398¹⁴ k.p.c.). Przy pismach z dnia 7 grudnia 2018 r. wnioskodawca przedłożył m.in. wypisy z kartoteki budynków dotyczące m.in. działki nr [...]/1, co oznacza, że istniały podstawy do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem głównym (tego dotyczyła sentencja postanowienia), a tym samym rozpatrywanie wniosku ewentualnego stało się w ogóle bezprzedmiotowe.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 w związku z art. 1047 § 2 oraz art. 786 § 1 k.p.c., jak również art. 1 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 71 ust. 1-3 u.g.n. oraz art. 56 i art. 65 § 2 w związku z art. 71 ust. 2 u.g.n. ogniskują się wokół tezy, że Sąd Okręgowy nie wyciągnął należytych konsekwencji z bezwzględnie wiążącego art. 71 ust. 2 u.g.n. - stanowi on, iż pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste - oraz z faktu, że *in casu* do takiej zapłaty nie doszło, gdyż wymaganiu temu nie czyni zadość warunkowe świadczenie pieniężne złożone przez Syndyka do depozytu notarialnego.

Zdaniem skarżącej, konsekwencje reguły wyrażonej w art. 71 ust. 2 u.g.n. są wielopłaszczyznowe. W świetle tego przepisu zapłata pierwszej opłaty jest

świadczeniem wzajemnym wierzyciela w rozumieniu art. 1047 § 2 k.c., w związku z czym przepis ten ma zastosowanie do Wyroku, gdyż - wbrew pogładowi Sądu Okręgowego - uzależnienie oświadczenia woli dłużnika od świadczenia wzajemnego wierzyciela nie musi wynikać wprost z sentencji wyroku zastępującego to oświadczenie. Oznacza to, że Wyrok mógłby zastąpić oświadczenie woli Gminy dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności, co nie miało miejsca, a tym samym Oświadczenie Syndyka o przyjęciu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz nabyciu prawa własności budynków złożone w oparciu o Wyrok nie doprowadziło do zawarcia umowy. Nieuiszczenie przez Wnioskodawcę pierwszej opłaty rocznej oznacza też, że nie doszło do skutecznego dokonania czynności prawnej realnej, której skuteczność zależy od uprzedniej zapłaty.

Ponadto oświadczenia woli zawarte w sentencji Wyroku i w Oświadczeniu nie mogą być uznane za zgodne i skutkujące zawarciem umowy o oddanie Działek w użytkowanie wieczyste, ponieważ Oświadczenie zmierza do wywołania innych skutków prawnych, niż te które ma wywołać Wyrok wraz z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa regulującymi obowiązek uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste. Rzecz bowiem w tym, że z Oświadczenia Syndyka wynika, iż pierwsza opłata za oddanie Działek w użytkowanie wieczyste nie została zapłacona do czasu zawarcia umowy - jak wymagają tego przepisy - ale ma dopiero zostać zapłacona, pozostając w zależności od realizacji umowy darowizny na rzecz masy upadłości zawartej pod warunkiem zawieszającym (§ 1 pkt III ppkt 3 aktu notarialnego). Zdaniem skarżącej, jest oczywiste, że takie oświadczenie woli zmierza do modyfikacji skutków, jakie wywołuje zawarcie umowy i przepisy art. 71 ust. 2 u.g.n. w stosunku do pierwszej opłaty. Nie można zatem mówić o zgodnym oświadczeniu woli z oświadczeniem zastępowanym Wyrokiem, skoro jest oczywiste, że Sąd wydający Wyrok, w którym nie orzekł o rozłożeniu pierwszej opłaty na raty, nie dopuszczał zmiany ustawowych reguł co do terminu jej uiszczenia i nie zakładał, iż Wyrok ten będzie stanowił element umowy zawieranej sprzecznie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

W odniesieniu do przedstawionych zarzutów należy przede wszystkim zauważyć, że kwestionowany przez Gminę pogląd Sądu Okręgowego, iż art. 1047

§ 2 k.p.c. dotyczy tylko sytuacji, w których sama sentencja orzeczenia stwierdzającego obowiązek dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależnia ten obowiązek od uprzedniego lub równoczesnego spełnienia przez wierzyciela oznaczonego świadczenia wzajemnego, ma mocne oparcie w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów - zasada prawna z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08, niepubl.). Nawet zatem jeżeli za trafny uznać pogląd, że reguła wyrażona w art. 71 ust. 2 u.g.n. ma szerszy wydźwięk i dotyczy także nabycia użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym (por. art. 70 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 3 zd. 2 u.g.n.) - za czym mogłaby przemawiać potrzeba ochrony interesu publicznego i zapobieganie sytuacjom obciążenia prawa własności bez realnego uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08) - i nawet jeżeli przyjąć, iż reguła ta mogłaby otwierać drogę do zastosowania art. 786 § 1 i art. 1047 § 2 k.p.c., dotyczyłoby to tylko sytuacji, w których wynikająca z tej reguły zależność została odzwierciedlona w sentencji orzeczenia zobowiązującego dłużnika do złożenia oświadczenia woli.

Przedstawiona przez Gminę argumentacja pomija też, że czym innym jest zgodność złożonych oświadczeń woli (konsens umowny), a czym innym zgodność postępowania jednej ze stron albo obu z regułami ustawowymi kształtującymi tryb zawierania takiej umowy albo kwestia należytego wykonania umowy. Nawet jeżeli przyjąć, że zgodnie z art. 70 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 3 zd. 2 u.g.n. określona w Wyroku pierwsza opłata za oddanie Działek w użytkowanie wieczyste w wysokości 273.615 zł powinna być zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy o ich oddanie w użytkowanie wieczyste (a więc nie później niż do dnia złożenia Oświadczenia przez Syndyka), nie można uznać, iż źródłem tego obowiązku są, czy powinny być, zgodne oświadczenia woli stron zawierających taką umowę. Skoro bowiem z przepisu wynika, że pierwsza opłata podlega zapłacie „nie później niż do dnia zawarcia umowy”, reguła ta musi mieć podstawę przedumowną. Tym samym nie musi być w ogóle objęta konsensem kształtującym treść umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Potwierdza

to wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2018 r., I CSK 495/17 (niepubl.), z którego wynika *implicite*, że określenie w umowie terminu zapłaty pierwszej opłaty za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie jest konieczne, a ma jedynie znaczenie dla wymagalności roszczenia o tę zapłatę (art. 455 k.c.).

Wbrew sugestii Gminy, nawiązującej do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08, w płaszczyźnie nienależytego wykonania zobowiązania należy również sytuować konsekwencje zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mimo niewpłacenia pierwszej opłaty. Dotyczy to także nieskutecznej próby opłacenia tej opłaty, za jaką mogłoby *in casu* zostać ewentualnie uznane oświadczenie Syndyka zawarte w § 2 pkt III.3 aktu notarialnego - umieszczone obok innych oświadczeń sytuujących się poza umową o oddanie Działek w użytkowanie wieczyste i dotyczących tego, że „stan faktyczny i prawny przedmiotowych nieruchomości jest Jemu znany” i „nieruchomości będą miały dostęp do drogi publicznej” - w myśl którego „nabycia przedmiotowych praw dokonuje tak, aby roszczenia wszystkich wierzycieli, zostały zaspokojone i nadmienia, że roszczenie Gminy Miasta S. o zapłatę pierwszych opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie spełnione - na dowód czego okazuje warunkową umowę darowizny środków pieniężnych oraz protokół przyjęcia środków pieniężnych do depozytu notarialnego, sporządzone w tutejszej kancelarii notarialnej w dniu 24 października 2018 roku, przez R. S. notariusza w G., Rep. A nr [...] oraz Rep. A nr [x.]”. Również w piśmiennictwie zwraca się uwagę, że zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste bez wpłacenia pierwszej opłaty nie powoduje nieważności tej umowy, lecz sprawa, iż od następnego dnia po jej zawarciu sprzedawcy przysługuje roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

Należy dodać, że co do zasady istnienie *in casu* konsensu co do oddania K. Działek w użytkowanie wieczyste nie powinno budzić wątpliwości, skoro Oświadczenie Syndyka w istocie sprowadzało się, co wynika jednoznacznie z § 3 Aktu notarialnego, do prostego wyrażenia zgody na Wyrok zastępujący oświadczenie woli Gminy i woli nabycia praw na rzecz K..

Tym niemniej, zarzucając naruszenie art. 626⁸ § 2 w związku z art. 365 § 1 i art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 58 § 1 w związku z art. 239 i art. 236 k.c. w związku z art. 29 ust. 1 u.g.n., skarżąca wywodzi, że osiągnięty przez strony konsens był niewystarczający dla skutecznego zawarcia umowy - a tym samym nie mógł być podstawą konstytutywnego wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Jej zdaniem, ani sąd, ani strony nie określiły wszystkich elementów stanowiących *essentialia negotii* umowy użytkowania wieczystego, tj. terminu, na jaki umowa użytkowania wieczystego ma być zawarta - termin ten został określony jedynie w postanowieniu z dnia 12 grudnia 2011 r. dokonującym wykładni sentencji Wyroku w trybie art. 352 k.p.c., a postanowienie wydane w drodze wykładni nie może mieć mocy wiążącej wyroku, gdyż dotyczy elementu oświadczenia woli Gminy, który nie był objęty żądaniem pozwu, nie był przedmiotem rozpoznania i nie może być przedmiotem powagi rzeczy osądzonej - oraz sposobu korzystania z nieruchomości. W ocenie Gminy, konsekwencją tych braków jest nieważność umowy, a umowa nieważna nie może być podstawą wpisu. Brakom tym nie można zaradzić w drodze wykładni, gdyż czym innym jest dokonywanie wykładni oraz ustalanie zgodnego zamiaru i woli stron w dwustronnej umowie, a czym innym (niedopuszczalnym) uzupełnienie treści stosunku prawnego o elementy, które nie wynikają bezpośrednio z sentencji wyroku nakazującego oświadczenie woli. Sąd wieczystoksięgowy nie ma kompetencji do uzupełniania przedłożonych do wniosku dokumentów o elementy (takie jak sposób korzystania z gruntu czy termin oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste), które nie wynikają bezpośrednio z ich treści. Zdaniem skarżącej, określenie sposobu korzystania z nieruchomości jest szczególnie istotne *in casu*, ponieważ dla Gminy kluczowe jest utrzymanie sportowego charakteru spornych Działek z przeznaczeniem na prowadzenie działalności tenisowej i utrzymanie historycznego waloru obiektu „[...] [...] w S.” na przyszłość. Jest istotne także w kontekście art. 240 k.c., który przewiduje, że wykorzystanie gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, może prowadzić do rozwiązania użytkowania wieczystego przed czasem, na jaki to prawo zostało ustanowione. Tymczasem zasady współżycia społecznego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

do którego Wyrok zresztą się w ogóle nie odwołuje, nie określają możliwości wykorzystania terenu wystarczająco precyzyjnie, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w każdej chwili ulec zmianie. Ponadto, realizacja spornego Wyroku bez zapewnienia Gminie możliwości ustalenia oraz kontroli nad sposobem korzystania z gruntu oznaczałoby nieprzewidziane ustawą ograniczenie przez sąd prawa własności gminy - co jest wprost sprzeczne z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

Przedstawiona argumentacja w części dotyczącej nieokreślenia czasu, na jaki miało zostać ustanowione użytkowanie wieczyste, jest nieprzekonywująca już dlatego, że w istocie całkowicie pomija racje przytoczone w tej kwestii przez Sąd Okręgowy. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że odwołanie do postanowienia wykładniczego z dnia 12 grudnia 2011 r. (I C [...]) miało dla Sądu walor jedynie pomocniczy, znaczenie zaś podstawę - zwrócenie uwagi, iż zgodnie z art. 236 § 1 zd. 1 k.c. oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje co do zasady na 99 lat, a inaczej jest tylko w przypadkach wyjątkowych. W związku z tym Sąd odwoławczy stwierdził, że jeżeli w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określono okresu użytkowania wieczystego, należy uznać, iż prawo to ustanowiono na 99 lat.

Rozumowanie to jest prawidłowe i ma wystarczające oparcie nie tylko w art. 236 § 1 k.c., ale także w orzecznictwie. W szczególności z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1970 r., III CZP 101/69 (OSNCP 1970, nr 10, poz. 175) wynika, że określenie czasu trwania prawa użytkowania wieczystego należy do koniecznych elementów umowy o ustanowienie tego prawa (pod rygorem nieważności) tylko wtedy, gdy ma ono trwać krócej aniżeli 99 lat, art. 236 § 1 k.c. bowiem uzasadnia wniosek, że w braku określenia tego czasu zostaje ono ustanowione na najdłuższy dopuszczalny okres (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 r., I CSK 485/07, niepubl.). Wprawdzie uchwała ta zapadła pod rządem art. 20 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (ówcześnie tekst jedn. Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159), który nie wskazywał wprost, jak czyni to obecnie art. 29 ust. 1 u.g.n., że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się m.in. okres użytkowania wieczystego. Jednakże nie można pomijać, że art. 20 ust. 2 ww.

ustawy stanowił, iż decyzja będąca podstawą takiej umowy, powinna określać m.in. warunki użytkowania wieczystego, co Sąd Najwyższy skojarzył właśnie z koniecznymi elementami umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Także *de lege lata* należy uznać, że pominięcie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznaczenia okresu użytkowania wieczystego nie powoduje nieważności umowy, lecz sprawia, iż miarodajna jest reguła podstawowa określona w art. 236 § 1 zd. 1 k.c.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie można też uznać, że *in casu* przeszkodą do wpisu jest nieokreślenie w Wyroku zastępującym oświadczenie Gminy - i tym samym w umowie zawartej z chwilą złożenia Oświadczenia - sposobu korzystania z nieruchomości. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego bowiem wyjaśniono, że jeżeli umowa ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego nie określa zakresu (sposobu) korzystania z nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, przy ustalaniu treści przysługującego prawa należy odwołać się do jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia, uwzględniającego w szczególności sposób zabudowy gruntu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1968 r., II CR 237/68, OSPIKA 1969, z. 11, poz. 234, z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1476/00, niepubl., z dnia 28 maja 2008 r., II CSK 658/07, niepubl., z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, OSNC-ZD 2011, z. B, poz. 24, z dnia 7 kwietnia 2016 r., III CSK 249/15, niepubl. i z dnia 22 marca 2019 r., I CSK 52/18, niepubl.). Jest to szczególnie istotne wówczas, gdy oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste służy realizacji roszczenia osoby, która korzystała już uprzednio z tego gruntu, wznosząc na nim budynek (por. np. art. 207 u.g.n.). Wyjaśniono też, że brak w umowie postanowień określających korzystanie z nieruchomości (wbrew art. 239 § 1 k.c.), względnie ich ogólnikowy charakter, nie pociąga za sobą jej nieważności, lecz rzutuje na możliwość jej rozwiązania na podstawie art. 240 k.c. i art. 33 u.g.n. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2012 r., V CSK 168/10, niepubl. i z dnia 22 marca 2019 r., I CSK 52/18). Wprawdzie wskazano również, że z art. 29 u.g.n. i art. 239 § 1 k.c. wynika obowiązek określenia w wyroku zobowiązującym pozwanego do złożenia oświadczenia woli ustanawiającego użytkowanie wieczyste sposobu korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości będących przedmiotem tego użytkowania - uznając

za wystarczające odwołanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1476/00) - jednakże niniejsza sprawa jest sprawą o wpis do księgi wieczystej, a nie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Ta bowiem została już prawomocnie zakończona i zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocny Wyrok jest wiążący także w niniejszym postępowaniu. W orzecnictwie Sądu Najwyższego zaś wyjaśniono, że sąd wieczystoksięgowy nie może oceniać merytorycznie ani kwestionować prawidłowości prawomocnego wyroku będącego podstawą wpisu, a odmowa wpisu jest dopuszczalna tylko wtedy, gdy jest on technicznie niemożliwy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 276/16, niepubl. i tam przywoływane orzecznictwo) tudzież prawomocne orzeczenie nie zawiera wszystkich danych koniecznych do wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 681/17, niepubl.). Co prawda *in casu* Wyrok nie był wyłączną podstawą wpisu, gdyż zastępował jedynie oświadczenie woli jednej ze stron (Gminy), a do zawarcia umowy potrzebne było jeszcze oświadczenie woli K., jednakże nie sposób pominąć, że Oświadczenie K. było w istocie lustrzanym odbiciem oświadczenia zastępowanego Wyrokiem, w związku czym zakwestionowanie prawidłowości umowy bez zakwestionowania prawidłowości Wyroku nie jest możliwe. Zwłaszcza, że jeżeli wbrew art. 207 ust. 1 u.g.n. gmina odmawia zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w związku z czym posiadacz domaga się zobowiązania jej przez sąd do złożenia oświadczenia woli o zawarciu takiej umowy (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.), warunki umowy określa właśnie ten sąd (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 46/06, niepubl. i z dnia 28 maja 2021 r., I CSKP 105/21, niepubl.).

Trzeba również stwierdzić, że nieokreślenie w umowie sposobu korzystania z nieruchomości nie uniemożliwia „technicznie” wpisu (określenie to nie jest samo przez się konieczne do wpisu), za czym przemawia choćby to, iż ujawnienie określonego w umowie sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste następuje jedynie na wniosek. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że w zakresie postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczących sposobu korzystania z tej nieruchomości wpis do księgi wieczystej (por. art. 30 u.g.n.) nie ma

charakteru konstytutywnego, co oznacza, iż prawo użytkowania wieczystego wpisane w księdze wieczystej (art. 27 u.g.n.) powstanie, choćby postanowienia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie zostały w tej księdze ujawnione (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14, OSNC-ZD 2016, z. 3, poz. 39, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2019 r., II CSK 579/18, niepubl.).

Sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 64 w związku z art. 389 § 2 *in fine* k.c., ewentualnie art. 117 § 1 w związku z art. 125 k.c., zmierzają do wykazania, że wnioskowany przez Syndyka wpis był niedopuszczalny ze względu na czas, który upłynął między uprawomocnieniem się Wyroku a złożeniem Oświadczenia (blisko 11 lat). Zdaniem skarżącej, jeżeli wyrok wydany na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. zastępuje jedynie oświadczenie jednej ze stron umowy, nie do zaakceptowania jest pogląd, że druga strona może doprowadzić do zawarcia umowy (złożyć zgodne oświadczenie) bez żadnych ograniczeń czasowych. Powodowałoby to skutki sprzeczne z istotą prawa użytkowania wieczystego, gdyż nieruchomość „nie podlegałaby zagospodarowaniu”, a właściciel nie miałby możliwości jej racjonalnego wykorzystania ani uzyskiwania opłat, ani ich aktualizacji ze względu na aprecjację wartości nieruchomości. Druga strona zaś uzyskiwałaby na koszt właściciela chronioną prawnie ekspektatywę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów i ryzyka ze swojej strony. Dlatego też, w ocenie Gminy, należy przyjąć - na podstawie art. 389 § 2 *in fine* k.c. stosowanego *per analogiam* - że *in casu* uprawnienie Wnioskodawcy do zawarcia umowy użytkowania wieczystego wygasło w następstwie bezczynności Powoda po upływie roku od uprawomocnienia się Wyroku. Ewentualnie należy uznać, że na skutek upływu 10-letniego terminu, biegnącego od dnia ogłoszenia wyroku Sądu Apelacyjnego, tj. od dnia 7 grudnia 2007 r., i nieprzerwanego czynnościami K., roszczenie Wnioskodawcy potwierdzone (zdeteminowane, skonkretyzowane) Wyrokiem uległo przedawnieniu na podstawie art. 125 k.c., co ma znaczenie ze względu na podniesiony przez Gminę zarzut przedawnienia.

Rozważenie argumentacji skarżącej należy rozpocząć od stwierdzenia, że żadnego znaczenia w niniejszej sprawie nie ma kwestia przedawnienia

wywodzonego z art. 207 § 1 u.g.n. roszczenia K. o oddanie przez Gminę Działek w użytkowanie wieczyste, skoro z chwilą konstytutywnego zastąpienia oświadczenia Gminy prawomocnym Wyrokiem ciąży na niej obowiązek złożenia tego oświadczenia wygaś (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CSK 37/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 29 i wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 2017 r., V CSK 2/17, OSP 2018, z. 10, poz. 99). Zastosowanie art. 125 § 1 k.c. do orzeczeń, o których mowa w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., może wchodzić w rachubę tylko w przypadku wyroku niezaopatrzonego w wymaganą przez art. 1047 § 2 k.p.c. klauzulę wykonalności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CSK 37/06).

Tym niemniej stwierdzenia te nie uchylają wszelkich wątpliwości dotyczących sytuacji, w których do przejścia prawa, oprócz przewidzianego w art. 1047 k.p.c. i art. 64 k.c. orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli, mającego stanowić składnik umowy przenoszącej to prawo, niezbędne jest jeszcze złożenie przez nabywcę (wierzyciela) zgodnego oświadczenia woli. Powstaje bowiem pytanie, w jakim czasie oświadczenie to może i powinno być złożone, a tym samym, jak długo może istnieć stan niepewności co do zawarcia umowy po stronie pozwanego, którego oświadczenie woli zostało zastąpione.

Problem został już dostrzeżony w orzecznictwie. W uchwale z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CZP 65/88, Biul. SN 1988, nr 8, s. 7 Sąd Najwyższy przyjął, że w sytuacji, w której zapisobierca, jako wierzyciel spadkobiercy, odmawia zawarcia z nim umowy rzeczowej, spadkobierca (dłużnik) może - na podstawie art. 354 § 2 k.c. - w drodze powództwa żądać stwierdzenia przez sąd jego obowiązku do złożenia oznaczonego oświadczenia woli koniecznego dla zawarcia tej umowy i zwolnić się w ten sposób z długu spadkowego.

Natomiast w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2002 r., II CKN 997/00 (OSNC 2003/6, poz. 85) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd, stwierdzając obowiązek złożenia tylko jednego oświadczenia woli, powinien, stosując w drodze analogii przepis art. 1047 § 2 k.p.c., określić powodowi termin do złożenia korelatywnego oświadczenia woli.

Z kolei w wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r., V CSK 620/15 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, odnosząc to do dwustronnie zobowiązującej umowy przedwstępnej, że jeżeli - jak w Wyroku - sąd nie określił takiego terminu, dłużnik może wystąpić, na podstawie art. 390 § 2 k.c. stosownego *per analogiam*, z powództwem o zobowiązanie dotychczasowego wierzyciela do złożenia korelatywnego oświadczenia woli. Sąd Najwyższy wyjaśnił przy tym, że wystąpienie z takim żądaniem byłoby możliwe w terminie wynikającym z analogicznie zastosowanego art. 390 § 3 k.c., przy czym roczny termin należałoby liczyć od daty określonej w wezwaniu do złożenia takiego oświadczenia woli skierowanym przez dotychczasowego dłużnika do dotychczasowego wierzyciela (art. 389 § 1 zd. 1 k.c.). W sytuacji zaś, w której dotychczasowy wierzyciel nie ma obowiązku złożenia oświadczenia woli, a jedynie uprawnienie, by to uczynić, należy - zdaniem Sądu Najwyższego - uznać w drodze analogii, że dotychczasowy wierzyciel powinien złożyć oświadczenie niezbędne dla wywołania skutku zawarcia umowy przed upływem roku od dnia, który został oznaczony w wezwaniu do złożenia takiego oświadczenia woli skierowanym do niego przez dotychczasowego dłużnika, a jeżeli wezwania nie było - przed upływem roku od dnia, w którym wyrok stwierdzający obowiązek dotychczasowego pozwanego do złożenia oświadczenia woli stał się prawomocny (art. 390 § 3 k.c.); oświadczenie złożone po tym terminie nie wywołuje skutków prawnych (art. 389 § 2 *in fine* k.c.). Koncepcja ta spotkała się z krytyką w doktrynie, a zdaniem niektórych autorów alternatywą dla niej może być także zastosowanie *per analogiam iuris* reguły wyrażonej w szczegółowych przepisach (por. art. 18 § 3 zd. 2, art. 103 § 2 i 3, art. 520 k.c., art. 37 § 3 k.r.o.) i przyjmowanej zgodnie – mimo milczenia ustawodawcy - na gruncie art. 63 k.c., zgodnie z którą strona umowy, która chce się uwolnić od stanu związania trwającego w czasie oczekiwania na decyzję osoby trzeciej co do wyrażenia następcej zgody na zawarcie umowy, może wyznaczyć tej osobie trzeciej odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, po którego bezskutecznym upływie staje się wolna. Analogiczne zastosowanie tej reguły oznaczałoby, że dłużnik, którego oświadczenie woli zostało zastąpione prawomocnym orzeczeniem, może wyznaczyć wierzycielowi odpowiedni termin do złożenia zgodnego oświadczenia woli, po którego bezskutecznym upływie oświadczenie woli dłużnika przestanie

wiązać, w związku z czym późniejsze złożenie oświadczenia przez wierzyciela nie wywrze skutku w postaci zawarcia umowy.

Przychylając się do tezy, że niepewność dłużnika, którego oświadczenie woli zostało zastąpione orzeczeniem sądowym (art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.), co do tego, czy i kiedy wierzycielłoży zgodne oświadczenie woli, a tym samym, czy dojdzie do zawarcia umowy, nie może trwać w sposób nieograniczony, należy zauważyć, iż czym innym jest kwestia zaradzenia tej niepewności w sytuacji, w której w orzeczeniu tym sąd nie zastrzegł wierzycielowi terminu do złożenia korelatywnego oświadczenia woli, a czym innym możliwość uwzględnienia tego przez sąd wieczystoksięgowy. W szczególności trzeba wziąć pod uwagę, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na dociekanie, czy i kiedy wierzyciel został skutecznie wezwany przez dłużnika do złożenia swego oświadczenia woli, a element ten jest istotny w świetle każdej z przywołanych koncepcji. Właśnie mając na względzie ową ograniczoną kognicję w postanowieniu z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 198/07 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że spór dotyczący przedawnienia roszczenia, podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Niedopuszczalne byłoby m.in. ustalanie na podstawie przesłuchania uczestników postępowania lub świadków, czy bieg terminu przedawnienia roszczenia nie uległ przerwaniu na skutek podjęcia czynności przed sądem lub uznania roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (art. 123 k.c.). Podobnie uznał, że sąd wieczystoksięgowy nie może badać, czy podlegające wpisowi roszczenie wygasło na skutek zdarzeń, które miały miejsce po jego powstaniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 200/08, niepubl.; por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 553/97, niepubl., z dnia 17 września 2009 r., IV CSK 180/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 56 i z dnia 17 września 2009 r., IV CSK 181/09, niepubl.). Odpowiada to ogólniejszej zasadzie, że w postępowaniu tym sąd nie ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, OSNC 2013, nr 1, poz. 8 i z dnia 10 lipca 2013 r., V CSK

412/12, OSNC 2014, nr 3, poz. 34). Odpowiednio należy zatem przyjąć, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może dociekać, czy zastąpione orzeczeniem sądowym oświadczenie woli dłużnika wskutek późniejszych działań czy zaniechań stron przestało wiązać jeszcze przed złożeniem korelatywnego oświadczenia woli przez wierzyciela.

W świetle dotychczasowych rozważań za bezzasadny należy również uznać „konsekwencyjny” zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 w związku z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw.
a.s