

POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku A. M.

przy uczestnictwie J. O., W. M., J. S., W. K., Z. K. i K. W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 20 października 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie A. M. wniosła w dniu 18 listopada 2016 r. o dokonanie w księdze wieczystej (...) wpisu na jej rzecz prawa pierwokupu sześciu szczegółowo opisanych lokali użytkowych, ustanowionego na podstawie umowy najmu zawartej na okres 10 lat od dnia 29 lutego 2011 r. do dnia 28 lutego 2021 r. pomiędzy Z. C. jako jednym ze współwłaścicieli i pełnomocnikiem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości - jako wynajmującym a wnioskodawczynią, która prowadziła

działalność gospodarczą pod firmą A. - jako najemcą. Do wniosku dołączone zostały kserokopie aneksu nr 1 do umowy najmu z dnia 29 stycznia 2010 r. oraz aneksu do umowy najmu z tego samego dnia - obydwie umowy zawarte zostały z podpisem notarialnie poświadczonym, a ich kopie potwierdzone zostały za zgodność z oryginałem przez notariusza. Wnioskodawczyni powołała się także na dokumenty znajdujące się już w aktach księgi wieczystej.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w R. oddalił wniosek postanowieniem z dnia 7 marca 2017 r., ponieważ uznał, że kopie dokumentów poświadczane za zgodność z oryginałem przez notariusza nie mogą stanowić podstawy wpisu, gdyż nie spełniają wymagań z art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1916, ze zm.), tj. nie są dokumentami z podpisem notarialnie poświadczonym, dopuszczalnym jako podstawa wpisu, jeżeli przepisy nie przewidują innej formy dokumentu.

W wyniku skargi wnioskodawczyni na to orzeczenie, do której dołączyła wskazane we wniosku dokumenty w oryginale z podpisami poświadczonymi notarialnie, sprawę rozpoznał Sąd Rejonowy w R. i postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r. również oddalił wniosek. W uzasadnieniu wyjaśnił, że jako współwłaściciele nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), w chwili złożenia wniosku ujawnieni byli J. O. w 24/240 częściach, W. M., J. S. i Z. K. - każde z nich w 12/240 częściach, W. K. w 24/240 częściach oraz K. W. w pozostałych 156/240 częściach. Z nieruchomości nie zostały dotychczas wyodrębnione lokale będące przedmiotem odrębnej własności.

Z kolei stronami dwóch aneksów do umowy najmu z dnia 29 stycznia 2010 r. zawartych w dniu 28 lutego 2011 r. i dotyczących lokalu użytkowego o pow. 64,93 m², lokalu użytkowego o pow. 23,26 m², lokalu użytkowego o pow. 14,55 m², lokalu użytkowego o pow. 89,10 m² i dwóch miejsc parkingowych, a także trzech umów najmu z dnia 28 lutego 2011 r., dotyczących lokalu użytkowego o pow. 44,06 m², lokalu o pow. 60 m² i lokalu o pow. 58 m² byli - jako wynajmujący – Z. C., I. M., A. O., J. J., T. C., M. C., J. O., J. M., W. M., Z. K., J. M., W. K. i Gmina Miasto R. - reprezentowani przez Z. C. i wnioskodawczyni A. M., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą A. w R. - jako najemca. W umowach ich strony ustaliły w §§

8 ust. 6, że najemcy przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu umowy w wypadku, gdyby którykolwiek wynajmujący sprzedawał lokal osobie trzeciej. Podpisy stron na tych umowach zostały poświadczane notarialnie.

Sąd wieczystoksięgowy stwierdził, że według art. 16 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księgach wieczystych mogą być ujawniane także prawa osobiste i roszczenia, w szczególności prawo pierwokupu. Prawo takie można zastrzec w umowie obligacyjnej, która nie musi przybrać formy aktu notarialnego. Podstawą wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej jest zgoda właściciela nieruchomości na wpis. Jeżeli prawo pierwokupu wynika z czynności prawnej, podstawą wpisu może być oświadczenie zobowiązanego. Zgoda lub oświadczenie woli powinno być wyrażone z zachowaniem formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym albo formy aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że stroną umów, na podstawie których wnioskodawczynie domaga się wpisu prawa pierwokupu na swoją rzecz, byli współwłaściciele nieruchomości z chwili zawarcia umów, natomiast według stanu z chwili złożenia wniosku o wpis tego prawa do księgi wieczystej współwłaścicielami nieruchomości, w której znajdują się objęte wnioskiem lokale użytkowe, nie są już te same osoby. Obecnie jako właściciele ujawnieni są J. O., W. M., J. S., W. K., Z. K. i K. W. Wnioskodawczynie nie dołączyła jednak do wniosku dokumentów zawierających zgodę aktualnych współwłaścicieli na ujawnienie w księdze wieczystej prawa pierwokupu, opatrzonych ich podpisami poświadczonymi notarialnie. Sąd podkreślił, że dokument taki powinien istnieć już w chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, z uwagi na wynikającą z art. 29 u.k.w.h. moc wsteczną wpisu od chwili złożenia wniosku.

Wnioskodawczynie zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego apelacją, w której zarzuciła naruszenie art. 626⁹ k.p.c. i art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. przez błędne przyjęcie, że dołączone dokumenty nie zawierają zgody współwłaścicieli na ujawnienie w księdze wieczystej prawa pierwokupu na rzecz wnioskodawczynie. Powołała się na treść art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym nabywca rzeczy najętej, zbytej w czasie trwania stosunku najmu, wstępuje do tego stosunku w miejsce zbywcy, argumentując, że okoliczność, iż w chwili składania wniosku w księdze

wieczystej ujawnieni są następcy prawni współwłaścicieli, będących stronami umowy najmu, nie stanowi przeszkody do ujawnienia przysługującego jej prawa pierwokupu.

Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację. Wskazał, że wpisu praw i roszczeń w księdze wieczystej dokonuje sąd wieczystoksięgowy na podstawie wniosku złożonego przez osobę uprawnioną. Wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Do wniosku należy dołączyć dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela nieruchomości objętej daną księgą wieczystą o ustanowieniu prawa albo dokument obejmujący jego zgodę na wpis roszczenia. Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że brak było podstaw do dokonania w księdze wieczystej wpisu prawa pierwokupu na rzecz wnioskodawczynie. Wyjaśnił, że podstawa wpisu do księgi wieczystej musi istnieć w momencie złożenia wniosku o wpis. Tymczasem do wniosku o wpis prawa pierwokupu nie zostały dołączone dokumenty zawierające zgodę figurujących wówczas w księdze wieczystej współwłaścicieli nieruchomości na wpisanie tego prawa do księgi wieczystej, i to udzielonej w wymaganej formie - z podpisem notarialnie poświadczonym. Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem wnioskodawczynie, że okoliczność, iż w księdze wieczystej na dzień składania wniosku ujawnieni są następcy prawni współwłaścicieli, a którymi zawarła umowy najmu zastrzegające dla niej prawo pierwokupu, nie stanowi przeszkody do ujawnienia tego prawa. Wyraził pogląd, że właściciel musi zawsze wyrazić zgodę na wpis, ponieważ prawo innej osoby wpisane do księgi wieczystej oddziałuje na jego sytuację prawną.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie prawa materialnego - niezastosowanie art. 678 § 1 k.c. oraz błędne zastosowanie art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. oraz naruszenie art. 626⁹ k.p.c., polegające na nieuzasadnionym oddaleniu apelacji z uwagi na stwierdzenie przeszkody do wpisu, która w rzeczywistości nie wystąpiła.

We wnioskach kasacyjnych domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i jego zmiany przez dokonanie wpisu prawa

pierwokupu, ewentualnie o przekazanie tej sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w R. oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczynie kosztów postępowania za obie instancje oraz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskodawczynie domaga się wpisania do działu III księgi wieczystej na jej rzecz umownego prawa pierwokupu szeregu niewyodrębnionych lokali użytkowych, które wynajmuje od współwłaścicieli nieruchomości. Prawo pierwokupu ustanowione zostało w dniu 28 marca 2011 r., jednak wniosek o jego ujawnienie w księdze wieczystej wnioskodawczynie złożyła dopiero ponad pięć lat później, kiedy prawo współwłasności w przeważającej części przysługiwało już innym osobom, niż w chwili zawierania umowy ustanawiającej pierwokup. Wnioskodawczynie argumentuje jednak, że zmiany wynikające ze zbycia udziałów nie wpływają na zakres jej uprawnienia, ponieważ umowa najmu, w której zostało zastrzeżone prawo pierwokupu, trwa nadal i nabywcy udziałów wstąpili do tej umowy w miejsce zbywców na podstawie art. 678 § 1 k.c. Niewątpliwie w wyniku przeniesienia praw do udziałów w nieruchomości ich nabywcy przejęli od zbywców status wynajmujących, a nawet - wobec zachowania formy pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie przy zawieraniu z wnioskodawczynią umów najmu na czas oznaczony - nie przysługiwało im uprawnienie do wypowiedzenia jej najmu (art. 678 § 2 k.c.). Nie znaczy to jednak, że wiąże ich również zastrzeżone w umowach prawo pierwokupu. Charakter ustanowionego w art. 678 § 1 k.c. następstwa prawnego po stronie wynajmującego - niebędące konsekwencją przelewu wierzytelności i przejęcia długu, lecz ustawowym skutkiem czynności prawnorzeczowej pomiędzy dotychczasowym właścicielem rzeczy najętej i jej nabywcą (w tym wypadku zbywcą i nabywcą udziału w tej rzeczy), dokonanej bez udziału najemcy Sąd Najwyższy omówił - nawiązując do dotychczasowego orzecnictwa - w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lutego 2018 r. (I CSK 472/17, niepubl.). Wyjaśnił, że jest to przepis szczególny, adresowany do stron umowy najmu, ale nawet pomiędzy nimi niebędący podstawą wstąpienia nabywcy rzeczy we wszystkie stosunki prawne, jakie w związku z umową najmu mogły powstać pomiędzy wynajmującym i najemcą. Na nabywcę nie przechodzi np. obowiązek

zaspokojenia roszczeń najemcy o zwrot wartości nakładów obciążających wynajmującego, których najemca dokonał przed zbyciem przedmiotu najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07 niepubl.), nie jest też związany dokonany w umowie najmu zapisem na sąd polubowny (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1962 r., 1 CO 30/61, RPEiS 1964/1, s. 385), ani - czego dotyczyła sprawa I CSK 472/17, umownymi postanowieniami zbywcy dotyczącymi przelewu wierzytelności z tytułu czynszu na rzecz osoby trzeciej.

Prawo pierwokupu ustanowione na rzecz najemcy nie jest elementem umowy najmu lecz dodatkowym zastrzeżeniem umownym o charakterze osobistym, którego treścią jest ustanowienie dla najemcy uprawnienia do skorzystania z pierwszeństwa przy kupnie najmowanej rzeczy lub jej części w razie, gdyby rzecz ta była komukolwiek sprzedawana przez właściciela. Obowiązek zastosowania się do tego uprawnienia ciąży na zobowiązanym wobec uprawnionego sprzedawcy rzeczy i nie ma charakteru rzeczowego. Gdyby - jak uważa wnioskodawczyni - tego rodzaju uprawnienie, ze względu na jego powiązanie z umową najmu, miało zachowywać swoją skuteczność wobec nabywców udziałów we własności nieruchomości, w której mieszczą się wynajmowane lokale, to skutek umowny zmierzałby ku temu, który wnioskodawczyni chce osiągnąć w wyniku dokonania wpisu do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie co do zasady uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Wzmocnienie umownego prawa pierwokupu przez wpis do księgi wieczystej ma jednak dodatkowo ten skutek, że chociaż nie staje się prawem rzeczowym, to uprawniony - w razie sprzedaży bezwarunkowej rzeczy, której jego prawo dotyczy, ma możliwość wykonania swego prawa względem nabywcy.

Jednak do czasu, kiedy nie nastąpił wpis, prawo pierwokupu ma skutki tylko pomiędzy stronami ustanawiającej je umowy i wynikające z niego zobowiązanie nie przechodzi na nabywcę rzeczy, której prawo pierwokupu dotyczy, o ile nie przejmie on umownie tego obowiązku. Ustawowe wstąpienie w miejsce zbywcy rzeczy wynajętej tego obowiązku nie przenosi na nabywcę. Dlatego też Sąd Okręgowy nie naruszył art. 678 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie. Słusznie również przyjął,

że nieprzedstawienie przez wnioskodawczynię zgody aktualnych współwłaścicieli nieruchomości na dokonanie wpisu tego prawa stanowi przeszkodę do dokonania wpisu. Zgoda byłaby zbędna tylko wówczas, gdyby nabycie miało charakter sukcesji generalnej, jednak na tego rodzaju przejście praw i obowiązków umownych wnioskodawczyni się nie powoływała. W konsekwencji nie miało więc miejsca także naruszenie art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.

Wobec uzasadnionego stwierdzenia przeszkody do dokonania wpisu, oddalenie apelacji wnioskodawczyni nie uchybiło art. 626⁹ k.p.c. (który powinien być powołany w skardze w zw. z art. 378 § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna wnioskodawczyni podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw