

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Barbara Myszka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku Hotelu (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.

przy uczestnictwie syndyka masy upadłości E. sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 22 czerwca 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 8 lutego 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

1) uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację,

2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W postępowaniu z wniosku Hotelu (...) sp. z o.o. w G. przy uczestnictwie Syndyka masy upadłości E. sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w W. o wpis wnioskodawcy w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. P., w miejsce dotychczasowego użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, Sąd

Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r., wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, podtrzymał wcześniejsze rozstrzygnięcie z dnia 17 marca 2014 r. i oddalił wniosek, którego podstawę stanowiła zawarta 18 czerwca 2013 r. przez wnioskodawcę ze spółką E. „umowa przejęcia długu oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności w zamian za zwolnienie z długu”.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta, której dotyczy wniosek, prowadzona jest dla nieruchomości zabudowanej czterokondygnacyjnym budynkiem hotelowym o nazwie Hotel (...). Ujawnionym właścicielem gruntu jest Skarb Państwa. Nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, a budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku w księdze wieczystej wpisana jest spółka E. - obecnie w upadłości. Z umowy wskazanej jako podstawa wnioskowanego wpisu wynika, że spółka E. przeniosła na wnioskodawcę użytkowanie wieczyste gruntu oraz własność budynku w zamian za przejęcie przez wnioskodawcę jej długu na łączną kwotę 21.885.292 zł wobec: Banku (...) SA, M. G. i D. sp. z o.o. z siedzibą w G. Wierzyciele nie wyrazili zgody na to przejęcie długu w przewidzianej prawem formie. Do wniosku o wpis nie został dołączony dokument obejmujący ich zgodę na przejęcie długu spółki E. przez wnioskodawcę. W konsekwencji nie było, zdaniem Sądu Rejonowego, podstaw do uznania, że przejęcie długu doszło do skutku, co uzasadniało oddalenie rozpatrywanego wniosku (art. 626⁹ k.p.c.).

Sąd Okręgowy na skutek apelacji wnioskodawcy postanowieniem z dnia 8 lutego 2016 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 29 czerwca 2015 r. i wpisał wnioskodawcę do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość. W uzasadnieniu wyjaśnił, że obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego jest - tak jak przyjął Sąd Rejonowy - zbadanie materialnej podstawy wpisu i dokonanie prawidłowej wykładni umowy mającej stanowić podstawę wpisu oraz sprawdzenie poprawności danych, na które powołuje się wnioskodawca. Ocenie sądu wieczystoksięgowego ze względu na obowiązującą w polskim systemie prawnym kauzalność czynności prawnych, znajdującą odzwierciedlenie w zakresie przeniesienia własności w art. 155 i art. 156 k.c., podlega zatem także istnienie kauzy, gdy podstawą wpisu jest czynność prawna przeniesienia własności lub

innego prawa. Jednakże Sąd Rejonowy błędnie stwierdził nieistnienie w sprawie kauzy przeniesienia na rzecz wnioskodawcy użytkowania wieczystego i własności budynku. Mimo niezłączenia do wniosku o wpis dokumentów obejmujących zgodę wierzycieli na przejęcie długu przez wnioskodawcę, w sprawie istniały podstawy do uznania, że choć nie doszło do przejęcia długu przez wnioskodawcę ze względu na brak zgody wierzycieli, to strona, która miała przejąć dług, czyli spółka Hotel (...), stała się wskutek zawartej umowy odpowiedzialna względem dłużnika - czyli spółki E. - za to, że wierzyciele nie będą od niego żądać spełnienia świadczenia (art. 521 § 2 k.c.). Umowa zawarta w dniu 18 czerwca 2013 r. przez spółkę Hotel (...) i spółkę E. nie była więc w zakresie dotyczącym długu spółki E. całkowicie nieskuteczna, a to wystarczało do uznania, że kauza przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku na rzecz wnioskodawcy istniała - jakkolwiek w zmienionej przez ustawę w stosunku do zamiaru stron postaci, tj. nie w postaci przejęcia długu przez wnioskodawcę, lecz w postaci powstania odpowiedzialności wnioskodawcy względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia (art. 521 § 2 k.c.).

W skardze kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił postanowieniu Sądu Okręgowego naruszenie przepisów art. 156 i 521 § 2 w związku z art. 392 k.c. przez błędną wykładnię oraz przepisów art. 58 § 3 k.c. i art. 626⁹ k.p.c. przez niezastosowanie.

W sprawie stanowisko zajął Prokurator Generalny. Wyraził pogląd, że skarga kasacyjna powinna zostać uwzględniona. Podzielił argumentację skarżącego oraz powołał się na znane Sądowi Rejonowemu urzędowo okoliczności zawarcia umowy powołanej jako podstawa wnioskowanego wpisu, wskazujące na jej pozorność.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 155 § 1 k.c., własność nieruchomości jako rzeczy oznaczonej co do tożsamości przenosi co do zasady umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub jakkolwiek inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości. Według tego przepisu, skutek w postaci przeniesienia własności nieruchomości następuje *ex lege* - jeżeli tylko strony umowy zobowiązującej inaczej nie postanowiły albo co innego nie wynika z przepisu szczególnego.

Choć więc strony mogą w umowie wyrazić wolę wywołania tego skutku, to jednak nie muszą, wystarczy, że nie wyłączą jego powstania. W zakresie zastosowania rozwiązania przewidzianego w art. 155 § 1 k.c. mieści się także umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości w zamian za przejęcie oznaczonego długu zbywcy (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.).

Niezależnie od tego, przeniesienie własności nieruchomości może nastąpić w wykonaniu zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości wynikającego z uprzednio zawartej umowy - jakiegokolwiek - lub z jakiegokolwiek innego zdarzenia. W takim razie ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania (art. 156 k.c.). Musi ono być wymienione w tej umowie (art. 158 k.c.).

Nie ma przeszkód, aby „uprzednio zawarta umowa zobowiązująca” i umowa przeniesienia własności były objęte tym samym aktem notarialnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2017 r., V CSK 472/16, a co do podobnego przypadku zawarcia umowy rozporządzającej jednocześnie z umową zobowiązującą na gruncie art. 510 § 2 k.c. dotyczącego przelewu wierzytelności - np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2003 r., V CK 188/02). W takim zatem razie ma zastosowanie konstrukcja przeniesienia własności znajdująca wyraz w art. 156 k.c., a nie konstrukcja przeniesienia własności, której daje wyraz art. 155 § 1 k.c.

Wszystko to, o czym była wyżej mowa, dotyczy odpowiednio przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

W sprawie umowę stron z dnia 18 czerwca 2013 r. należy lokować w ramach konstrukcji prawnej znajdującej wyraz w art. 156 k.c. Mimo iż w tej umowie wyraźnie postanawia się jedynie o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności, nie ulega wątpliwości, że z umowy tej wynika także wola spółki E. zobowiązania się do przeniesienia tych praw na wnioskodawcę w zamian za zwolnienie jej z oznaczonego długu wskutek jego przejęcia przez wnioskodawcę. To zobowiązanie wyznaczało podstawę świadczenia spółki E. w postaci przeniesienia na wnioskodawcę wskazanych praw. Bez tego zatem zwolnienia z długu to zobowiązanie nie aktualizowało się i nie mogło dojść do ważnego

przeniesienia przez spółkę E. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności na wnioskodawcę.

Przejęcie długu przez umowę z dłużnikiem wymaga zgody wierzyciela, która może być złożona którejkolwiek ze stron (art. 519 § 2 pkt k.c.). Powinna ona być wyrażona pod rygorem nieważności na piśmie (art. 522 k.c.). Bez tej zgody przejęcie długu nie dochodzi do skutku.

Według art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., wpis do księgi wieczystej dokonywany jest, jeżeli co innego nie wynika z przepisu szczególnego, na wniosek i w jego granicach, a sąd rozpoznając wniosek, bada wyłącznie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W myśl art. 31 ust. 1 u.k.w.h., wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

Niedołączenie do wniosku o wpis, tak jak tego wymagają wskazane przepisy, odpowiedniego dokumentu potwierdzającego zgodę wierzycieli na przejęcie przez wnioskodawcę długu spółki E., nie pozwalało zatem uznać umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności na wnioskodawcę za ważną, skoro przeniesienie tych praw następowało w zamian za przejęcie długu; a w konsekwencji - sprzeciwiało się dokonaniu wpisu zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Przytoczona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia na poparcie odmiennego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wykładnia umowy stron z dnia 18 czerwca 2013 r. nie daje się pogodzić z założeniami art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy przeprowadzając wykładnię umowy powołanej jako podstawa wnioskowanego wpisu może się oprzeć tylko na materiale dowodowym dopuszczonym zgodnie z art. 628⁸ § 2 k.p.c., to zaś znacznie ogranicza możliwości czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników wpływających, według art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli. Co do zasady zgodny zamiar stron i cel umowy mogą być dowodzone także za pomocą przesłuchania stron i zeznań świadków, a to odpada w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, 21 maja

2015 r., IV CSK 509/14, 5 lutego 2016 r., IV CSK 235/15, i 27 października 2016 r., V CSK 70/16).

Być może więc wykładnia rozpatrywanej umowy w procesie o ustalenie (art. 189 k.p.c.) lub w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), przeprowadzona zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 65 k.c. i bez ograniczeń wynikających z art. 628⁸ § 2 k.p.c., doprowadziłaby do ustalenia, tak jak przyjął Sąd Okręgowy, że dla stron tej umowy wbrew samej jej literze wystarczającą przyczyną przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku na rzecz wnioskodawcy był już sam wynikający z art. 521 § 2 k.c. skutek w postaci powstania odpowiedzialności wnioskodawcy jako niedoszłego przejemcy długu za to, że wierzyciel nie będzie od dłużnika żądał spełnienia świadczenia. Jednak opierając się na dokumentach, które mogły być tylko, zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., badane przy rozpoznawaniu złożonego wniosku, nie było podstaw do takiego ustalenia. Artykuł 521 § 2 w związku z art. 392 k.c. mógł stanowić jedynie podstawę do określenia konsekwencji niedojścia do skutku umowy przejęcia długu, nie pozwalał natomiast w najmniejszym stopniu na wywodzenie z tych konsekwencji wniosku, że zamiarem stron umowy z dnia 18 czerwca 2013 r. było przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności w zamian za przejęcie długu lub - w razie jego niedojścia do skutku - za samo już tylko ponoszenie przez wnioskodawcę odpowiedzialności, o jakiej mowa w art. 521 § 2 i art. 392 k.c. Wniosek taki pozostaje w oczywistej sprzeczności z brzmieniem tej umowy.

Uznanie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności na wnioskodawcę za ważną, mimo niedołączenia do wniosku o wpis dokumentu potwierdzającego zgodę wierzycieli na przejęcie długu - w zamian za które nastąpiło przeniesienie tych praw - stanowiło naruszenie art. 156 k.c. W tym kontekście bezprzedmiotowe z punktu widzenia wpływu na wynik sprawy byłoby rozpatrywanie podniesionego również przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 58 § 3 k.c.

Wobec nieistnienia podstaw do wpisania wnioskodawcy do księgi wieczystej, Sąd Rejonowy trafnie oddalił wniosek (art. 626⁹ k.p.c.). Zmiana rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego dokonana przez Sąd Okręgowy była zatem nieuzasadniona.

Ze względu na zasadność podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia art. 521 § 2 w związku z art. 392 k.c., art. 156 k.c. oraz art. 626⁹ k.p.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego, a kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c.

jw

r.g.