

Sygn. akt V ACa 194/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Pidzik
Sędziowie :	SA Iwona Wilk SA Urszula Bożałkińska (spr.)
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w R.

przeciwko P. S. i A. B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 133/12

oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 194/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w R. wniosła o nakazanie pozwanym P. S. i A. B. złożenia oświadczenia woli, mocą którego przeniosą prawo własności nieruchomości położonej w P. stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) na powódkę (...) S.A. w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się wyroku z tym zastrzeżeniem, że prawomocny wyrok zastąpi oświadczenie woli pozwanych. Ponadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 31 stycznia 2008r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed asesorem notarialnym J. J. zastępcą notariusza J. W. - (...) Sp. z o. o. w K. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której J. B. zobowiązał się sprzedać (...) Sp. z o. o. w K. nieruchomość obejmującą działkę gruntu nr (...), o powierzchni 0.50.99 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 300.000 zł oraz zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 30 czerwca 2010r., a (...) Sp. z o. o. w K. zobowiązał się nabyć powyższą nieruchomość za wskazaną cenę w określonym terminie. Zgodnie z §(...) umowy przedwstępnej roszczenie (...) Sp. z o. o. w K. o przeniesienie własności działki nr (...) miało zostać ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla powyższej nieruchomości. Wpis taki został dokonany na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2008r., Rep. (...)nr (...).

Do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło. W dniu 22 kwietnia 2011r. J. B. dokonał sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) na rzecz pozwanych P. S. i A. B.. Od dnia 15 maja 2011r. prawo własności nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położonej w P. o powierzchni 0.50.99 ha jest wpisane na rzecz P. S. i A. B. we wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2011r. Rep.(...)Nr (...).

Przed Sądem Rejonowym w Gliwicach, pod sygnaturą akt I Co 83/11 toczyło się postępowanie z wniosku powódki (...) S.A. w R. z udziałem J. B. i pozwanych P. S., A. B. o zavezwanie do próby ugodowej w celu wykonania postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...). Na posiedzeniu w dniu 29 listopada 2011r. do zawarcia ugody nie doszło, gdyż pozwani podnieśli m. in., iż zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło z powodu upływu czasu, do którego umowa przyrzeczone miała zostać zawarta (30 czerwca 2011r.).

Przed Sądem Rejonowym w Gliwicach toczyło się także postępowanie z wniosku P. S. przy udziale A. B. oraz (...) S.A. w R. o wykreślenie wpisu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wniosek o wykreślenie powyższego roszczenia P. S. złożył w dniu 11 lipca 2011r. W dniu 24 sierpnia 2011r. Referendarz Sądowy wykreślił z działu III księgi wieczystej KW nr (...) roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży powołując jako podstawę wykreślenia art. 19 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. W dniu 5 października 2011r. (...) S.A. w R., jako następca prawny (...) Sp. z o. o. w K. złożył skargę na wykreślenie wpisu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży podnosząc, że w dniu 30 czerwca 2011r. wniesiony został do Sądu Rejonowego w Gliwicach wniosek o zavezwanie do próby ugodowej w przedmiocie wykonania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Sąd Rejonowy w Gliwicach rozpoznając skargę (...) S.A. w R. na wpis w księdze wieczystej z dnia 24 sierpnia 2011r. Dz. KW. (...) wydał w dniu 3 listopada 2011r. postanowienie, mocą którego utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013r. pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli, że strony nie wnosiły apelacji od powyższego postanowienia.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że w dniu 13 czerwca 2008r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przekształciła się w spółkę (...) Spółkę Akcyjną, która następnie dwukrotnie zmieniła brzmienie swojej firmy i obecnie działa pod firmą (...) S.A. z siedzibą w R.. Zgodnie z treścią przepisu art. 553 § 1 k.s.h. spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej, co tym samym uzasadnia legitymację czynna powoda w rozpoznawanej sprawie.

Bezspornym w sprawie było także, że w dniu 31 stycznia 2008r. pomiędzy poprzednikiem prawnym powódki, tj. (...) Sp. z o. o. w K. a J. B. została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępną umowa sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...).

Zgodnie z przepisem art. 390 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy

przryzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania (§ 1). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przryzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przryzeczonej (§ 2). Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przryzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przryzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. (§ 3).

Przepis art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, zaś z ustępu 2 pkt 2 wynika, że w szczególności może być ujawnione roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Ujawnienie praw osobistych i roszczeń następuje w dziale trzecim księgi wieczystej z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, które wpisuje się w dziale czwartym.

Zgodnie z § (...) przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2008r. w dziale III księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gliwicach KW nr (...) dokonano wpisu roszczenia o przeniesienie własności działki nr (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. – poprzednika prawnego powódki.

Przepis art.17 ustawy o księgach wieczystych stanowi, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Wpis do księgi wieczystej roszczenia nadaje mu rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po jego ujawnieniu oraz przekształca roszczenie przeciwko oznaczonej osobie, czyli właścicielowi nieruchomości z dnia wpisu roszczenia, w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Wpis do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie ogranicza właściciela nieruchomości w prawie rozporządzania nieruchomością. Ujawnienie tego roszczenia w księdze wieczystej sprawia, iż ten kto nabywa własność czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które jest skuteczne względem niego. Znaczenie więc art. 17 powołanej wyżej ustawy polega na tym, że stanowi on bezpośrednią podstawę dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez ujawnienie w księdze wieczystej przeciwko aktualnie uprawnionemu, który swoje prawo wywodzi z nabycia dokonanego po ujawnieniu prawa zabezpieczonego. Ma on wyłączną legitymację bierną tak, że brak podstaw prawnych do współuczestnictwa zbywcy, który zbył swoje prawo po ujawnieniu skierowanego przeciwko niemu roszczenia.

Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jest wyważonym kompromisem pomiędzy interesem uprawnionego a wymaganiami bezpieczeństwa obrotu, które sprzeciwiają się ograniczeniom w swobodnym rozporządzaniu prawami rzeczowymi. Dlatego ustawodawca uznał, że ujawnienie w księdze wieczystej tych ograniczeń może być aktualne tylko przez taki czas, przez jaki przemawia za tym rzeczowa potrzeba. Zgodnie zatem z art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego może być wykreślone z księgi wieczystej po upływie roku od dnia wpisu lub w przypadku roszczenia przyszłego – po upływie roku, od dnia gdy stało się ono wymagalne. Gdy uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu lub w przypadku roszczenia przyszłego – od dnia gdy stało się ono wymagalne, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa, którego dotyczy roszczenie, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania. Jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone już z chwilą zakończenia postępowania.

Zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży z dnia 31 stycznia 2008r. przryzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 30 czerwca 2010r. Z tym też dniem roszczenie o zawarcie umowy przryzeczonej stało się wymagalne i rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczeń, o którym stanowi art. 390 § 3 k.c., a który co do roszczenia o zawarcie umowy przryzeczonej upłynął z dniem 30 czerwca 2011r.

Skoro roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości zostało wykreślone z działu III księgi wieczystej KW nr (...) to zgodnie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - domniemywa się, że prawo to nie istnieje. Zatem po stronie pozwanych zachodzi obecnie brak legitymacji biernej co uzasadnia oddalenie powództwa o zobowiązanie ich do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...).

Od powyższego wyroku wniosła apelację powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 390 § 2 i 3 k.c., art. 17 i art. 19 w zw. z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich nieprawidłową interpretację (i jej zastosowanie), sprowadzające się do uznania, że sporne roszczenie wygasło wobec pozwanych z chwilą wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej, podczas gdy roszczenie to ani nie wygasło, ani nie uległo przedawnieniu, a wykreślenie dotyczyło jedynie faktu ujawnienia roszczenia i wynikających z tego faktu skutków określonych w art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a więc pozbawienia na przyszłość skuteczności tego roszczenia względem praw nabytych przez czynność prawną po wykreśleniu tego ujawnienia.

W związku z powyższym powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Rozpoznając przedmiotową apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie a podniesiony w niej zarzut naruszenia prawa materialnego ocenić należy jako bezzasadny.

Należało przy tym wyjść od stwierdzenia, że treść art. 16 w powiązaniu z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (j. tekst Dz. .U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”) świadczy o tym, że ustaleniu stanu prawnego nieruchomości służy ujawnienie praw rzeczowych oraz praw obligacyjnych nazwanych przez ustawę prawami osobistymi i roszczeniami. Prawo obligacyjne może być jednak ujawnione tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie, gdy w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. przepisy ustawowe wskazują przykładowo prawa i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, gdy wśród nich wskazano, iż może być ujawnione roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 2).

W przypadku tego roszczenia cel jego ujawnienia pokrywa się z celem ujawnienia prawa rzeczowego, przeto w konsekwencji powyższe roszczenie ma cechy prawa rzeczowego i służy ujawnieniu prawa rzeczowego w księdze wieczystej, tj. służy ustaleniu stanu prawnego nieruchomości.

W uwagi na powyższe tego roszczenia dotyczy również regulacja art. 3 u.k.w.h. (tzw. domniemanie prawa), gdy w stanie faktycznym sprawy wchodziło w grę domniemanie z ust. 2 art. 3, że prawo wykreślone (tu roszczenie wykreślone) nie istnieje. Odmienne stanowisko prezentowane przez apelującego nie znajduje uzasadnienia prawnego, skoro przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza nawet rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego) oraz roszczenia wynikające z takich praw, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h.

Prowadzi to do wniosku, że w przypadku ujawnionych praw osobistych i roszczeń, a wśród nich roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a więc o charakterze obligacyjnym (*actio in personam*) ustawodawca zdecydował o „urzeczowieniu” takiego roszczenia i przekształcenie go w roszczenie, które – zgodnie z art. 17 u.k.w.h. – może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 maja 2010r. III CZP 24/10, LEX nr 604229).

Powódka, w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem była realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, skierowanego nie przeciwko kontrahentom z umowy przedwstępnej „odwoływała się” do ustanowionej w art. 17 u.k.w.h. zasady pierwszeństwa roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej w stosunku do prawa własności nabytego po jego ujawnieniu w drodze czynności prawnej- tu umowy sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z

30 marca 2011r. III CSK 171/10, LEX nr 1129118). Odnosiła się wprost do skutków wpisu roszczenia w postaci przekształcenia z mocy art. 17 ustawy roszczenia przeciwko oznaczonej osobie w roszczenie przeciwko kaźdoczesnemu właścicielowi, bez potrzeby sięgania do art. 59 k.c., który wymaga pozwania obu stron umowy (por. uchwała Sądu Najwyższego z 17 września 1969r., III CZP 65/69, OSNC 1970 nr 2, poz. 28, postanowienie Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2004r. IV CK 342/02, LEX nr 214029).

W związku z tym pozwany, aktualny właściciel nieruchomości, wywodzący swoje prawo własności z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłącznie biernie legitymowany uprawniony jest do kwestionowania rozszerzonej skuteczności roszczenia przez podniesienie zarzutu braku legitymacji biernej po jego stronie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 lipca 2005r., II CK 28/05, LEX nr 356092).

Z takim właśnie zarzutem, uwzględnionym przez Sąd Okręgowy wystąpili pozwani, co sprawiło, że Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważał kwestii samego roszczenia z art. 390 § 2 k.c., w szczególności zaś tego czy uległo ono przedawnieniu, czy też poprzez zawezwanie do próby ugodowej w trybie art. 185 § 1 k.p.c., doszło do przerwy biegu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Stwierdził jednocześnie, że roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 30 czerwca 2011r. Uwagi apelującego powoda uszło to, że ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesieniu własności nieruchomości jest, według powszechnie akceptowanego poglądu kompromisem pomiędzy interesem uprawnionego, a wymaganiami bezpieczeństwa obrotu, które sprzeciwiają się ograniczeniom w swobodnym rozporządzeniu prawami rzeczowymi.

Z tego względu wykładnia art. 19 u.k.w.h. dotycząca terminu do wykreślenia roszczenia a przeniesienie własności musi być wykładnią ścisłą, a zatem wykładnią gramatyczną, skoro z uwagi na bezpieczeństwo obrotu cywilnoprawnego polegające na nieograniczaniu swobody w rozporządzeniu prawami rzeczowymi ustawodawca przyjął tylko czasowe ograniczenie skuteczności wpisu roszczenia o przeniesienie własności uznając, że dostateczny jest termin roczny przyjąc należało, że tylko wniesienie przed upływem roku pozwu o przeniesienie prawa własności, a nie np. wystąpienie z wnioskiem o próbę ugodową wstrzymuje bieg terminu do wykreślenia. Chodzi jednocześnie o roczny termin liczony od dokonania wpisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 2004r., III CK 537/02, LEX nr 172786 i postanowienie z 9 grudnia 2009r. IV CSK 240/09, LEX nr 677895). Z tego względu przyjąc należało, że skoro w dniu 24.08.2011r. nastąpiło wykreślenie wpisu roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy (vide: postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach z 3 listopada 2011r. KW (...), to z tą datą roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży utraciło swój byt prawny (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.). Przedkładało się to na uznanie, że po tej dacie powód nie mógł skorzystać z rozszerzonej skuteczności roszczenia z art. 390 § 2 k.c. a pozwani przestali być legitymowani biernie w wytoczonym w dacie 29.06.2012r. (vide: data stempla pocztowego – k. 29) powództwie o złożenie oświadczenia woli.

Niezależnie od powyższego, nawet przy przyjęciu stanowiska odmiennego powód nie mógł uzyskać wyroku uwzględniającego powództwo.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli bowiem o oddalenie powództwa podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia objętego żądaniem pozwu.

Z akt postępowania w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej I CO 83/11 z których przeprowadzono dowód wynika bowiem, że wniosek o wezwanie do próby ugodowej złożono w dniu 1.07.2011r. a więc po upływie terminu przedawnienia do wystąpienia z roszczeniem z art. 390 § 2 k.c., a zatem nie mógł on przerwać biegu terminu przedawnienia tego roszczenia, gdy pełnomocnik powódki nie był w stanie wykazać, że wniosek ten przesłał (wcześniej) pocztą. Dlatego też Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że roszczenie z art. 390 § 3 k.c. uległo przedawnieniu, gdy termin przedawnienia co do roszczenia umowy przyrzeczonej upływał w dniu 30 czerwca 2011r.

Z uwagi na powyższe, gdy wyrok oddalający powództwo odpowiadał prawu, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił powództwo przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i dzieląc wywieziony w nim wniosek prawny.