

Sygn. akt VIII Ca 331/14

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Włodzimierz Jasiński (spr.)

Sędziowie: SSO Marek Lewandowski , SSO Małgorzata Kończal

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 czerwca 2014 r.

sprawy z wniosku **M. S. (1)**

z udziałem M. S. (2) , R. S. , S. P. , I. P. , D. P. , P. P. , M. W.

o wpisu własności

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego we Włocławku

z dnia **10 lipca 2013 roku**

sygn. akt **Dz. Kw 101/13**

Kw nr (...)

Kw nr (...)

p o s t a n a w i a : oddalić apelację.

UZASADNIENIE

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

Podstawą oddalenia żądanego wpisu było ustalenie faktyczne Sądu Rejonowego poczynione w oparciu o treść umowy notarialnej zawartej w dniu 3 stycznia 2013 roku pomiędzy małżonkami S. a wnioskodawcą na mocy której 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 nieruchomości 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. (1)) własność nieruchomości objętych wskazanymi księgami wieczystymi o łącznej wartości 10.000.000 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że przeszkodą do dokonania wpisu jest w jego ocenie brak podstawy , która stanowiłaby źródło przeniesienia własności nieruchomości , a do takiej podstawy (causa) nie należy zawarcie przedmiotowej umowy na podstawie art. 392 k.c. Sąd Rejonowy dokonując wykładni tego przepisu wskazał ,że wierzyciele małżonków S.

poprzez sam fakt zawarcia umowy zachowują nadal swoją wiarygodność zaś sama umowa zawarta z wnioskodawcą ma jedynie charakter gwarancyjny. Oznacza to , iż nie rodzi ona po stronie małżonków S. ich 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.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca podnosząc naruszenie przepisu art. 156 k.c. i wskazując , iż zawarcie umowy w trybie art. 392 k.c. stanowi inne zdarzenie , które jest podstawą do przeniesienia własności. Apelujący wskazał przy tym , iż zawarta pomiędzy stronami umowa w trybie art. 392 k.c. miała charakter odpłatny bowiem w zamian za określone działania wnioskodawcy , małżonkowie S. zapłacili przeniesieniem własności nieruchomości – istniała zatem causa uzasadniająca przeniesienie własności nieruchomości. W nawiązaniu do przedstawionej interpretacji i wykładni przepisu art. 392 k.c. i odwołali się oni do konstrukcji przepisu art. 523 k.c. , który w ich przekonaniu wzmacnia zasadność dochodzonego wpisu. Wnioskodawca w piśmie złożonym poza apelacją wskazując na otwartą możliwość podnoszenia argumentów wskazujących na naruszenia prawa materialnego wzmacniając tembr argumentacji wcześniejszych wypowiedzi w apelacji przywoływał na poparcie swojego stanowiska wypowiedzi doktryny , które oscylowały wokół kwestii przesądzenia ,że umowa zawarta na gruncie art. 392 k.c. sama w sobie może i stanowi podstawę do przeniesienia własności nieruchomości (stanowi causę).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiona przez Sąd pierwszej instancji wykładnia przepisu art. 155 § 1 k.c. oraz art. 156 k.c. w świetle konstrukcji przepisu art. 392 k.c. uzasadniająca ostateczną odmowę wpisu prawa własności z braku istnienia prawnych podstaw (causa) okazała się trafna.

Poza sporem jest bowiem , iż na gruncie obowiązującego kodeksu cywilnego do skutecznego i ważnego 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).

W świetle powyższego powstaje zatem zasadnicza dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestia czy umowa zawarta w trybie art. 392 k.c. pomiędzy dłużnikiem a osobą trzecią w której ta ostatnia zobowiązuje się wobec dłużnika zwolnić go od ciężącego na nim obowiązku w stosunku do wierzyciela należy do takiej kategorii umów (lub innych zdarzeń prawnych) , które mogą stanowić samodzielne źródło zobowiązujące (obligacyjne) do przeniesienia własności nieruchomości i własność tę skutecznie przenosić.

Otóż umowa zawarta w trybie art. 392 k.c. zawiera w sobie ze swojej istoty jedynie obowiązek działania po stronie osoby trzeciej , który sprowadza się do takiej jej aktywności aby dać gwarancję (w ramach dostępnych tej osobie środków) , 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 sama w sobie kwestia przeniesienia jakiegokolwiek własności w tym własności nieruchomości. Nie stanowi ona istoty tej figury prawnej. Jej przedmiotem jest bowiem każdy cywilnoprawny dług o charakterze obligacyjnym i nic poza tym.

Skoro jednak umawiające się strony w kontekście zawarcia tej umowy (zwanej niekiedy gwarancyjną lub też przejęciem wypełnienia) 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 por. P. Drapała : Umowa o zwolnienie dłużnika przez osobę trzecią z obowiązku świadczenia - Przegląd Sądowy 2003 z. 2 str.24) , innymi słowy wplatają w jej konstrukcję istnienie obowiązku świadczenia także po

stronie dłużnika to tak powstały obowiązek swoistej „zapłaty” sam w sobie nie stanowi samodzielnej podstawy (causa) 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. Oznacza to ,że świadczenie „zapłaty” w postaci przeniesienia własności nieruchomości jest w istocie uzupełniające konstrukcję umowy z art.392 k.c. i nie stanowi samodzielnego zdarzenia prawnego , które tym samym nie jest źródłem przeniesienia własności nieruchomości .Przywołując w tym miejscu przykłady apelującego powołane na poparcie jego stanowiska , trudno byłoby zaakceptować wniosek aby np. podstawą wpisu prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej była zapłata za naprawienie samochodu w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Strony bowiem w takim przypadku łączy umowa o dzieło czy też inna umowa cywilna , która sama w sobie nie przenosi własności nieruchomości podobnie jak umowa na gruncie art. 392 k.c.

W świetle powyższego należy wyprowadzić wniosek , iż 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 (przejęcie zobowiązania). 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 sprzeczne jest z istotą umów przenoszących własność nieruchomości. Dowolność bowiem zawierania umów nie może zmierzać do tworzenia konstrukcji prawnych mających na celu obejście istniejącego prawa a z takim przypadkiem w istocie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Dlatego też mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.