

## **Uchwała z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 61/08**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Pawła B. przy uczestnictwie Justyny K. i Adama Ś. o wykreślenie prawa dzierżawy z księgi wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 28 sierpnia 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 31 marca 2008 r.:

"Czy w wyniku przysądzenia własności nieruchomości na rzecz jednego nabywcy wygasły dzierżawy praw w postaci dzierżawy udziałów we współwłasności nieruchomości?"

podjął uchwałę:

**Przysądzenie własności nieruchomości powoduje wygaśnięcie dzierżawy praw w postaci dzierżawy udziałów we współwłasności tej nieruchomości.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej w osobie referendarza sądowego postanowieniem z dnia 2 listopada 2007 r. oddalił wniosek Pawła B. o wykreślenie z działu trzeciego księgi wieczystej nr (...) wpisów prawa dzierżawy, na okres dziesięciu lat, na rzecz Justyny Mileny K. udziału we współwłasności nieruchomości w 1/2 części, należącego do Zbigniewa S., oraz na rzecz Adama Ś. udziału we współwłasności tej samej nieruchomości w 1/2 części, należącego do Ewy i Arkadiusza małżonków S., na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 14 marca 2006 r. o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy, po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy, postanowieniem z dnia 24 stycznia 2008 r. oddalił wniosek. Stwierdził, że jego uwzględnienie nie jest możliwe ze względu na nieprzedstawienie przez wnioskodawcę postanowienia o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w Lublinie powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Analizę przedstawionego do rozstrzygnięcia zagadnienie prawnego trzeba poprzedzić dwiema uwagami. Należy zwrócić uwagę, że zagadnienie to powstało – na co wskazują motywy uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego – w toku egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości, wątpliwości zatem ujęte w tym zagadnieniu podlegają rozważeniu z pominięciem przepisów art. 1004-1013 k.p.c., dotyczących egzekucji z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego. Trzeba także zaznaczyć, że wątpliwości Sądu Okręgowego odnoszą się jedynie do kwestii wygaśnięcia dzierżawy udziałów w wyniku przysądzenia własności nieruchomości na rzecz jednego nabywcy, nie zaś do tytułu wykreślenia w księdze wieczystej wszelkich praw, które – według planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji – wygasły (art. 1003 § 1 k.p.c.). Również więc i ta kwestia musi pozostać poza zakresem rozważań Sądu Najwyższego.

Istota zagadnienia prawnego sformułowanego w pytaniu Sądu Okręgowego sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, czy w następstwie uprawomocnienia się wydanego w toku postępowania egzekucyjnego postanowienia o przysądzeniu własności nabywca nieruchomości wstępuje w stosunek dzierżawy udziału we współwłasności, czy też dzierżawa tego udziału wygasa.

Skutki prawne przysądzenia własności nieruchomości dla nawiązanego wcześniej stosunku najmu oraz dzierżawy nieruchomości określa art. 1002 k.p.c., zgodnie z którym z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa regulujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. Treść przytoczonego przepisu nie wskazuje jednoznacznie, czy wskazane w nim wstąpienie w prawa i obowiązki dłużnika następuje tylko w przypadku dzierżawy nieruchomości, czy również w razie dzierżawy udziałów we współwłasności. Wnioski wynikające z

wykładni art. 1002 k.p.c. oraz analizy konstrukcji dzierżawy udziału we współwłasności skłaniają do poglądu, że wskutek przysądzenia własności nieruchomości na rzecz jednego nabywcy dzierżawa udziałów we współwłasności nieruchomości wygasa.

W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że nabycie własności nieruchomości w drodze egzekucji sądowej jest nabyciem pierwotnym, powodującym – co do zasady (art. 1000 § 1 k.p.c.) – wygaśnięcie wszelkich praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2004 r., V CK 25/04, "Przeгляд Ustawodawstwa Gospodarczego" 2005, nr 7, s. 28 i z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, nie publ. oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 141/06, nie publ.). W świetle tej zasady, przepisy przewidujące od niej wyjątki muszą podlegać ścisłej wykładni.

W art. 1002 k.p.c. mowa jest wprawdzie o wstąpieniu w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy, co mogłoby wskazywać na to, że zakres stosowania tego przepisu obejmuje także wstąpienie w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy udziału we współwłasności, jednakże wniosek taki należy odrzucić. Sprzeciwia się temu postulat wąskiej interpretacji art. 1002 k.p.c. przewidującego wyjątek od zasady wygaśnięcia obciążeń nieruchomości, wykładnia pojęcia „stosunku najmu i dzierżawy” w kontekście pełnego brzmienia tego przepisu oraz jego usytuowanie w kodeksie postępowania cywilnego.

Artykuł 1002 k.p.c. określa następstwa prawomocnego przysądzenia własności nieruchomości odwołując się do unormowań regulujących stosunki najmu i dzierżawy w przypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. Jego treść odnosi się zatem do dzierżawy rzeczy zarówno w sposób bezpośredni, jak i przez odwołanie do art. 678 k.c. w związku z art. 694 k.c. Należy więc przyjąć, że art. 1002 k.p.c. reguluje skutki egzekucyjnego nabycia własności nieruchomości, która była przedmiotem najmu lub dzierżawy i nie może być stosowany – wobec braku przepisów szczególnych – w przypadku egzekucji z innych rzeczy lub praw. Trzeba zauważyć, że art. 1002 k.p.c. ulokowany został wśród przepisów regulujących egzekucję z nieruchomości (ściślej – przysądzenie własności), co również wskazuje na powiązanie określonych nim skutków z dzierżawą rzeczy (nieruchomości), a nie praw.

Na rzecz zaprezentowanej wyżej wąskiej wykładni art. 1002 k.p.c. przemawia też wzgląd na cel postępowania egzekucyjnego, ukierunkowanego na zaspokojenie wierzyciela. Nie ulega wątpliwości, że utrzymanie praw na zbywanej nieruchomości zmniejsza jej atrakcyjność i nie pozostaje bez wpływu na efektywność egzekucji. Ochrona praw dzierżawcy nie może podważać ani w istotny sposób ograniczać ogólnej idei ochrony wierzyciela. Nie ma też podstaw do jednakowego traktowania dzierżawcy nieruchomości, uprawnionego – zazwyczaj przez okres wieloletni – do korzystania z niej oraz pobierania pożytków i dzierżawcy praw, niemającego prawa do korzystania z rzeczy, nieposiadającego jej, a pobierającego jedynie pożytki, jakie prawo to przynosi. Wąska wykładnia art. 1002 k.p.c. nakazuje więc przyjąć, że w razie egzekucji z nieruchomości, a więc w przypadku rozważanym w rozpoznawanej sprawie, wstąpienie w prawa i obowiązki dłużnika możliwe jest jedynie w odniesieniu do stosunku dzierżawy nieruchomości.

Przyjęcie odmiennego stanowiska, zakładającego potrzebę szerszej wykładni art. 1002 k.p.c., uwzględniającej stosowanie także art. 709 k.c., usprawiedliwiłoby wniosek o wstąpieniu nabywcy nieruchomości w stosunek dzierżawy udziałów we współwłasności jedynie w razie uznania, że nadal istnieją udziały stanowiące przedmiot dzierżawy praw. W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca nabył prawo własności nieruchomości, a nie udziały we współwłasności, w związku z czym nie doszło do „złania się” udziałów w jedno prawo własności. Tym niemniej należy zauważyć, że również pogląd dotyczący wygasania udziałów przy stosowaniu przepisów o hipotece przemawia za wnioskiem, że nie jest możliwe wstąpienie w stosunek dzierżawy udziału wtedy, gdy udziały we współwłasności nieruchomości już nie istnieją. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu Okręgowego, bez znaczenia jest przy tym, czy przysądzenie własności nastąpiło na rzecz jednego, czy kilku nabywców; skoro nabycie egzekucyjne jest formą pierwotnego nabycia własności rzeczy, przysądzenie własności na rzecz kilku nabywców powoduje wygaśnięcie dotychczasowych udziałów i powstanie w ich miejsce nowych.

W świetle przytoczonej argumentacji, usunięcie wątpliwości ujętych w przedstawionym do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym nie wymaga sięgania – w drodze analogii – do konstrukcji prawnych właściwych do oceny następstw nabycia udziału we współwłasności obciążonego hipoteką. Skutki egzekucyjnego nabycia własności nieruchomości dla istniejącej uprzednio dzierżawy udziałów można określić na podstawie analizy wskazanych przepisów. Nie ma też potrzeby

poszukiwania odrębnego rozwiązania kwestii wstępowania w stosunek dzierżawy udziałów w następstwie przysądzenia własności nieruchomości, gdyż zdarzenie to powoduje wygaśnięcie udziałów.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).