

Zbywalność ekspektatywy prawa, wymagającego do swego powstania wpisu do księgi wieczystej

Postanowienie
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna
z dnia 27 kwietnia 2007 r.
III CZP 28/07

Teza

Ekspektatywa prawa, które do swego powstania wymaga wpisu do księgi wieczystej, staje się zbywalna dopiero z chwilą złożenia wniosku o taki wpis.

- *OSNC - Zb. dodatkowy 2008 nr A, poz. 27, str. 168, Biul. SN 2007 nr 4, Wsp. 2007 nr 21, str. 46, Biul. SN 2007 nr 11, Legalis*
- *Kodeks cywilny, Art. 237*
- *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Art. 38*

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy we Włocławku rozpatrując apelację wnioskodawcy Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowo - Usługowego "A." Spółki z o.o. w L. od postanowienia Sądu Rejonowego w L. z dnia 26 czerwca 2006 r., oddalającego wniosek o wpis do księgi wieczystej prawa użytkownika wieczystego powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 KPC przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 23 stycznia 2007 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

W dniu 3 czerwca 1994 r. Gmina L. jako właściciel nieruchomości zabudowanej, położonej w W. i wpisanej do księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L., oddała ją w użytkowanie wieczyste Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. - w upadłości, reprezentowanej przez Syndyka Masy Upadłości. W sporządzonym w tym celu akcie notarialnym strony zgodnie stwierdziły, że znajdujący się na tej nieruchomości budynek zlewni mleka został wybudowany z środków własnych Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. W akcie tym strony zawarły wniosek o wpis w księdze wieczystej Kw (...) własności wyżej opisaney nieruchomości na rzecz Gminy L. oraz o wpis prawa użytkownika wieczystego nieruchomości i własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności na rzecz Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości.

Aktem notarialnym zwanym również w dniu 3 czerwca 1994 r. Syndyk Masy Upadłości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. dokonał sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości i prawa własności budynków przysługujących Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowo - Usługowego "A." spółki z o.o. w L., przy czym w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) sprzedaż dotyczyła własności nakładów "wraz z wszelkimi roszczeniami z nimi związanymi na budynek" zlewni mleka o powierzchni 82,93m położony w W. (§ 3 tegoż aktu notarialnego). Z treści tego postanowienia umownego wynikało, że Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. w upadłości poczyniła nakład w postaci pobudowania budynku zlewni mleka usytuowanego na nieruchomości położonej w W.

W dniu 5 stycznia 1995 r. Sąd Rejonowy w L. dokonał, w dziale II księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości położonej w W., wpisu Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości jako użytkownika wieczystego działki o powierzchni 0,13 ha i właściciela zabudowań posadowionych na tej działce.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 1996 r. Sąd Rejonowy w W. wykreślił z rejestru spółdzielni Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w L. na skutek ukończenia postępowania upadłościowego.

W dniu 13 kwietnia 2006 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowo - Usługowe "A." spółka z o.o. w L. złożyło do Sądu Rejonowego w L. wniosek o dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw (...), w miejsce dotychczasowego użytkownika wieczystego i właściciela budynku, tj. Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. - w upadłości, nowego użytkownika wieczystego i właściciela tegoż budynku - Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowo - Usługowego "A.". Wnioskodawca podnosił, że jako nabywca w całości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. - w upadłości, w ramach tzw. sukcesji uniwersalnej uzyskał prawa

i roszczenia przysługujące upadłej Spółdzielni, wynikające z treści umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności budynków nieodpłatnie, objęte aktem notarialnym rep. A nr 2191/1994 z dnia 3 czerwca 1994 r. Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2006 r. wniosek został oddalony.

Zdaniem Sądu oddalającego wniosek w skład przedsiębiorstwa Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości wchodziło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), ale nieruchomość ta nie została ujęta w akcie notarialnym sprzedaży przedsiębiorstwa, a jej wartość nie została uwzględniona w wartości przedsiębiorstwa, które było przedmiotem umowy sprzedaży. Sąd I instancji stwierdził, że Syndyk Masy Upadłości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w akcie notarialnym z dnia 3 czerwca 1994 r. przeniósł tylko nakłady na nieruchomość budynkową opisaną w księdze wieczystej Kw (...). Ponadto argumentem przemawiającym za takim rozstrzygnięciem był fakt, że wpisany do księgi wieczystej Kw (...) użytkownik wieczysty i właściciel budynku Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. w upadłości, na skutek wykreślenia z rejestru, przestała istnieć.

W apelacji od tego postanowienia wnioskodawca zarzucił przede wszystkim naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że nie doszło do zmiany właściciela wskutek następstwa prawnego wynikającego ze sprzedaży przedsiębiorstwa Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w całości,

Badając stan prawny w sprawie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 29/02 (OSNC 2003 r., nr 6, poz. 76), zgodnie z którym prawo użytkowania wieczystego nie powstaje z chwilą zawarcia stosownej umowy, ale dopiero wskutek dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny, przy czym wpis ten ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie.

Podobnie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 7 listopada 1997 r. II CKN 420/97 Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że bez konstytutywnego wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej prawo to nie powstaje, a zatem nie może być skutecznie przeniesione bez poprzedniego dokonania tego wpisu. Dopiero zatem po powstaniu skutku konstytutywnego (a więc po powstaniu lub nabyciu prawa użytkowania wieczystego) koniecznym stanie się zawarcie umowy przenoszącej to prawo na kolejnego nabywcę (umowa o skutku rzeczowym).

Z drugiej strony Sąd przedstawiający zagadnienie prawne zwrócił uwagę, że w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2001 r. I CA 1/01 (OSNC 2002 r., nr 2, poz. 26) Sąd Najwyższy rozważając kwestię innego prawa, którego wpis do księgi wieczystej ma skutek konstytutywny, a mianowicie ustanowienia odrębnej własności lokalu, nawiązał do konstrukcji zbycia ekspektatywy - przyszłego, oczekiwanego prawa. W uzasadnieniu do tego orzeczenia podkreślono, że zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wniosek o wpis nie może być uzależniony od warunku lub terminu, może być jednak uzależniony od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku. W przytoczonej sprawie Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że dopuszczalnym jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej jako właściciela - nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, tylko wówczas, gdy zbywca tego prawa był wpisany jako właściciel do księgi wieczystej, przy czym jest to niezależne od tego, w jakiej dacie został złożony wniosek o dokonanie wpisu. Jeśli więc w dacie zawierania umowy, której przedmiotem jest przekazanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu, przekazujący ją nie był ujawniony w księdze wieczystej, ale wniosek o wpis tego prawa na jego rzecz już wpłynął do sądu wieczystoksięgowego, to przejmujący tę ekspektatywę, zostanie wpisany jako właściciel tegoż prawa do księgi wieczystej, po ujawnieniu tego prawa w księdze na rzecz przekazującego.

Sąd Okręgowy przedstawiający pytanie zwrócił uwagę także na stanowisko Sądu Okręgowego we Włocławku, który rozpoznając taki sam wniosek Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowo - Usługowego "A." jak w niniejszej sprawie, dotyczący tylko innej nieruchomości uznał, że wskutek sprzedaży przedsiębiorstwa Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości na podstawie art. 113 § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Prawo upadłościowe "doszło do sukcesji uniwersalnej". Jej skutkiem jest więc zbycie ogółu praw i obowiązków, zaś nabywca wstępuje w całą sytuację prawną swojego poprzednika. Skoro więc zbywca oczekiwał na nabycie określonego prawa użytkowania wieczystego, to wskutek sukcesji uniwersalnej ta sytuacja prawna przeszła na nabywcę. Mógł być on więc od razu wpisany jako użytkownik wieczysty do księgi wieczystej. Skoro tak się nie stało, to w każdym czasie jako następcą prawnym pod tytułem ogólnym dotychczasowego użytkownika wieczystego może domagać się wpisania tego prawa na jego rzecz. Tego rodzaju następstwo prawne wyklucza jednocześnie konieczność zawarcia umowy rzeczowej jako czynności sprzecznej z jego istotą.

Zdaniem Sądu Okręgowego rozpoznającego niniejszą sprawę powyższe stanowisko jest nietrafne. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami Sąd ten przyjął, że przedsiębiorstwo w upadłości - Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. na dzień jego zbycia tj. 3 czerwca 1994 r. nie dysponowało prawem użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., zabudowanej budynkiem zlewni mleka. Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. i odrębnej własności budynku na rzecz Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości wpłynął do Sądu Rejonowego w L. w dniu 28 grudnia 1994 r., a został uwzględniony w dniu 5 stycznia 1995 r. Tak więc dopiero z dniem 28 grudnia 1994 r. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w L. w upadłości stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. i właścicielem budynku zlewni mleka. Wobec tego, że wpis ten miał charakter konstytutywny (tworzący prawo użytkowania wieczystego) Syndyk Masy Upadłości teje

Spółdzielni nie mógł sprzedać w dniu 3 czerwca 1994 r. wnioskodawcy nieistniejącego wówczas prawa użytkownika wieczystego i odrębnej własności budynku.

Należy stwierdzić także, że o nabyciu przez wnioskodawcę "A." ekspektatywy prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. i odrębnej własności budynku można byłoby mówić tylko wówczas, gdyby wniosek o wpis tych praw na rzecz Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. w upadłości wpłynął do Sądu Rejonowego w L. w dniu 3 czerwca 1994 r. i to przed godziną zawarcia aktu notarialnego (do którego doszło także 3 czerwca 1994 r.).

Ekspektatywa jest rodzajem prawa tymczasowego i decydująca jest jej konkretyzacja w stopniu uzasadniającym przyjęcie, że uzupełnienie dodatkowego, brakującego elementu jest zdolne przekształcić je w pełne, definitywne prawo. W niniejszej sprawie "liczenie" przez wnioskodawcę w dacie zawarcia umowy sprzedaży na pozytywny wpis prawa użytkownika wieczystego nieruchomości i odrębnej własności budynku na rzecz powołanej spółdzielni było niewystarczające dla przyjęcia zaistnienia owego "prawa tymczasowego".

Odnosząc się do drugiej części pytania prawnego Sąd Okręgowy stwierdził, że z treści § 3 i § 1 pkt 60 powołanego aktu notarialnego wynika, iż Syndyk Masy Upadłości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. sprzedał "A." prawo własności do nakładów w postaci budynku murowanego o powierzchni 82,93 m² położonego na działce gruntu o powierzchni 0,13 ha we wsi W. wraz z wszelkimi roszczeniami z nimi związanymi. Nie było tu zatem mowy w ogóle o prawach związanych z tą nieruchomością, a powstałych w wyniku umowy zawartej również w formie aktu notarialnego z dnia 3 czerwca 1994 r. pomiędzy Syndykiem Masy Upadłości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. a Gminą L. Brak więc było postanowienia umownego stwierdzającego, że istotnie Syndyk Masy Upadłości sprzedaje wnioskodawcy ekspektatywę prawa, o której mowa była powyżej.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiającego zagadnienie prawne określenie przedmiotu sprzedaży jako zbycia prawa własności do nakładów w postaci budynku wraz z wszelkimi roszczeniami z nimi związanymi jest w swojej treści jednoznaczne i forma nabycia upadłego przedsiębiorstwa traktowana jako sukcesja uniwersalna nie może skutkować przyjęciem poglądu, zwłaszcza w kontekście art. 628⁸ § 2 KPC, że wnioskodawca nabył prawo użytkownika wieczystego nieruchomości i odrębnej własności budynku bądź ich ekspektatywę.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 390 KPC sąd II instancji może przedstawić Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne jeżeli budzi ono poważne wątpliwości, a usunięcie tych wątpliwości ma wpływ na rozstrzygnięcie rozpoznawanej przez ten Sąd sprawy. Przepis ten zakreśla więc wyraźne ramy, w których Sąd Najwyższy może udzielić odpowiedzi. Po pierwsze, sąd II instancji nie może przy okazji przedstawiania zagadnienia prawnego oczekiwać, że Sąd Najwyższy będzie ustalał stan faktyczny sprawy. Ustalenie tego stanu należy bowiem wyłącznie do kompetencji sądu, który przedstawia zagadnienie prawne. Po drugie, zagadnienie prawne musi budzić dla tego sądu wątpliwości, które ze swej istoty mają być poważne. Oznacza to, że sąd ten dostrzeże różne możliwości interpretacji wchodzących w grę przepisów, poparte stanowiskami wyrażonymi w orzecznictwie i doktrynie a nie widzi dostatecznie przekonujących argumentów za przyjęciem jednej z tych interpretacji. Tak sformułowane granice, w jakich sąd rozpoznający apelację może zwracać się do Sądu Najwyższego, z jednej strony nakładają na ten sąd wyraźne obowiązki przy redagowaniu oraz uzasadnianiu zagadnienia prawnego, z drugiej umożliwiają udzielenia odmowy, gdy odpowiedź dotyczyłaby w istocie stanu faktycznego sprawy lub przedstawione zagadnienie prawne nie budzi poważnych wątpliwości.

Sąd Okręgowy we Włocławku w swoim postanowieniu szeroko przedstawił stan faktyczny sprawy oraz wskazał na pewną rozbieżność w stanowisku Sądu Najwyższego co do możliwości zbycia prawa użytkownika wieczystego po zawarciu umowy a przed wpisem tego prawa do księgi wieczystej. Podstawowa wątpliwość tego Sądu wiąże się jednak nie tyle z zagadnieniem prawnym, co z koniecznością ustalenia jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy ma rozumienie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa, będącej w upadłości Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. przez syndyka masy upadłości, stronie powodowej. Jak wynika z samej sentencji przedstawionego zagadnienia Sąd ten przyjmuje, że nastąpiła sprzedaż tego przedsiębiorstwa, z drugiej zaś ze względu na sposób opisanie w umowie sprzedaży jednego ze składników tego przedsiębiorstwa, dochodzi do wniosku, że składnik ten nie przeszedł na powoda. Co więcej, uzasadnienie postanowienia zawierającego zagadnienie prawne nie stanowi prezentacji różnych możliwych interpretacji i argumentów, które miałyby przemawiać za ich przyjęciem lub odrzuceniem jednej z nich, lecz świadczy w istocie o tym, że przy określonym podejściu do ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy nie ma żadnych wątpliwości, co do rozstrzygnięcia tej sprawy. Jedyna w istocie wątpliwość wiąże się z tym, że rozpoznający sprawę w podobnym stanie faktycznym inny skład tego Sądu wyraził odmienne zapatrywanie. Przedstawianie Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 KPC, zagadnienia prawnego nie może jednak służyć do ujednoczenia rozstrzygnięć w ramach tego samego sądu, które w istocie sprowadzają się do odmiennej oceny stanu faktycznego sprawy. Powyższe względy wskazują, że postanowienie Sądu Okręgowego we Włocławku nie daje podstaw, aby Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, gdyż jest to przede wszystkim zagadnienie związane z oceną stanu faktycznego i nie budzi ono wątpliwości Sądu Okręgowego, który wskazał na pewne rozbieżności w orzecznictwie tego Sądu, ale ostatecznie zajął w sprawie jednoznaczne stanowisko.

Odmawiając udzielenia odpowiedzi Sąd Najwyższy zwraca uwagę, że ocena kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy zagadnienia jak rozumieć treść umowy na podstawie, której nastąpiło zbycie przedsiębiorstwa należącego do upadłej Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej powinna zostać dokonana z uwzględnieniem wskazówek wynikających z art. 65 KC. Zgodnie z tym przepisem w umowach zaś należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a nie tylko opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W rozważanym przez sąd stanie faktycznym należy więc zbadać, czy opisowe sformułowanie, że przedmiotem zbycia jest "prawo własności do nakładów w postaci budynku wraz z wszelkimi roszczeniami z nimi związanymi", ze względu na niewyjaśnioną w momencie zawierania umowy sytuację prawną gruntu, na którym budynek został posadowiony, było w rozumieniu stron przeniesieniem wszelkich przysługujących zbywcy prawa, w tym ekspektatywy nabycia prawa użytkowania do gruntu, czy też strony, używając takiego sformułowania, chciały wyłączyć z czynności obejmującej zbycie całego przedsiębiorstwa, wchodzącą w jego skład wspomnianą ekspektatywę nabycia prawa użytkowania do gruntu. Przy ocenie tego sformułowania umowy nie należy także tracić z pola widzenia, że celem umowy z dnia 3 czerwca 1994 r. było zbycie całego przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni. Tak ten cel umowy rozumiał również Sąd Rejonowy w W., który dnia 10 grudnia 1996 r. wydał postanowienie o wykreśleniu Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w L. Wykreślenie wspomnianej Spółdzielni z rejestru i w związku z tym utrata przez nią osobowości prawnej nastąpiło na skutek ukończenia postępowania upadłościowego. Postępowanie upadłościowe zostało zaś zakończone w związku z całkowitym zlikwidowaniem majątku upadłej Spółdzielni. Oznacza to, że w rozumieniu tego Sądu skutkiem umowy o zbyciu przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni było przejście na nabywcę wszelkich praw, w tym również ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego do działki gruntu, na której znajdował się budynek zlewni mleka. W innym przypadku przed ukończeniem postępowania należało dokonać w drodze ostatniego podziału przydzielenia prawa użytkowania wieczystego do wspomnianej działki określonej osobie. W tej sytuacji, opieranie oceny użytego w umowie o zbycie przedsiębiorstwa sformułowania, tylko na jego literalnej wykładni, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, budzi poważne wątpliwości. Ważne znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy może również mieć ustalenie, która z dwóch umów zawieranych przez Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w upadłości w dniu 3 czerwca 1994 r. została zawarta jako pierwsza. Jeżeli najpierw Spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie użytkowania wieczystego, a następnie dopiero umowę o zbyciu przedsiębiorstwa, to w momencie zbycia przedsiębiorstwa w jego skład wchodził już składnik majątkowy w postaci wyraźnego załączka przyszłego prawa użytkowania wieczystego. Przy odwrotnej kolejności zawierania wspomnianych umów, w momencie zbywania przedsiębiorstwa jeszcze nie było takiej wyraźnej sytuacji prawnej.

Rację ma Sąd Okręgowy gdy podkreśla, że z momentem zawarcia umowy zbycia użytkowania wieczystego po stronie nabywcy powstaje sytuacja prawna, którą w orzecznictwie oraz doktrynie określa się jako ekspektatywę, i że taka ekspektatywa może zostać zbyta. W przypadku, gdy uzyskanie pełnego prawa jest związane dopiero z konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej, wyłania się jednak ważne zagadnienie od kiedy przyszłe prawo może być przedmiotem obrotu. Skoro ustawodawca wyraźnie uzależnia powstanie prawa użytkowania wieczystego od konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, to należy przy ocenie dopuszczalności zbycia ekspektatywy tego prawa mieć to na uwadze. Dopuszczenie do zbywania takiej ekspektatywy bez powiązania jej zbycia z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej mogłoby prowadzić do w istocie obejścia prawa. Możliwość zbywania przyszłego prawa użytkowania wieczystego już od momentu zawarcia umowy ustanawiającej to prawo mogłaby doprowadzić do wielokrotnego zbycia tego prawa, przed złożeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej a wolą ustawodawcy jest związane zbywalności prawa użytkowania wieczystego, z prawem już wpisanym do takiej księgi. Wobec tego należy opowiedzieć się za poglądem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego w odniesieniu do odrębnej własności lokalu, że zbywalności ekspektatywy prawa, które powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, powstaje dopiero z momentem złożenia wniosku o taki wpis (postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 26). Sąd prowadzący księgę wieczystą musi bowiem uwzględnić prawidłowo złożony wniosek. Wobec tego nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zbywcę jest na tyle pewne, iż można uznać, że mamy w tym przypadku do czynienia z tak dużym prawdopodobieństwem nabycia przez niego prawa, że brak wpisu do księgi wieczystej nie może być przeszkodą do przenoszenia ekspektatywy tego prawa na nabywcę. Tym bardziej gdy zważyć, że skutki wpisu do księgi wieczystej liczy się od daty złożenia wniosku. Jeżeli więc zbycie ekspektatywy następuje już po złożeniu wniosku o wpis, to jego uwzględnienie powoduje, że zbywca zawierając umowę był już użytkownikiem wieczystym, tyle tylko iż skutek ten nastąpił dopiero z chwilą skutecznego dokonania wpisu. Jeżeli zaś zbywca poprzez konstytutywny wpis uzyskał prawo użytkowania wieczystego to po stronie nabywcy nie widać przeszkód, aby on z kolei mógł skutecznie wystąpić z wnioskiem o wpisanie prawa użytkowania wieczystego na swoją rzecz i w konsekwencji stać się użytkownikiem wieczystym.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 KPC, orzekł jak w sentencji postanowienia.