

Sygn. akt V CSK 549/11

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku A. P.

przy uczestnictwie D. P. i X.P.

o wpis prawa użytkowania w księdze wieczystej [...]

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 11 sierpnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2011 r. oddalił apelację wnioskodawcy A. P. od postanowienia Sądu Rejonowego, oddalającego jego wniosek o wpis do działu III księgi wieczystej nr [...] prowadzonej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. O. [...] w K., dożywotniego i bezpłatnego użytkownika na rzecz uczestników postępowania X.P. i D. P.

Podstawą wniosku o wpis była notarialna umowa darowizny z dnia 12 kwietnia 2011 r., którą uczestnicy postępowania rozporządzili spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu na rzecz wnioskodawcy (syna), a ten ustanowił na ich rzecz dożywotne, bezpłatne prawo użytkownika tego lokalu.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że powyższy dokument nie uzasadnia wniosku o wpis, ponieważ nie jest możliwe ustanowienie użytkownika na innym ograniczonym prawie rzeczowym, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Sąd drugiej instancji dostrzegł rozbieżności interpretacyjne występujące na tym tle w piśmiennictwie, a próbując stanowisko, iż przewidziana w art. 265 § 1 k.c. możliwość ustanowienia użytkownika na prawach nie dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa jako prawa niesamoistnego, obciążającego rzecz cudzą, nieprzynoszącego pożytków. Obciążenie takiego prawa innym ograniczonym prawem rzeczowym musi wynikać z jednoznacznego przepisu ustawy, tak jak przy obciążeniu go hipoteką.

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że przy przekształceniu własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność (art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.) musiałoby dojść do wygaśnięcia wpisanego użytkownika, gdyż w nowej księdze wieczystej utrzymuje się wówczas tylko hipoteka (art. 24¹ art. 2 u.k.w.h.).

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej domagał się uchylenia postanowienia odwoławczego i orzeczenia zgodnie z wnioskiem albo przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołał się na naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 265 § 1 k.c. polegającą na uznaniu, że spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem.

Wnioskodawca podkreślił, że podstawę prawną jego żądania stanowi przepis ustawy (art. 265 § 1 k.c.), upoważniający do obciążenia użytkowaniem prawa przenaszalnego (art. 265 § 3 k.c.), a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem przenaszalnym (art. 17² ust. 1 prawa spółdzielczego). Wskazał również, że nie jest kwestionowane obciążenie użytkowaniem prawa wieczystego użytkowania, które jest prawem na rzeczy cudzej. Istotna jest także – jego zdaniem – alimentacyjna funkcja użytkowania, wyraźnie zaznaczona w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, w sytuacji gdy wnioskodawca nie mógł ustanowić na rzecz rodziców służebności mieszkania ani zawrzeć umowy o dożywocie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie wyłoniło się istotne zagadnienie prawne, a mianowicie, czy możliwe jest obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zagadnienie te nie było przedmiotem wypowiedzi jurydycznej Sądu Najwyższego, a poglądy ujawnione w piśmiennictwie są rozbieżne.

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), którego cechą jest używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków (art. 252 k.c.). Ma ono zapewnić uprawnionemu możliwie optymalny zakres korzystania z cudzej rzeczy.

Przedmiotem użytkowania mogą być także prawa (art. 265 § 1 k.c.). Przepis ten nie wyjaśnia jednak, jakie prawa mogą być obciążone tym ograniczonym prawem rzeczowym. W piśmiennictwie dominuje pogląd, że muszą to być prawa zbywalne, gdyż do ustanowienia użytkowania mają odpowiednie zastosowanie przepisy regulujące przenoszenie poszczególnych praw obciążanych użytkowaniem (art. 265 § 3 k.c.). Zbywalność prawa nie jest jednak wystarczającym przymiotem, ponieważ do użytkowania praw stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy (art. 265 § 2 k.c.); muszą więc być to prawa umożliwiające korzystanie z rzeczy i pobieranie z niego pożytków (art. 252 k.c.).

Prawo rzeczowe unormowało instytucję użytkowania praw w dziale II (art. 162-166). Odpowiednikiem art. 265 k.c. był art. 162 prawa rzeczowego, a pozostałe przepisy (art. 163-166 prawa rzeczowego) dotyczyły użytkowania wierzytelności. Do praw obciążanych użytkowaniem zaliczano też w doktrynie

udziały we współwłasności, obligacje pożyczek i udziały w spółkach kapitałowych. Mają one charakter praw „samoistnych”.

Aktualnie nie jest kwestionowana możliwość ustanowienia użytkowania na prawie użytkowania wieczystego jako na prawie rzeczowym zbliżonym do prawa własności.

W rozpoznawanej sprawie problematyka użytkowania praw została skonkretyzowana i dotyczy obciążalności użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, będącego również ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), unormowanym odrębnie (por. art. 244 § 2 k.c.). Jest to prawo przenaszalne (art. 17² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej „u.s.m.”), ale będące prawem na rzeczy cudzej (na nieruchomości spółdzielczej). Należy podzielić pogląd, że przenaszalność tego prawa nie decyduje o możliwości jego obciążenia (według reguły „a maiori ad minus”). W wyniku przeniesienia powyższego prawa spółdzielczego zmienia się tylko jego dysponent, bez innych obciążeń własności spółdzielczej. Ustanowienie użytkowania oznaczałoby natomiast obciążenie własności nieruchomości spółdzielczej dodatkowo prawem osoby niebędącej członkiem spółdzielni. Wówczas mogłoby dochodzić do zmiany sposobu korzystania z lokalu oraz do zmiany w sferze wysokości opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Zmiana sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego polega m.in. na przeznaczeniu go na inne cele, w tym - chociażby częściowo - na cele użytkowe.

Art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. stanowi, że wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu wymaga zgody spółdzielni, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Kontrolą są ponadto objęte zmiany mające wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni. Przepis ten potwierdza kolizje związane z udostępnianiem własnościowego lokalu spółdzielczego osobom trzecim, wyznacza granice uprawnień dysponenta tego lokalu oraz określa sposób zabezpieczenia interesów właściciela nieruchomości. Na tym tle widoczne jest oddziaływanie wobec spółdzielni mieszkaniowej obciążeń

własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jako prawa niesamoistnego na rzeczy cudzej. W omawianej konfiguracji należną ochroną musi być objęte prawo własności. Uzasadniony jest związek z tym poglądem, że obciążenie użytkowaniem własnościowego prawa spółdzielczego obciążałoby w istocie w sposób nieuprawniony nieruchomości spółdzielczą, z naruszeniem przepisu art. 17¹⁶ u.s.m.

Nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, taki jak przy obciążeniu tego prawa hipoteką (art. 65 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Art. 265 k.c. nie wymienia praw obciążanych użytkowaniem; decydują o tym przepisy szczególne dotyczące ich charakteru. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest unormowane w przepisach szczególnych, a mianowicie w ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mającej tu podstawowe znaczenie (zob. art. 244 § 2 k.c.). Dysponent spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może narzucić spółdzielni mieszkaniowej rozwiązań sprzecznych z przepisami tej ustawy powodujących eliminację uprawnień właściciela przewidzianych w art. 17¹⁶ u.s.m. Ustawodawcy nie można przypisać intencji nieracjonalnych. Gdyby więc uznał za celowe ustanowienie prawnorzeczowego korzystania z własnościowego lokalu spółdzielczego, dopuściłby obciążenie go służebnością mieszkania (art. 301 k.c.), jako ograniczonym prawem rzeczowym gwarantującym najlepiej osobiste korzystanie z lokalu. Cechą istotną użytkownika jest pobieranie pożytków z rzeczy (art. 252 k.c.), niewystępujące zazwyczaj przy osobistym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji uprawnienie do korzystania z rzeczy (z lokalu) bez gwarancji uzyskiwania pożytków nie byłoby użytkowaniem w rozumieniu art. 244 § 1 k.c. i art. 252 k.c. (zasada numerus clausus praw rzeczowych).

Z przedstawionych przyczyn należy uznać, że spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).