



Sygn. akt IV CSK 416/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Michał Kłós

w sprawie z powództwa E. R.

przeciwko H. J. D.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 maja 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powódka, jako spadkobierczyni L. D., wносиła o ustalenie, że umowa z dnia 9 grudnia 2002 r. darowizny udziału $\frac{1}{2}$ części prawa wieczystego użytkowania działki nr 33 w P., objętego księgą wieczystą kw. nr (...), zawarta między L. D. a pozwaną jest nieważna z uwagi na złożenie przez darczyńcę L. D. oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome oraz swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 29 września 2006 r. Sąd Okręgowy w G. uwzględnił powództwo z innych przyczyn niż wskazane w pozwie, stwierdził bowiem, że przedmiotowa umowa jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., gdyż nie zawiera postanowienia o przeniesieniu na rzecz pozwanej udziału w prawie własności budynku znajdującego się na działce będącej przedmiotem darowizny.

Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 maja 2007 r. oddalił apelację pozwanej wskazując, że prawo własności budynku jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego gruntu i zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu nie mogło nastąpić bez zbycia prawa własności budynku posadowionego na gruncie będącym przedmiotem zaskarżonej umowy darowizny. Postanowienie dotyczące tej kwestii powinno zatem zostać zamieszczone w treści umowy notarialnej, a jego brak powoduje nieważność umowy darowizny. Odnosząc się do apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny wskazał, że choć niewątpliwie przy interpretacji umowy należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, jednak nie można ignorować wyraźnej treści umowy sformułowanej w postaci dokumentu. Jeżeli jest to akt notarialny, podstawą wykładni woli stron musi być treść tego aktu bowiem możliwość odwoływania się do subiektywnych reguł wykładni jest ograniczona po pierwsze zasadami art. 247 k.p.c., gdyż nie może prowadzić do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, a po wtóre określonym w art. 626⁸ § 3 k.p.c. zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego. Wszystko to doprowadziło Sąd Apelacyjny do wniosku, że przedmiotowa umowa musi być interpretowana na podstawie obiektywnych, językowych reguł wykładni i skoro nie zawiera postanowienia o przeniesieniu na obdarowaną także prawa własności budynków znajdujących się na działce gruntu będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, jest nieważna.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach pozwana w ramach podstawy procesowej zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie apelacji w jej granicach w wyniku niedokonania przez Sąd Apelacyjny pełnej i wyczerpującej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie notarialnej darowizny, naruszenie art. 233 w zw. z art. 391 k.p.c. przez uznanie, że z umowy darowizny nie wynikało, iż zamiarem stron było także przeniesienie własności budynku, naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. przez nieustosunkowanie się do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 65 k.c. i porzucenie przy wykładni woli stron na ocenie tylko fragment aktu notarialnego.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 56 i 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku dokonania wykładni woli stron umowy darowizny z pominięciem pełnej treści aktu notarialnego, z którego wynika, że przedmiotem darowizny był także udział we własności budynku stojącego na gruncie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenie Sądów obu instancji podlegała umowa darowizny udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 9 grudnia 2002 r. Bezsporne jest, bowiem wynika to z paragrafu 1 powyższej umowy, że jej przedmiotem była nieruchomość zabudowana piętrowym domem mieszkalnym, opisanym szczegółowo w tym punkcie, a w myśl paragrafu 2 przedmiotem darowizny był udział $\frac{1}{2}$ części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości bliżej opisanej w paragrafie 1, to jest nieruchomości zabudowanej. W paragrafie 3 umowy nastąpiło ustanowienie na rzecz darczyńcy nieodpłatnie dożywotniej osobistej służebności mieszkania na parterze budynku położonego na nieruchomości, w dalszych punktach strony wniosły o wpisanie w księdze wieczystej kw. nr (...) prowadzonej dla tej nieruchomości, użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej do $\frac{1}{2}$ części oraz osobistej dożywotniej służebności mieszkania na rzecz darczyńcy i zgodnie określiły wartość darowizny na kwotę 55 000 zł, w tym wartość domu mieszkalnego na kwotę 48 000 zł, a obdarowana stwierdziła, że spełnia warunki do nie wliczania do podstawy opodatkowania wartości udziału we własności domu mieszkalnego.

Wszystkie te postanowienia umowy zawarte w akcie notarialnym zostały pominięte przez Sąd Apelacyjny przy ustalaniu treści umowy i woli stron co do jej przedmiotu, a Sąd przyjmując, że darczyńca darował pozwanej tylko udział w użytkowaniu wieczystym, bez udziału we współwłasności budynku, oparł się wyłącznie na jednym fragmencie umowy, stanowiącym tylko część jednego jej paragrafu. Uzasadnia to kasacyjny zarzut naruszenia art. 65 k.c.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95 (OSNC 1995/12/168) oraz w innych orzeczeniach (porównaj między innymi uchwałę z dnia 24 czerwca 1992 r. III CZP 78/92, OSNC 1992/12/228), przy wykładni woli stron ujętej w umowie pisemnej sens oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, a podstawowe znaczenie przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem całego kontekstu oraz

związków treściowych występujących między postanowieniami zawartymi w tekście. Ustalenie zgodnego zamiaru stron wymaga wykładni całej umowy, a nie tylko jej poszczególnych fragmentów, nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, które pozostawałoby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi zawartymi w tekście umowy (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2002 r. V CKN 679/00 i z dnia 23 września 2004 r. III CK 400/03, nie publ.).

Wskazane wyżej reguły wykładni oświadczeń woli stron, wynikające z art. 65 k.c. odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego i dla określenia zgodnej woli stron wymagają przede wszystkim analizy tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu. Trzeba przy tym podkreślić, że wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, w rozpoznawanej sprawie, na jej obecnym etapie, nie mają znaczenia skutki ograniczeń dowodowych wynikających z art. 247 k.p.c., których zastosowanie przy wykładni woli stron umowy zawartej w formie aktu notarialnego wywołuje zresztą spory w doktrynie i orzecznictwie, choć przeważa stanowisko, że mimo tych ograniczeń dopuszczalne są wszystkie środki dowodowe dla wykładni niejasnych postanowień oświadczeń woli stron zawartych także w akcie notarialnym, bowiem nie jest to skierowane przeciwko osnowie dokumentu (porównaj między innymi powołaną uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995r. oraz orzeczenia z dnia 28 czerwca 1998 r. II CKN 724/97 i z dnia 21 listopada 1997 r. I CKN 825/97, OSNC 1998/5/81). W rozpoznawanej sprawie nie chodzi jednak o ustalenie woli stron i treści umowy notarialnej przy pomocy zeznań świadków czy przesłuchania stron, lecz o ustalenie przedmiotu spornej umowy przy pomocy reguł wykładni zawartych w art. 65 k.c., to jest przede wszystkim w oparciu o cały tekst umowy i związki treściowe występujące pomiędzy poszczególnymi postanowieniami zawartymi w tym tekście.

Należy przy tym mieć na uwadze, że zgodnie z art. 235 k.c. budynki wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność wieczystego użytkownika, które to prawo jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym i dzieli jego los. W doktrynie przeważa stanowisko, że zmiana w sferze prawnej prawa głównego jakim jest użytkowanie wieczyste pociąga za sobą ex lege zmianę w sferze prawnej także prawa związanego, jakim jest prawo własności budynków, a zatem czynności prawne przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, przenoszą z mocy prawa własność budynków wzniesionych na tym gruncie i to niezależnie od tego czy budynki te będą w akcie notarialnym wymienione. Podobne

stanowisko prezentował też Sąd Najwyższy między innymi w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 lipca 1966 r. III CZP 43/66 (OSNCP 1966/12/211). Dla ustalenia woli stron i sposobu jej wyrażenia w akcie notarialnym będącym przedmiotem sporu nie może być obojętne, że sporządzony on został na gruncie takich poglądów prawnych, jeszcze przez wyrażeniem przez Sąd Najwyższy odmiennego stanowiska w wyroku z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00 (OSNC 2004/4/61), w którym stwierdzono, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. Trzeba mieć jednak na uwadze, że powyższe orzeczenie zapadło w innym stanie faktycznym, niż ustalony w rozpoznawanej sprawie, bowiem odnosiło się do sytuacji, gdy strony w umowie zbycia użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego świadomie i celowo pominęły przeniesienie także prawa własności budynków, uznając, że ich stan prawny nie jest jeszcze uregulowany, a więc wolą stron tamtej umowy było przeniesienie tylko prawa użytkowania wieczystego.

Natomiast w rozpoznawanej sprawie żadna ze stron nie twierdziła nawet, że zgodnie z wolą stron umowy przedmiotem darowizny było samo tylko prawo użytkowania wieczystego, bez wzniesionego na gruncie budynku, zaś Sądy taki wniosek wyprowadziły z treści jednego tylko fragmentu postanowienia umowy, pomijając cały pozostały tekst, w tym te wyżej wskazane jego fragmenty, które byłyby zupełnie zbędne i pozbawione sensu, gdyby przedmiotem umowy darowizny był tylko udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, bez przeniesienia własności udziału w budynku.

Taka wykładnia umowy narusza zasady art. 65 k.c., a konsekwencje powyższych uchybień, które doprowadziły do stwierdzenia nieważności umowy, uzasadniają także zarzut naruszenia art. 56 i art. 58 § 1 k.c. Powoduje to konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.), mimo że zarzuty naruszenia przepisów postępowania należy uznać za nieskuteczne ze względu na ich uzasadnienie nie przystające do znaczenia i funkcji wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów procesowych, których nie można naruszyć w sposób zarzucany w kasacji. Niemożliwe jest jednak orzeczenie przez Sąd Najwyższy co do istoty sprawy.