

Sygn. akt II CSK 257/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSA Agata Zając

w sprawie z wniosku G. Z.

przy uczestnictwie L. Z.

o wpis w dziale III księgi wieczystej .../9,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 marca 2017 r.,

na skutek skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 17 listopada 2015 r., sygn. akt III Ca .../15,

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca G.Z. domagał się wpisania w dziale III księgi wieczystej .../9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł., prawa opisanego w § 7 umowy o podział majątku wspólnego, czyli dożywotniego, bezpłatnego i wyłącznego korzystania z całego lokalu mieszkalnego określonego w § 1 umowy.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił wniosek, a Sąd Okręgowy orzekając na skutek apelacji wnioskodawcy postanowieniem z dnia 17 listopada 2015 r. oddalił apelację. Sądy ustaliły, iż księga wieczysta .../9 prowadzona jest dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 89, położonego w Ł. przy ul. Z. [...]. W dziale II, jako uprawniona ujawniona została L.Z. na podstawie umowy z dnia 18 kwietnia 2006 r. o podział majątku wspólnego zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. M. W umowie tej G.Z. i L.Z. dokonali podziału majątku wspólnego w ten sposób, że uprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się L.Z., która zgodnie z zapisem zawartym w § 7 aktu zezwoliła G. Z. na dożywotnie, bezpłatne i wyłączne korzystanie z całego lokalu mieszkalnego, dla którego jest prowadzona księga wieczysta .../9.

Zdaniem Sądów charakter prawa opisanego w § 7 umowy o podział majątku wspólnego nie mieści się w katalogu praw obligacyjnych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U z 2016 r., poz. 790 ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”). Prawo to nie stanowi dzierżawy, skoro jest ono sprzeczne z jej istotą, polegającą na oddaniu rzeczy do używania i pobierania pożytków, w zamian za umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Jednocześnie dożywotnie, bezpłatne i wyłączne korzystanie z lokalu mieszkalnego nie mieści się w katalogu praw rzeczowych, bo nie sposób wskazać prawa rzeczowego, spełniającego przesłanki opisane w umowie. Analizowane prawo nie stanowi użytkowania, skoro istotną cechą tego prawa jest pobieranie pożytków z rzeczy (art. 252 k.c.), które nie występują przy osobistym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Niezależnie od powyższego, nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Ponadto, ujawnienie praw osobistych czy roszczeń w księdze wieczystej musi mieć wyraźną podstawę ustawową, a takiej podstawy w odniesieniu do prawa wymienionego w § 7 aktu notarialnego brak.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w całości i domagając się jego uchylenia oraz przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, zarzucił naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 31 u.k.w.h. poprzez oddalenie wniosku o wpis, w sytuacji, gdy prawo ustanowione na rzecz skarżącego w § 7 aktu notarialnego niezależnie od jego kwalifikacji, jako prawa rzeczowego (użytkowanie), czy prawa osobistego (dzierżawa), podlegało wpisowi do księgi wieczystej, a spełnione były wszystkie przesłanki formalne do dokonania takiego wpisu; art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w związku z adekwatnymi przepisami prawa materialnego, w szczególności w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 252 k.c. oraz art. 693 k.c. poprzez zaniechanie uwzględnienia całości treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej i podjęcie próby kwalifikacji prawa (wyłącznie w aspekcie negatywnym) tylko z uwzględnieniem jednego fragmentu umowy stron, przy całkowitym pominięciu całościowego charakteru tej umowy; art. 328 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia pozytywnej podstawy prawnej prawa ustanowionego na rzecz skarżącego lub przyjęcie konstatacji, iż mamy do czynienia z umową nienazwaną; art. 65 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż wykładni oświadczeń woli stron w sferze prawa ustanowionego na rzecz skarżącego należy dokonywać wyłącznie w oparciu o § 7 umowy, w sytuacji, gdy należało uwzględnić całość dokumentu stanowiącego podstawę wpisu oraz zgodny zamiar stron i cel umowy; art. 693 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą dokonaniem błędnej kwalifikacji prawnej § 7 umowy stron i przyjęcie, że w ramach umowy dzierżawy określenie czynszu, jako jednorazowego świadczenia innego rodzaju jest niedopuszczalne, w sytuacji, gdy jednolite stanowisko orzecznictwa i doktryny jest odmienne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, iż naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia. Zakres stosowania art. 328 § 2 przez odesłanie unormowane w art. 391 § 1 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji jest uzależniony od treści wydanego orzeczenia, przebiegu postępowania apelacyjnego, a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Wymaganiem elementarnym uzasadnienia jest wskazanie w oparciu, o jaką podstawę faktyczną sąd drugiej instancji wydał rozstrzygnięcie, (co może być ograniczone do aprobaty ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji), wskazanie podstawy prawnej orzeczenia oraz odniesienie się do zarzutów apelacji. Skarżący zarzucając naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie odniósł tego zarzutu do uzasadnienia sądu drugiej instancji, co już z tej przyczyny czyni go chybionym. Ponadto motywy zaskarżonego orzeczenia pozwalają Sądowi Najwyższemu na zrekonstruowanie powodów, którymi kierował się Sąd drugiej instancji wydając zaskarżone orzeczenie, natomiast prawidłowość stanowiska tego Sądu podlega weryfikacji w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, nie może być rozumiany, jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno - ewidencyjnych, skoro Sąd ten obowiązany jest badać nie tylko treść wniosku, lecz także treść i formę załączonych do niego dokumentów. Takie rozumienie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z prawnych gwarancji prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutków dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Kognicja tego sądu nie obejmuje natomiast badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane, zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia jak i samego rozstrzygnięcia.

Nie stoi to natomiast na przeszkodzie wyjaśnianiu i sprawdzaniu poprawności danych, na które powołuje się strona załączając stosowne dokumenty oraz badaniu skuteczności materialnej czynności stanowiącej podstawę wpisu. Inaczej rzecz ujmując badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może jednak prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały określone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985, nr 8, poz. 108 i z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNC 1994, nr 2, poz. 27, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., II CKN 451/00, nie publ., z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, nie publ., z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, nie publ., z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 4/09, nie publ., z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ., z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, nie publ., z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, nie publ., z dnia 7 grudnia 2011 r. II CSK 604/10, nie publ. i z dnia 20 stycznia 2016r., IV CSK 438/15, nie publ.).

Ograniczona kognicja sądów merytorycznych obu instancji w sprawie o wpis zmniejsza możliwości tych sądów czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników, wpływających na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakimi dysponuje sąd w postępowaniu, w którym brak jest ograniczeń wynikających z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zakres kognicji tego sądu nie sprzeciwia się dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., ale tylko tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych, jako podstawa wpisu. Tryb procesu jest natomiast z natury rzeczy lepiej przystosowany do rozstrzygania sporów między stronami o charakter ustanowionego prawa, w zakresie w jakim jest on determinowany zgodnym zamiarem stron, celem umowy i innymi czynnikami wpływającymi na wynik wykładni oświadczeń woli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, nie publ., z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz.111, z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, nie publ., z dnia 30 października 2013r ., II CSK 67/13, nie publ. i z dnia 5 grudnia 2014 r.,

III CSK 45/14, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, iż wykładnia oświadczeń woli stron zawartej w formie pisemnej powinna być ustalana zarówno na podstawie tekstu dokumentu, przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych, jak i przy uwzględnieniu ich kontekstu i związków treściowych zachodzących pomiędzy poszczególnymi postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także jego cel, wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12, nie publ., z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, nie publ., z dnia 30 października 2013 r., II CSK 67/13, nie publ.).

Skarżący stoi na stanowisku, iż w §7 umowy doszło do ustanowienia na jego rzecz użytkowania ewentualnie dzierżawy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W jego przekonaniu wynika to z nabycia wyłącznego prawa do bezpłatnego korzystania z lokalu, jako ekwiwalentu za przejęcie przez uczestniczkę nieruchomości ponad udział w majątku wspólnym. Natomiast za możliwością kwalifikacji badanego postanowienia umownego, jako dzierżawy przemawia określenie w niej czynszu, jako świadczenia jednorazowego. Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie. Strony umowy dokonując podziału majątku w formie aktu notarialnego i ustanawiając na rzecz skarżącego prawo opisane w § 7 aktu notarialnego ograniczyły się do stwierdzenia, iż będzie mu przysługiwać dożywotnie, bezpłatne i wyłączne korzystanie z całego lokalu mieszkalnego, a wszelkie bieżące koszty z nim związane (czynsz, opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz) będzie ponosiła L.Z.. Nie określiły charakteru ustanawianego prawa, mimo sporządzania aktu, przez notariusza, nie używając terminów, które mogłyby wskazywać na prawo użytkowania lub dzierżawy. Przyznając uczestniczce składniki majątkowe wymienione w §6 umowy strony postanowiły, iż podziału majątku wspólnego dokonują bez spłat, co nie pozwala przyjąć, w oparciu o dokument stanowiący podstawę wpisu, by prawo to zostało ustanowione odpłatnie, w zamian za ekwiwalent w postaci nabytych przez uczestniczkę nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego. Przeciwnie stanowisku skarżącego przemawia również określenie ustanowionego prawa,

jako nieodpłatnego. Rację ma skarżący, iż umowa o używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków, w której brak postanowień dotyczących czynszu, nie może być traktowana, jako umowa dzierżawy (art. 693 k.c.). Teza jednak, jakoby wolą stron, było zawarcie umowy dzierżawy, za jednorazowo uiszczonym czynszem dzierżawnym, nie znajduje potwierdzenia w literalnej treści umowy i pozostaje w sprzeczności z dokonaniem podziału majątku bez spłat (§ 6 umowy).

Sądy trafnie również przyjęły, iż brak dostatecznych podstaw do przyjęcia, iż w § 7 umowy strony ustanowiły na rzecz skarżącego prawo użytkowania, skoro nie użyły terminologii określającej te prawo i nie zastrzegły prawa do pobierania pożytków, co jest immanentną cechą użytkowania, na co wskazuje posłużenie się w definicji tego prawa koniunkcją uprawnień (art. 252 k.c.) W przypadku, gdy korzystanie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie będzie wiązało się, z przynajmniej potencjalną możliwością pobierania pożytków z prawa, nie można mówić o ustanowieniu użytkowania. Skoro art. 253 § 1 k.c. pozwala jedynie ograniczyć zakres użytkowania przez wyłączenie oznaczonych pożytków, to, jako sprzeczną z *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych, należy uznać taką umowę użytkowania, która daje prawo do używania rzeczy (prawa), nie dając uprawnienia do pobierania pożytków. Wprawdzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przynosić pożytki, skoro użytkownik może zawrzeć odpłatną umowę obligacyjną o odpłatne korzystanie z lokalu lub jego części, ale w rozpoznawanym przypadku treść § 7 umowy nie wskazuje, by strony w taki sposób ukształtowały stosunek prawny. Ponadto w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 97). Rozwijanie tego zagadnienia jest jednak bezprzedmiotowe, skoro Sądy trafnie nie zakwalifikowały prawa ustanowionego na rzecz skarżącego, jako użytkowania.

W ramach kognicji sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym wystarczające było przesądzenie, że prawo, którego dotyczy wniosek nie należy do katalogu praw podlegających wpisowi do księgi wieczystej, a jego szczegółowa, jednoznaczna kwalifikacja była zbędna, zwłaszcza, że wymagała wykorzystania instrumentów postępowania dowodowego, innych niż te, którymi dysponuje sąd

wieczystoksięgowy.

Księgi wieczyste prowadzi się celem ujawnienia stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami (art. 1 u.k.w.h.). W konsekwencji w księdze wieczystej podlegają ujawnieniu prawa rzeczowe dotyczące nieruchomości (prawo własności, prawo użytkowania wieczystego) i ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, służebności, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Natomiast w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej mogą być również ujawniane prawa osobiste i roszczenia wymienione w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. i przepisach szczególnych, dla zabezpieczenia *inter partes* sytuacji uprawnionego i właściciela nieruchomości (art. 16 ust. 1 u.k.w.h.). Zatem legitymacja uprawnionego i kompetencja sądu wieczystoksięgowego do dokonania wpisu musi wynikać z wyraźnego upoważnienia ustawodawcy, który może uzupełniać katalog podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń i praw osobistych. Dopuszczalność wpisu do księgi wieczystej praw osobistych i roszczeń stanowi wyjątek od zasady ujawniania w księdze wieczystej praw rzeczowych, co determinowane jest celem prowadzenia ksiąg wieczystych, które mają ujawniać prawnorzeczowy stan nieruchomości. Prawa osobiste, których treścią jest korzystanie z cudzej nieruchomości podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej to: najem, dzierżawa, prawo dożywocia, timesharing, prawo korzystania z cudzej nieruchomości na podstawie zezwolenia starosty. Natomiast nie ma podstaw do stosowania normy z art. 16 ust. 2 u.k.w.h. - ze skutkami z art. 17 u.k.w.h. - do umów mieszanych i nienazwanych czy innych praw względnych ze stosunków obligacyjnych zapewniających możliwość korzystania z cudzej nieruchomości czy ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie zasługuje, zatem na podzielenie zgłoszony w doktrynie postulat, zaakceptowany przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 października 2005 r. (V CK 776/04), rozszerzającej wykładni art. 16 u.k.w.h. poprzez ujawnianie w księdze wieczystej również innych praw i roszczeń, ale także „praw wyposażonych w elementy praw rzeczowych”, których cel jest zbieżny z prawami podlegającymi ujawnieniu zgodnie z brzmieniem ustawy.

Nie znajduje on oparcia w art. 16 ust.1 i 2 u.k.w.h., który nie zawiera luk prawnych, a nie powinien być wykładany rozszerzająco, jako wyjątek od zasady, iż w księdze wieczystej ujawnia się prawa rzeczowe. Stanowisko to, jako przesadnie odformalizowane, wywodzące możliwość wpisu z natury lub cech danego prawa lub roszczenia, nie uwzględnia również specyfiki postępowania wieczystoksięgowego opartego na zasadzie legalizmu, co wskazuje na konieczność ścisłej wykładni przepisów kompetencyjnych, dotyczących wpisów praw i roszczeń do księgi wieczystej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2017 r., II CSK 230/16, nie publ. i z dnia 29 kwietnia 2015 r., IV CSK 527/14, nie publ.). W konsekwencji, skoro prawo wykreowane w umowie na rzecz skarżącego, nie może być w oparciu o analizę umowy określone, jako prawo rzeczowe, prawo osobiste lub roszczenie podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, wniosek o jego wpis prawidłowo został oddalony.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

kc

jw