

Sygn. akt II CSKP 771/22

POSTANOWIENIE

Dnia 13 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T.H.

z udziałem G.P.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 grudnia 2022 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 20 lutego 2019 r., sygn. akt III Ca 828/18,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 20 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawcy T.H. od postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z 30 marca 2018 r.

W toku rozpoznania sprawy Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawca domagał się ujawnienia w księdze wieczystej nr [...] umowy dzierżawy zawartej 8 stycznia 2010 r. na okres 30 lat, tj. do 7 stycznia 2040 r., na swoją rzecz jako dzierżawcy. Postanowieniem z 16 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w składzie

referendarskim oddalił wniosek, a w wyniku skargi wnioskodawcy Sąd Rejonowy również oddalił wniosek.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawca nie dołączył dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu w rozumieniu art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1986 r. o księgach wieczystych i hipotece (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1728 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), a przepis ten nie wyłącza stosowania art. 88 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (aktualnie: tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799), który stanowi, że podpisy na aktach notarialnych i poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza. Nie ma natomiast możliwości uzyskania poświadczenia podpisu jednej z osób, które złożyły podpis pod umową dzierżawy.

Ponadto, zdaniem Sądu pierwszej instancji, wniosek podlegał oddaleniu także z uwagi na to, że na umowie dzierżawy z 8 stycznia 2010 r. nie towarzyszyła zgoda współwłaściciela nieruchomości objętej umową – współmałżonki wnioskodawcy.

Natomiast Sąd drugiej instancji zauważył, że art. 32 ust. 2 u.k.w.h. wymaga do dokonania wpisu jedynie dołączenia dokumentu obejmującego oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa. Niemożliwość zatem potwierdzenia podpisu W.G. jest nieistotna i nie wpływa na dopuszczalność wniosku. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego fakt, że w momencie zawarcia umowy dzierżawy wydzierżawiający pozostawał w związku małżeńskim i istniała pomiędzy małżonkami wspólność majątkowa małżeńska skutkuje koniecznością przedstawienia – w myśl art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. – zgody drugiego małżonka do dokonania czynności prawnej określonej w tym przepisie. Wnioskodawca nie przedłożył zgody małżonki M.R. na zawarcie umowy dzierżawy, co czyni jego wniosek bezskutecznym.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. 37 § 2 k.r.o. w zw. z art. 63 k.c., przez jego wadliwą wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że po ustaniu wspólności majątkowej i podziale majątku wspólnego dla ważności umowy dzierżawy zawartej w trakcie obowiązywania wspólności niezbędne jest jej

potwierdzenie przez małżonka, który w wyniku podziału majątku nie uzyskał nieruchomości objętej umową.

Powołując się nie powyższy zarzut, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem w niniejszej sprawie dotyczył dołączenia do wniosku o wpis umowy dzierżawy do księgi wieczystej zgody małżonki wydierżawiającego na zawarcie tej umowy. Umowa dzierżawy została zawarta, gdy wydierżawiającego łączył z małżonką ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, a następnie wspólność ta ustała, a nieruchomość, której dotyczy umowa dzierżawy, weszła do majątku wydierżawiającego, który dokonał tej czynności prawnej bez zgody małżonki. W ocenie skarżącego nie ma uzasadnienia, aby po ustaniu wspólności majątkowej i podziale majątku wspólnego dla ważności umowy dzierżawy zawartej w trakcie obowiązywania wspólności niezbędne było jej potwierdzenie przez małżonka, który w wyniku podziału nie uzyskał nieruchomości objętej umową.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Za utrwalone uznać należy stanowisko zarówno doktryny, jak i judykatury, że badanie treści dokumentów dołączonych do wniosku obejmuje ocenę, czy stanowią one uzasadnioną podstawę wpisu, a w konsekwencji ocenę, czy czynność stanowiąca podstawę wpisu jest skuteczna pod względem materialnoprawnym (zob. np. postanowienia SN: z 9 lipca 2004 r., II CK 435/03; z 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 21; z 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 44; z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 111).

Przepis ten określa rolę sądu wieczystoksięgowego, inną niż rola sądu orzekającego w procesie. Z § 1 art. 628⁸ k.p.c. wynika, że wpis do księgi wieczystej jest dokonywany jedynie w granicach wniosku, kluczowe znaczenie ma jednak § 2 tego artykułu. Poza tym z § 3 wynika, że rozpoznając wniosek o wpis w księdze

wieczystej, sąd z urzędu bada jedynie zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia. Stosownie do § 4, rozpoznając wnioski o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia. Niezgodności danych, o których mowa w § 3 i 4, stanowią przeszkodę do dokonania wpisu (§ 5).

Artykuł 626⁸ k.p.c. zawiera więc pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c. Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika także, że skoro sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko one mogą stanowić podstawę wpisów; innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów (zob. uchwałę SN z 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84).

Z powyższego wywodu wynika zatem, że rola sądu wieczystoksięgowego jest bardzo ograniczona. Słusznie zatem wskazały Sądy *meriti*, że sąd wieczystoksięgowy nie był upoważniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego w przedmiocie uzyskania zgody małżonki na zawarcie umowy darowizny, samo zaś oświadczenie zawarte w § 1 ust. 1 umowy dzierżawy, iż wydzierżawiający uzyskał zgodę wpisaną do księgi wieczystej współmałżonki na zawarcie umowy jest niewystarczające jako niespełniające cech zgody osoby zainteresowanej. Jednocześnie sama kwestia ustalenia istnienia wspólności małżeńskiej w czasie, gdy doszło do zawarcia umowy dzierżawy, usuwa się spod kognicji Sądu Najwyższego. Należy bowiem wyjaśnić, że Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do kwestionowania ustalonego stanu faktycznego, a wręcz przeciwnie – jest nim związany (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.) i wszelkie zarzuty

kwestionujące ustalenia faktyczne są niedopuszczalne w postępowaniu kasacyjnym.

Stosownie do art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., w brzmieniu obecnym, jak i z daty zawarcia umowy dzierżawy, zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. W tym przepisie jest wyraźnie mowa o „zgodzie” drugiego małżonka. I chociaż nie wskazuje on formy, w jakiej zgoda ta powinna być wyrażona, należy uznać, że zastosowanie znajdą ogólne przepisy kodeksu cywilnego, które określają formę wymaganą dla danej czynności prawnej, a więc niezbędne jest zachowanie formy odpowiadającej formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Nie budzi także wątpliwości, że małżonek może wyrazić zgodę przed dokonaniem czynności, jak również równocześnie z jej dokonaniem. Nie ma również przeciwwskazań do potwierdzenia umowy przez małżonka już po zawarciu umowy. Te wszystkie kwestie wynikają z art. 63 § 1 i 2 k.c., gdyż zgoda małżonka jest zgodą osoby trzeciej, o której mowa w tym przepisie.

Skarżący nie kwestionował, że zgody takiej nie było, a podnosił jedynie, iż wobec ustania wspólności małżeńskiej zgoda taka nie była wymagana. Bezsprzecznie, ważność umowy przekraczającej zakres zwykłego zarządu, zawartej przez jednego z małżonków bez zgody drugiego, zależy od zgody (pierwotnej lub następcej, czyli potwierdzenia) przez drugiego z małżonków. Umowa zawarta bez takiej zgody stanowi umowę niezupełną (kulejącą; *negotium claudicans*), skutkiem czego jest powstanie stanu bezskuteczności zawieszony do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia. W okresie trwania tego stanu strony umowy są nią związane, jednakże ocena ważności tej umowy stanie się możliwa dopiero wtedy, gdy nastąpi jedno z dwóch zdarzeń: albo potwierdzenie umowy przez drugiego małżonka, albo też definitywna odmowa potwierdzenia lub wystąpienie innej okoliczności, która wyłącza możliwość potwierdzenia. Jeżeli dojdzie do potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka, ustaje stan zawieszenia (bezskuteczności zawieszony) i umowę uważa się za ważną od chwili jej zawarcia, co wyłącza możliwość uznania jej za nieważną z tej przyczyny, że w chwili zawarcia umowy nie było wymaganej zgody drugiego małżonka. Natomiast odmowa

potwierdzenia lub ustanie możliwości potwierdzenia sprawia, że umowa jest od początku nieważna. W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że sankcja nieważności czynności prawnej dokonanej bez zgody współmałżonka wynika z art. 37 k.r.o., który stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 58 k.c. (zob. wyrok SN z 25 listopada 2003 r., II CK 273/02).

Potwierdzenie umowy zależy od woli drugiego małżonka, który oświadczenie woli w tym przedmiocie może złożyć z własnej inicjatywy albo na skutek inicjatywy drugiej strony. Istotne jest przy tym, że art. 37 k.r.o. nie określa terminu do potwierdzenia umowy; jest tylko mowa, że druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, a staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (§ 3). Oznacza to, że dzień zawarcia umowy i dzień jej potwierdzenia przez małżonka może dzielić nawet znaczny okres. Nie budzi w takiej sytuacji wątpliwości, że możliwość potwierdzenia umowy istnieje przez cały czas trwania między małżonkami wspólności ustawowej.

Jeżeli chodzi o kwestię zgody małżonka po ustaniu ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, w poprzednim stanie prawnym, a więc sprzed wejścia w życie obecnie obowiązującego kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że umowa (w tym przypadku darowizna, którą jeden z małżonków przeniósł na osobę trzecią własność nieruchomości objętej wspólnością ustawową), zawarta w czasie trwania małżeństwa bez udziału drugiego małżonka, jest nieważna, jeżeli do chwili ustania wspólności ustawowej drugi małżonek nie wyraził na nią zgody. Po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej umowa, jako niemogąca już ulec konwalidacji, jest nieważna (zob. uchwałę SN z 13 listopada 1962 r., III CO 2/62, OSNC 1963, nr 10, poz. 217; identycznie uchwałę SN z 8 września 1954 r., I CO 18/54, OSN 1955, poz. 75).

Natomiast w uchwale z 5 marca 1981 r. (III CZP 1/81, OSNC 1981, nr 8, poz. 145) Sąd Najwyższy przyjął, że małżonek, który w drodze umowy z inną osobą dokonał na jej rzecz darowizny nieruchomości, objętej wspólnością ustawową, nie może skutecznie domagać się ustalenia nieważności umowy darowizny z tego tylko

powodu, iż została ona zawarta bez zgody drugiego małżonka, dopóki dopuszczalne jest potwierdzenie tej umowy przez tego drugiego małżonka.

Uchwała ta, powołana zarówno przez Sąd Okręgowy, jak i skarżącego, zapadła na tle stanu faktycznego, w którym powód wystąpił przeciwko obdarowanemu pozwanemu z powództwem o ustalenie, że umowa darowizny jest nieważna, przy czym powołał się na to, że przedmiot darowizny jest objęty wspólnością małżeńską majątkową jego i jego żony, która o darowiźnie nie wiedziała i nie wyraziła na nią zgody. W toku procesu powód zmarł. W tej sytuacji Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis regulujący sytuację, gdy małżonek niebiorący udziału w umowie nie potwierdził umowy w wyznaczonym mu przez drugą stronę terminie, w wyniku czego ta strona staje się wolna, oznacza dorozumianą odmowę potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka, i to z tym skutkiem, iż brak potwierdzenia w wyznaczonym terminie powoduje nieważność umowy. Zdaniem Sądu Najwyższego nie jest wyłączona dopuszczalność potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka także po ustaniu wspólności ustawowej, za czym przemawia to, że art. 37 § 1 k.r.o. nie ogranicza w czasie możliwości potwierdzenia umowy oraz że potwierdzenie ma moc wsteczną, skutek więc jego cofa się do chwili zawarcia umowy. Tak więc do chwili istnienia potencjalnej możliwości potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka nie można mówić o nieważności umowy, chyba że wcześniej miała miejsce odmowa jej potwierdzenia. Małżonek, który, zawarł umowę bez wymaganej zgody drugiego małżonka, nie może skutecznie domagać się ustalenia nieważności tej umowy z powodu braku tej zgody, dopóki zachodzi możliwość jej potwierdzenia przez drugiego małżonka. Inaczej jest wtedy, gdy do potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka nie doszło i gdy z powodu odmowy potwierdzenia lub wskutek innych przyczyn nie istnieje już możliwość potwierdzenia umowy. W takiej bowiem sytuacji dochodzić ustalenia nieważności umowy może każdy, kto ma w tym interes, a więc także małżonek będący stroną umowy.

Widać wyraźnie, że powyższa uchwała, odmiennie interpretowana przez Sąd Okręgowy i skarżącego, dotyczyła innej sytuacji niż zaistniała w niniejszej sprawie. Wbrew jednak twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej Sąd Najwyższy przyjął w tej uchwale, niejako na marginesie, że nie jest wyłączona dopuszczalność

potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka także po ustaniu wspólności ustawowej.

W wyroku z 13 czerwca 2001 r., II CKN 507/00, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że potwierdzenie umowy przez drugiego małżonka – zgodnie z art. 37 § 1 k.r.o. – może nastąpić także po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód. Podobnie w wyroku z 16 grudnia 2014 r. (III CSK 36/14, OSNC 2016, nr 1, poz. 5) Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli druga strona umowy nie wyznaczyła małżonkowi terminu na potwierdzenie umowy, małżonek ma nieograniczony niczym czas na potwierdzenie lub odmowę potwierdzenia umowy. Ustawodawca bowiem nie przewidział w art. 37 k.r.o. na tę czynność jakiegokolwiek terminu i może być ona dokonana przez małżonka także po ustaniu wspólności ustawowej w wyniku np. rozwodu czy śmierci małżonka, który dokonał czynności z osobą trzecią. Potwierdzenie lub odmowa potwierdzenia zależy zatem w takiej sytuacji wyłącznie od uprawnionego małżonka i może nastąpić nawet wiele lat po zawarciu umowy (zob. też wyrok SN z 25 kwietnia 1995 r., I CRN 48/95, OSNC 1995, nr 10, poz. 147).

Orzecznictwo w omawianej kwestii jest zatem jednolite. Skarżący zdaje się przy tym nie zauważać, że okoliczności towarzyszące danej czynności prawnej powinny być uwzględniane wraz z jej dokonywaniem. Inaczej mówiąc, kwestie obowiązku złożenia przez osobę trzecią zgody na dokonanie czynności prawnej (tu: zawarcia umowy dzierżawy) należy rozpatrywać w czasie, w której ta czynność została dokonana, bowiem to właśnie w tym terminie można mówić o ziszczeniu się lub nieziszczeniu się pozytywnych skutków prawnych pozwalających na skuteczne zawarcie umowy.

Chociaż ani z art. 37 k.r.o., ani z żadnego innego przepisu nie wynika termin do złożenia przez małżonka oświadczenia w przedmiocie potwierdzenia umowy zawartej przez drugiego małżonka bez wymaganej zgody, to po pierwsze, nie można zapominać, że zasadą jest, iż ta zgoda powinna zostać wyrażona najpóźniej w momencie zawarcia umowy, aby uniknąć stanu bezskuteczności zawieszony, co jednak nie wyłącza późniejszego jej potwierdzenia. Po drugie, wyrażenie zgody przez małżonka jest związane z istnieniem pomiędzy małżonkami – w momencie

zawarcia umowy – określonego ustroju majątkowego. Po trzecie, potwierdzenie ma moc wsteczną co oznacza, że skutek potwierdzenia następuje od chwili zawarcia umowy. W tym kontekście, jak podkreśla się w powołanym orzecznictwie, nie sposób przywiązywać decydującego znaczenia do użytego w art. 37 § 1 k.r.o. sformułowania „potwierdzenie umowy przez drugiego małżonka” i tylko z tego względu wykluczyć tę możliwość w stosunku do byłego małżonka.

Należy zatem poprzeć stanowisko Sądu Okręgowego, że nie ma podstaw do pominięcia okoliczności istnienia wspólności małżeńskiej w trakcie zawarcia umowy dzierżawy wobec następnych zmian w ustroju majątkowym wydzierżawiającego. Jak zostało bowiem już uwypuklone powyżej, Sąd powinien był ocenić (i co uczynił) skutki umowy darowizny w chwili trwania małżeństwa wnioskodawcy, bowiem w momencie zawierania umowy wydzierżawiający pozostawał w związku małżeńskim, będąc w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej. Poza odmową potwierdzenia umowy przez małżonka, jedynie wówczas, gdy z przyczyn natury obiektywnej (np. śmierć małżonka, którego zgoda była wymagana) nie ma możliwości potwierdzenia umowy, staje się ona nieważna *ex tunc*. Nie ma zatem możliwości sanowania braku co do zgody, o której mowa w art. 37 § 1 k.r.o., przez wejście – w wyniku podziału majątku wspólnego byłych małżonków – składnika majątku, którego dotyczy umowa, do majątku małżonka, który zawarł umowę bez wymaganej zgody drugiego małżonka. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że przyjęcie poglądu wyrażonego w starszym orzecznictwie skutkowałoby wyłączeniem możliwości wyrażenia zgody w stanie faktycznym zaistniałym w niniejszej sprawie, co oznaczałoby, że umowa dzierżawy z 8 stycznia 2010 r. byłaby nieważna.

Mając na względzie powyższe i wiążącą w postępowaniu kasacyjnym podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, należało uznać, że zaskarżone postanowienie nie zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa wskazanych w skardze kasacyjnej, w związku z czym, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

as

l.n

