



Sygn. akt IV CSKP 68/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. W.

przeciwko K. S.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 września 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w E.

z dnia 19 grudnia 2018 r., sygn. akt I Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Okręgowego w E., pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w E. oddalił powództwo J. W. w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt I C (...)).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. W. i K. S.

zawarli w dniu 21 września 2015 r., przed notariuszem P. Z. z Kancelarii Notarialnej w E., umowę dożywocia. Zgodnie z § 2 tej umowy J. W. przeniósł na rzecz K. S. prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w E. przy ulicy Ż., stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), dla której Sąd Rejonowy w E. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a w zamian za to K. S. zobowiązał się zapewnić J. W. dożywotnie utrzymanie polegające na: zapewnieniu mu dożywotniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na dotychczasowych warunkach, zapewnieniu pomocy lekarskiej, polegającej na zawiadomieniu lekarza, dowiezieniu do zakładu opieki zdrowotnej (przychodnia, szpital lub inna tego typu placówka zdrowia publicznego), dostarczania leków i wyżywienia, a ponadto do przeprowadzenia niezbędnych remontów w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, zwyczajowo przyjętych w danej miejscowości. Strony ustaliły, że koszty eksploatacyjne związane z przedmiotowym lokalem ponosił będzie J. W. na dotychczasowych warunkach. Na podstawie tej umowy wpisano K. S. w księdze wieczystej nr (...) jako właściciela nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że Sąd Okręgowy w E., wyrokiem z dnia 7 listopada 2016 r. wydanym w sprawie I C (...) z powództwa J. W. przeciwko K. S., oddalił powództwo o rozwiązanie umowy dożywocia i wydanie nieruchomości.

Powód podnosił, że umowa dożywocia jest bezwzględnie nieważna z uwagi na brak w jej treści istotnych zapisów spełniających warunek „dożywotniego utrzymania”. Zawiera natomiast zapisy sprzeciwiające się w sposób rażący właściwości umowy dożywocia jak i zasadom współżycia społecznego, to jest zapisy dotyczące prawa zamieszkiwania w lokalu. Umowa daje powodowi jako zbywcy nieruchomości lokalowej, prawo dożywotniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na dotychczasowych warunkach z obowiązkiem ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotowym lokalem.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód nie domagał się od pozwanego, aby to on ponosił koszty utrzymania spornego lokalu. Pozwany wywiązywał się

z zawartej umowy, w lokalu przeprowadził remonty, zapraszał powoda na święta, do czasu wytoczenia mu procesów utrzymywał z powodem regularne kontakty.

Sąd Rejonowy stwierdził, że umowa dożywocia jest ważna; wymienione w niej obowiązki pozwanego wyrażają zgodną wolę stron. Umówiły się one co do sposobu utrzymania powoda, wskazując na czym to utrzymanie będzie polegało oraz wskazały, że koszty utrzymania lokalu ponosić będzie powód.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji wniósł powód J. W., domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa, albo jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając naruszenie prawa materialnego: art. 58 § 1 i 2 k.c. i art. 353¹ k.c. w związku z art. 908 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy w E. zmienił zaskarżony wyrok i uzgodnił stan prawny nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez wykreślenie pozwanego K. S. wpisanego w dziale drugim jako właściciel nieruchomości i wpisanie jako właściciela powoda J. W..

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji; zwrócił uwagę, że powinność zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania nie może się wyczerpywać w pomocy, rozumianej jako znoszenie przez nabywcę faktu dalszego korzystania dożywotnika, na jego koszt, ze zbytej przez niego nieruchomości, liczeniu się z możliwością dostarczenia leków, wyżywienia i zapewnienia opieki medycznej - jeżeli okaże się to potrzebne oraz wykonywaniu prac remontowych, o ile ich przeprowadzenie będzie niezbędne. Zatem strony nie zmierzały do żadnej istotnej zmiany dotychczasowego stanu faktycznego, jak chodzi o sytuację bytową powoda, ani celem umowy nie było przejęcie przez pozwanego opieki nad powodem.

Zdaniem Sądu Okręgowego, strony zawarły umowę, której treść nie odpowiada naturze umowy o dożywocie, ponieważ nie przewiduje obowiązku nabywcy wzięcia zbywcy na utrzymanie ani sprawienia mu pogrzebu. Nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu K. S. jako właściciela nieruchomości wywołuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym konieczne było orzeczenie o usunięciu tej niezgodności.

Sąd odwoławczy stwierdził, że uwzględnienie powództwa nie prowadzi do sprzeczności z prawomocnym rozstrzygnięciem o oddaleniu powództwa J. W. przeciwko K. S. o rozwiązanie umowy dożywocia, zapadłym w Sądzie Okręgowym w E. (sygn. akt I C (...)), gdyż przedmiot postępowań był różny.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji zarzucając naruszenie art. 366 k.p.c. oraz art. 58 k.c. Wskazał, że zachodzi konieczność analizy kwestii dopuszczalności dochodzenia tego samego roszczenia, którego skutkiem ma być odzyskanie nieruchomości w drodze dwóch postępowań, na podstawie tych samych środków dowodowych i możliwości wydania w tym wypadku dwóch odmiennych w skutkach orzeczeń. Ponadto wniósł o ponowne rozpoznanie i dokonanie szczegółowej analizy art. 58 k.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. w związku z zawartą umową dożywocia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wyrok sądu, który uzyskał prawomocność formalną (art. 363), obok wynikającej z art. 365 mocy wiążącej, uzyskuje także cechę powagi rzeczy osądzonej. Powaga rzeczy osądzonej, o której stanowi przytoczony w skardze kasacyjnej art. 366 k.p.c. jest negatywnym aspektem prawomocności wyroku i polega na niedopuszczalności ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, która została już prawomocnie osądzona (*ne bis in idem*). Ponowny pozew w sprawie objętej powagą rzeczy osądzonej podlega odrzuceniu (art. 199 § 1 pkt 2) a postępowanie w sprawie, która została już prawomocnie osądzona, jest zaś nieważne (art. 379 pkt 3). Przedmiotowe granice powagi rzeczy osądzonej wyznacza przedmiot rozstrzygnięcia sądu w związku z podstawą rozstrzygnięcia. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy przedmiot postępowania o rozwiązanie umowy dożycia różni się istotnie od postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności tej samej umowy zarówno ze względu na podstawę faktyczną jak i podstawę prawną rozstrzygnięcia. Czym innym jest skuteczne na przyszłość rozwiązanie umowy o dożywocie zależne od wyjątkowych okoliczności związane z relacjami pomiędzy dożywotnikiem a zobowiązanym (art. 913 § 2 k.c.) a czym innym deklaratoryjne orzeczenie stwierdzające nieważność czynności prawnej z mocą wsteczną z powodu jej sprzeczności z ustawą, zasadami współżycia społecznego albo mającej na celu obejście ustawy.

Wobec powyższego jako oczywiście nieuzasadnione należy ocenić twierdzenia skarżącego, że celem obu postępowań sądowych było rozwiązanie umowy dożywocia, a dalej, że postępowania te opierały się dokładnie na tych samych kryteriach, to jest dotyczyły tych samych stron, tego samego przedmiotu i były oparte na tych samych dowodach.

Ze względu na uzasadnienie skargi kasacyjnej, które rozmija się z istotą i konsekwencjami naruszenia art. 366 k.p.c. celowe jest podkreślenie, że zarówno zakres przedmiotowy mocy wiążącej prawomocnego wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.) i jego powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.) rozciąga się wyłącznie na rozstrzygnięcie zawarte w jego sentencji i nie obejmuje oceny kwestii wstępnych, stanowiącej podstawę tego rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1936 r., C.III.511/35, Wiadomości Prawnicze 1938, Nr 10, poz. 10, i z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, nie publ., oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2015 r., II CSK 226/14, nie publ.).

Zgodnie z art. 908 § 1 k.c. umowa o dożywocie polega na tym, że w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy (lub osobie bliskiej zbywcy art. 908 § 3 k.c.) dożywotnie utrzymanie. Są to dwa elementy przedmiotowo istotne, konstruuje tę czynność prawną. Definiując umowę dożywocia ustawodawca posłużył się zwrotem niedookreślonym „zapewnienie zbywcy dożywotniego utrzymania”, którego desygnaty powinny wypełnić strony umowy. Do stron umowy należy sprecyzowanie na czym polegają obowiązki nabywcy a w razie nieuregulowania tej kwestii inaczej, na nabywcy ciążyą obowiązki wymienione w art. 908 § 1 k.c. Oznacza to zarazem, że w tym zakresie norma prawna zawarta w tym przepisie ma charakter dyspozytywny. Odmienne uregulowania świadczeń umownych nabywcy może polegać nie tylko na nałożeniu na nabywcę obowiązków nieobjętych wyliczeniem ustawowym, ale także na ich zawężeniu w stosunku do art. 908 § 1 k.c. Istotne jest tylko aby wskazane przez strony w umowie świadczenia składające się na utrzymanie zbywcy powinny odpowiadać społeczno-gospodarczej funkcji instytucji dożywocia.

W związku z dopuszczalnym umownym ograniczeniem obowiązków nabywcy nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że przedmiotowa

umowa jest nieważna, albowiem nie przewiduje obowiązku sprawienia dożywotnikowi pogrzebu. Stwierdzenie w art. 908 § 1 k.c. „w braku odmiennej umowy” odnosi się także do świadczenia polegającego na sprawieniu pogrzebu. Wymienienie tego obowiązku, który nie mieści się w zakresie pojęcia „zapewnienie dożywotnego utrzymania” słusznie uzasadniane jest w piśmiennictwie jako próba rozstrzygnięcia wątpliwości, na kim spoczywa ciężar pochowania dożywotnika, w obliczu tego, że ciężar zapewnienia mu utrzymania za życia spoczywał na nabywcy nieruchomości. Dodać też trzeba, iż w przedmiotowej sprawie decyzja stron wynikała z wcześniejszego uregulowania przez powoda tej kwestii.

Uwzględniając niezbędne minimum, które musi być spełnione dla wypełnienia przesłanki zobowiązania do „zapewnienia utrzymania” można przyjąć, iż zobowiązanie nabywcy obejmuje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i żywieniowych dożywotnika. Nie budzi wątpliwości, iż obowiązek dostarczania wyżywienia został uwzględniony w umowie. Inną kwestią jest wykonywanie tego obowiązku istotne z punktu widzenia możliwości zamiany świadczeń na rentę lub rozwiązania umowy (art. 913 k.c.). Strony zgodnie postanowiły, że potrzeby mieszkaniowe powoda zaspokajało dalsze, na tych samych warunkach, dożywotnie korzystanie z mieszkania, którego własność nabył pozwany. W związku z tym należy zważyć, iż obowiązkiem nabywcy nieruchomości w ramach stosunku dożywocia jest w zasadzie spełnianie takich świadczeń na rzecz dożywotnika, które zaspokoją jego potrzeby w taki sposób, aby nie musiał on angażować swoich zasobów lub przyczyniać się do zdobywania środków na zaspokojenie niezbędnych wymagań życiowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, nie publ. Z drugiej jednak strony nie można w szczególnych okolicznościach faktycznych wykluczyć, iż w zakresie dopuszczalnej swobody stron mającej swe źródła zarówno w dyspozytywnej treści art. 908 § 1 k.c. jak i w treści art. 353¹ k.c. strony umowy dożywocia mogą tak ukształtować wzajemne stosunki, że nabywca zapewnia dożywotnikowi dalsze wyłączne korzystanie z mieszkania, zaś dożywotnik godzi się uiszczać opłaty eksploatacyjne z tym związane, przy czym zobowiązanie nabywcy obejmuje także przeprowadzanie niezbędnych remontów w przedmiotowym lokalu zwyczajowo przyjętych w danej miejscowości.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 r. (sygn. akt I CK 296/04, nie publ.), wydanym w sprawie o rozwiązanie umowy o dożywocie, przyjął, że kształtowanie w sposób odmienny od pierwotnie umówionego wzajemnych obowiązków umowy o dożywocie nie narusza treści art. 908 k.c. Zgodny z wolą dożywotnika pobyt w domu pomocy społecznej i na jego własny koszt, sam w sobie, nie stanowi dostatecznej podstawy rozwiązania umowy o dożywocie. Uznanie za dopuszczalne dokonanie takich zmian pierwotnie umówionych wzajemnych obowiązków stron umowy o dożywocie oznacza również uznanie za dopuszczalne podobne ukształtowanie wzajemnych obowiązków stron w pierwotnej umowie o dożywocie (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 października 2013 r., I ACa 1037/13, nie publ.).

Pogląd ten, który mogą usprawiedliwiać szczególne okoliczności towarzyszące zawarciu umowy o dożywocie, podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną. Sąd Okręgowy odwołał się jedynie do aprobowanej zasady wykluczającej ponoszenie przez dożywotnika kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania nie rozważył, czy ze względu na jednoznacznie wyrażoną wolę stron, sytuację mieszkaniową i materialną stron przyjęte w umowie obowiązki sprzeciwiają się właściwości (naturze) umowy o dożywocie. W ramach tej oceny trzeba również uwzględnić zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej jakie nastąpiły od uchwalenia Kodeksu cywilnego, z których mogą wynikać istotne wskazówki interpretacyjne co do sposobu rozumienia zwrotu „dożywotnie utrzymanie” i wypełniających ten zwrot umownie sprecyzowanych świadczeń składających się na utrzymanie dożywotnika.

Niezależnie od tego trzeba też mieć na względzie, że określenie obowiązków jednej ze stron w taki sposób, że nie mogą zostać uznane za spełniające przesłankę zobowiązania się do zapewnienia drugiej stronie dożywotniego utrzymania, nie oznacza, że nieważna będzie każda umowa, mocą której jedna ze stron przeniesie na rzecz drugiej, prawo własności, w zamian za opiekę, o ile nie byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, nie zmierzałaby do obejścia prawa lub nie byłaby nieważna z innych przyczyn. Zajmując podobne stanowisko w wyroku z dnia 15 października 2014 r. (sygn. akt V CSK 653/13, nie publ.) Sąd Najwyższy wskazał, że zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ k.c. stwarza

podmiotom możliwość kształtowania stosunków zobowiązaniowych innych niż typowe. Mogą one też wzorować się na umowach nazwanych, ale określając łączący ich stosunek zobowiązaniowy dokonywać pewnych modyfikacji lub uzupełnień, kreując w ten sposób bardziej odpowiedni dla nich instrument prawny. Zasada swobody umów oznacza zatem, że strony umowy mogą ukształtować jej treść według swego uznania, powołując do życia taki stosunek zobowiązaniowy, jaki odpowiada ich interesom. Granice swobody umów określone w art. 353¹ k.c. odnoszą się do treści umowy oraz do celu stosunku prawnego kształtowanego przez strony (wyrok Sąd Najwyższego z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 290/13, nie publ. i powołane tam orzecznictwo).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w E..

jw

r.g.