

Sygn. akt II CSK 432/09

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Jadwigi M.

przy uczestnictwie Jacka N.

o wpis użytkowania nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 19 grudnia 2008 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni złożyła w dniu 11 grudnia 2007 r. w Sądzie Rejonowym w P. wniosek o wpis w księdze wieczystej [...] na swoją rzecz prawa nieodpłatnego użytkownika nieruchomości położonej w P. przy ul. R.[...]. Do wniosku dołączyła akt notarialny z dnia 13 lutego 2001 r. zawierający umowę darowizny między nią a Tomaszem M. i oświadczenie obdarowanego o ustanowieniu prawa użytkownika nieruchomości na jej rzecz.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2008 r., referendarz sądowy wniosek oddalił. Na to orzeczenie wnioskodawczyni w dniu 25 lutego 2008 r., złożyła skargę.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2008 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej [...] prawa użytkownika nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W księdze wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. R.[...], jako właściciel ujawniony jest Jacek N., który został wpisany na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2005 r.

W § 4 umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 13 lutego 2001 r., zostało ustanowione przez Tomasza M. na darowanej mu nieruchomości, która obecnie jest objęta księgą wieczystą prawo nieodpłatnego użytkownika na okres 41 lat na żądanie darczyńcy i w wykonaniu polecenia darczyńcy Jadwigi M. Strony wyraziły zgodę, aby wpis tego prawa w księdze wieczystej mógł nastąpić w każdym czasie na żądanie osoby uprawnionej lub zobowiązanego.

Sąd Rejonowy oddalając wniosek o wpis powołał się na art. 626⁹ k.p.c. zgodnie z którym wniosek o wpis podlega oddaleniu, jeżeli brak jest podstaw do jego dokonania albo istnieją ku temu przeszkody. Podniósł, że przeszkodą do ujawnienia prawa użytkownika ustanowionego na rzecz wnioskodawczyni przez Tomasza M. jest aktualna treść księgi wieczystej, według której nie jest on już właścicielem nieruchomości mającej być obciążoną powyższym prawem. W ocenie

Sądu do wpisu użytkowania na rzecz wnioskodawczyni niezbędne jest oświadczenie aktualnego właściciela o ustanowieniu tego prawa.

Powyższe postanowienie wnioskodawczyni zaskarżyła apelacją, którą postanowieniem z dnia 19 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił. Wskazał, że sąd wieczystoksięgowy oddala wniosek o wpis, jeżeli przed jego dokonaniem w miejsce osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte, została wpisana inna osoba. Zdaniem Sądu, osoba, której prawo miało być dotknięte wnioskowanym wpisem, nie jest już wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona do ustanowienia prawa użytkowania i nie ma podstaw do jednoczesnego jej wpisania wraz z tym wpisem.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.), oraz na naruszeniu przepisów postępowania a to art. 626⁸ § 2 k.p.c. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Przepis ten zapewnia ciągłość wpisów, polegającą na tym, że dopuszczalność wpisu jest uzależniona od uprzedniego lub równoczesnego ujawnienia osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Wyjątek od tej zasady stanowi wpis właściciela, do ujawnienia którego wystarczy wykazanie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami. Chodzi tu o dokumenty stanowiące dowód sukcesji uniwersalnej lub singularnej w prawa osoby wpisanej, która w istocie nie jest już właścicielem, ponieważ w wyniku pozaksięgowych zmian własności powstała niezgodność stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wykładni art. 34 dokonał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92 (OSNCP 1993, nr 5, poz. 84), stwierdzając, że chociaż przepis ten odnosi się w zasadzie do nabycia własności w drodze czynności prawnej, to jednak obejmuje on również wypadki nabycia własności

z mocy prawa, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela. Wymagania art. 34 zd. 2 nie należy rozumieć tylko w znaczeniu bezpośredniego następstwa (np. przez spadkobranie, nabycie na podstawie umowy). Mają one na względzie wykazanie ustalonej przez prawo materialne kolejności w przebiegu nabywania własności ujawnionej w księdze wieczystej. W sprawie, art. 34 u.k.w.h., już z tego względu nie stanowił przeszkody do dokonania wpisu, że w chwili toczenia się postępowania wieczystoksięgowego osoba, która miała być nim dotknięta - właściciel Jacek N. był ujawniony w księdze wieczystej nr [...] (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996 nr 11 poz. 146).

Zgodnie zaś 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. Przepis ten jest odpowiednikiem uchylonego art. 46 ust. 1 u.k.w.h. co daje podstawę do przyjęcia, że cały dorobek orzecznictwa i literatury dotyczący wykładni art. 46 u.k.w.h. zachowuje aktualność w obecnym stanie prawnym.

Jeżeli ma być wpisane prawo rzeczowe ograniczone, a podstawą wpisu jest czynność prawna uzasadniająca jego powstanie, to sąd wieczystoksięgowy musi zbadać tę czynność pod względem jej skuteczności materialnej. Taki pogląd ugruntowany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przyjmującym, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36; z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110 z glosą S. Breyera, OSPiKA 1973, nr 1, poz. 5 i z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995, nr 4, poz. 47, z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r. III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141).

Określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu, jakkolwiek w swoisty sposób ograniczony, nie ma tym samym charakteru czysto formalnego. Sąd ten bada bowiem nie tylko formę, ale także treść załączonych do wniosku dokumentów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1984 r. IV CR 343/84, OSNCP

1985, poz. 92, z dnia 17 listopada 2005 r., IV CSK 5/05, LEX nr 186707 oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 372/00, LEX nr 52359).

Przeszkoda materialnoprawna do dokonania wpisu zachodzi wówczas, gdy wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument, jako podstawa wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym. Fakt, że nieruchomości zmieniła właściciela nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu użytkowania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 22 maja 1996 r., III CZP 50/96). Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, które jest niezbywalne (art. 254 k.c.). Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej wraz z jej śmiercią. *Ratio legis* tego unormowania jest alimentacyjna funkcja użytkowania ustanowionego na rzecz osoby fizycznej. Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej ma zasadniczo służyć jej utrzymaniu.

Rozporządzenia nieruchomością pozostają bez wpływu na istnienie użytkowania, skoro zostało skutecznie ustanowione. Ważność tę ocenia się według przepisów obowiązujących w dacie dokonywania danej czynności prawnej. Prawo nieodpłatnego użytkowania powstało w wyniku złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia zawartego § 4 umowy darowizny z dnia 13 lutego 2001 r. Zostało w ten sposób ustanowione przez Tomasza M. na darowanej mu nieruchomości na okres 41 lat na żądanie darczyńcy i w wykonaniu polecenia darczyńcy. Strony wyraziły zgodę, aby wpis tego prawa w księdze wieczystej mógł nastąpić w każdym czasie na żądanie osoby uprawnionej lub zobowiązanego.

Z odpowiedniego zastosowania przepisów o przeniesieniu własności (art. 155- 171 k.c.) wynika, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między właścicielem i nabywcą. Na podstawie tych przepisów stwierdzić zatem trzeba, że użytkowanie w przedmiotowej sprawie spełnia wymagania ustawowe, a tym samym, że zostało ustanowione skutecznie.

Jakkolwiek nowy właściciel nie miał możliwości zapoznania się z istniejącym ograniczeniem, albowiem w § 1 umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego zostało wskazane, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami i roszczeniami osobistymi,

ale nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednakże, dla dopuszczalności wpisu nie ma znaczenia fakt ewentualnego powoływania się na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie zajmuje się w ogóle kwestią rękojmi.

Jeżeli w wyniku dokonania wpisu użytkowania stan prawny wynikający z księgi wieczystej będzie niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, osobie, której prawo zostanie tym wpisem dotknięte, przysługiwać może roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Z tych względów orzeczenie Sądu Okręgowego nie może się ostać i podlega uchyleniu (art. 398¹⁵ k.p.c.).