

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. S. i M. S.

przy uczestnictwie P. S., G. T., H. B., K. N., H. O. i P. O.

o wpis w dziale II Kw nr (...),

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2005 r., kasacji

wnoskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 13 lipca 2004 r., sygn.

akt V Ca (...),

zmienia zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 13 listopada 1997 r. w ten sposób, że w dziale II w łamie 3 księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. nakazuje wpisać J. S. syna M. i S. i jego żonę M. S. córkę E. i H. na prawach wspólności ustawowej.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji odmówił wpisu na rzecz wnoskodawców prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych, uznając, że w dacie zawierania umowy darowizny tego lokalu na rzecz wnoskodawców, tj. w dniu 7 kwietnia 1994 r., darczyńcom nie przysługiwało jeszcze prawo, które uczynili przedmiotem darowizny.

Apelację wnoskodawców oddalił Sąd drugiej instancji, stwierdzając, że przewidziany w art. 29 u.k.w.h. skutek wsteczny wpisu od daty złożenia wniosku związany jest z wpisem już dokonany. Uwzględniając okoliczność, że wniosek o wpis prawa własności darczyńców został złożony w dniu 24 lutego 1994 r., ale wpis nastąpił dopiero w dniu 9 grudnia 1995 r., Sąd odwoławczy przyjął, że w dacie zawierania

umowy darowizny, tj. w dniu 7 kwietnia 1994 r., darczyńcy nie byli jeszcze właścicielami lokalu, a zatem nie mogli skutecznie rozporządzić tym prawem na rzecz wnioskodawców. Darczyńcom przysługiwała jedynie ekspektatywa prawa, którą mogli rozporządzić, ale przedmiotem darowizny nie uczynili tej ekspektatywy lecz prawo, które im jeszcze nie przysługiwało, stwierdził Sąd drugiej instancji.

Wnioskodawcy oparli kasację na obu podstawach kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy zarzucili błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 29 ukwł poprzez uznanie, że mimo zasady wstecznego działania wpisu od dnia złożenia wniosku o wpis, osoby na rzecz których wpis nastąpił nie mogły przed wpisem tego prawa skutecznie zbyć go w drodze darowizny, choć po dacie zawarcia umowy darowizny wpis został prawomocnie dokonany. Zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. uzasadniono pominięciem woli stron umowy darowizny i uznanie, że przedmiotem tej umowy nie była ekspektatywa związana z odrębną własnością lokalu.

Naruszenie przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. uzasadnili wnioskodawcy błędnym uznaniem przez Sąd, że dokument – umowa darowizny, sporządzony w formie aktu notarialnego, nie jest wystarczającą podstawą wpisu.

W uzasadnieniu kasacji skarżący wywodzą, że wolą i zgodnym zamiarem stron umowy darowizny było rozporządzenie właśnie ekspektatywą, skoro tylko taka służyła darczyńcom, a strony umowy zmierzały do osiągnięcia skutku w postaci uczynienia wnioskodawców właścicielami lokalu. Nadto wnioskodawcy wywodzą, że w chwili rozpoznawania wniosku o wpis prawa na ich rzecz, darczyńcy byli już ujawnieni jako właściciele lokalu z mocą ex tunc, obejmującą także chwilę dokonania darowizny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Kasacja zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności jednego z zarzutów zgłoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Nie można natomiast podzielić stanowiska skarżących uzasadniających zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. wskutek uznania przez Sąd, że dołączony do wniosku o wpis dokument – umowa darowizny, sporządzony w formie aktu notarialnego, nie jest wystarczającą podstawą wpisu. Wskazany przepis określa bowiem jedynie przedmiotowy zakres obowiązku badania sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wnioski o wpis, a nie wynik takiego badania w postaci oceny określonego dokumentu i jej konsekwencji w płaszczyźnie rozstrzygnięcia o zasadności wniosku. Zaprezentowane w kasacji uzasadnienie zarzutu naruszenia wymienionego wyżej przepisu procesowego mogłoby uzasadniać zarzut ewentualnego naruszenia art. 626⁹ k.p.c., zgodnie z którym,

w razie stwierdzenia przez Sąd, że brak jest podstaw do dokonania wpisu albo istnieją ku temu przeszkody, to wówczas obowiązkiem Sądu jest oddalenie wniosku o wpis. Przepis art. 626⁹ k.p.c. nie został jednak objęty granicami podstaw kasacji, a Sąd Najwyższy zobowiązany był rozpoznać sprawę tylko w tych granicach z mocy art. 393¹¹ § 1 k.p.c., znajdującego zastosowanie do rozpoznania kasacji od orzeczenia wydanego przed dniem 6 lutego 2005 r.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. uzasadniony pominięciem woli stron wynikającej z umowy darowizny i uznanie przez Sąd, że przedmiotem tej umowy nie była ekspektatywa związana z odrębną własnością lokalu. Zastosowanie tego przepisu ustawodawca przewidział dla takich sytuacji, w których określone brzmienie postanowień umowy jest rozbieżnie rozumiane przez jej strony, co występuje zwłaszcza w sytuacji, gdy postanowienia umowy charakteryzuje brak klarownych, stanowczych sformułowań. Wówczas ustawodawca nakazuje raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przesłanki uzasadniające zastosowanie tego przepisu nie zostały w niniejszej sprawie wykazane. Po pierwsze, z § 2 umowy darowizny wyraźnie wynika, że darczyńcy darują obdarowanym lokal mieszkalny i prawa z nim związane, opisane w § 1 umowy. Te ostatnie to ułankowo określone udziały we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu państwowego, na którym usytuowany jest budynek. Przedmiot umowy darowizny został więc w umowie precyzyjnie określony i brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia aby przedmiotem umowy darowizny była jedynie ekspektatywa odrębnej własności lokalu, a więc ogół praw związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu. Ponadto brak jest w kasacji twierdzenia aby zamiar stron tej umowy nie był tożsamy, a wręcz przeciwnie skarżący wskazują na zgodność zamiaru stron umowy, które zmierzały do uczynienia obdarowanych właścicielami lokalu mieszkalnego i podmiotami praw z nim związanych. Obecnie brak jest nawet możliwości badania zamiaru darczyńców, którzy już od kilku lat nie żyją. Z tych względów nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie.

Natomiast zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 29 ukwh przez jego niewłaściwe zastosowanie, mimo dokonania prawidłowej jego wykładni. Rację ma Sąd odwoławczy jedynie twierdząc, że wynikająca z tego przepisu zasada wstecznego działania wpisu oznacza, że w razie dokonania wpisu datą powstania prawa jest data złożenia wniosku o wpis, co oznacza że skutek wsteczny wpisu, przewidziany art. 29

ukwh, związany jest z wpisem już dokonany. Stanowisko takie zdecydowanie dominuje także w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80, OSNCP 1981/10/195; postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01 niepubl.; uchwała SN dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003/6/76; postanowienie SN z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1770/00 – niepubl.; odmiennie SN w postanowieniu z dnia 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00 niepubl.).

Jednakże wymaga zarazem wyraźnego podkreślenia, że skutek wsteczny wpisu związany jest tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w dacie dokonywania merytorycznej oceny zasadności wniosku o wpis przez sąd wieczystoksięgowy, a nie w chwili złożenia tego wniosku. Innymi słowy, o zadziałaniu zasady wstecznego skutku wpisu przesądza pozytywna ocena jego dopuszczalności w chwili jego dokonania, a nie w chwili złożenia wniosku. W orzecznictwie podkreślono już, że czym innym jest wynikająca z art. 29 ukwh moc wsteczna wpisu, a czym innym ocena zasadności wniosku o wpis, czyli samej dopuszczalności wpisu. Ocena ta, wobec braku normy szczególnej w stosunku do ogólnej zasady wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., musi być dokonywana według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a nie według stanu rzeczy na dzień złożenia wniosku. Innymi słowy, rzeczywisty „stan rzeczy” w niniejszej sprawie, który zobowiązany był wziąć za podstawę orzekania rozpoznający wniosek o wpis sąd pierwszej instancji, to „stan rzeczy” istniejący w dniu 13 listopada 1997 r., tj. w dacie rozstrzygnięcia przed sądem pierwszej instancji o zasadności tego wniosku, a więc taki stan, który musiał uwzględniać już skutki wykreowane wcześniej zdarzeniem w postaci dokonanego w dniu 9 grudnia 1995 r. wpisu prawa odrębnej własności lokalu i praw z nim związanych na rzecz nieżyjących już obecnie darczyńców. Obowiązek Sądu wieczystoksięgowego wynikający z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wymaga badania zasadności wniosku o wpis z uwzględnieniem stanu rzeczy z chwili orzekania, który obejmuje także skutki prawne zastosowania zasady wstecznego działania innego wcześniej dokonanego wpisu (zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 13 grudnia 2001 r., sygn. akt IV CKN 369/01 – niepubl.; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1770/00 – niepubl.).

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy teza ta oznacza, że z dniem dokonania wpisu na rzecz darczyńców, tj. z dniem 9 grudnia 1995 r., należało ich traktować jako podmioty, którym prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało już od dnia 24 lutego 1994 r., a więc od daty złożenia wniosku o wpis. Taki stan rzeczy

zobowiązany był brać za podstawę wydanego postanowienia Sąd wieczystoksięgowy orzekający w niniejszej sprawie w dniu 13 listopada 1997 r., a więc w dacie, w której istniały już skutki prawne wywołane zasadą wstecznego działania wpisu dokonanego w dniu 9 grudnia 1995 r., a polegające na traktowaniu darczyńców począwszy od dnia 24 lutego 1994 r. (data złożenia wniosku o wpis) jako posiadaczy prawa odrębnej własności lokalu i praw z nim związanych, a więc uprawnionych do skutecznego rozporządzania nimi po tej dacie, a zatem także w dniu zawarcia z wnioskodawcami umowy darowizny.

Ponieważ podstawa naruszenia prawa materialnego, w postaci niewłaściwego zastosowania art. 29 u.k.w.h., okazała się uzasadniona, a nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia przepisu procesowego, przeto Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 393¹⁵ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., z uwzględnieniem art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. 2005 r. Nr 13, poz. 98).