

Sygn. akt II CSK 99/06

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z wniosku J. i M. małżonków H.

przy uczestnictwie W. i B. małżonków T.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie M.H.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 23 września 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] lokalu mieszkalnego w budynku położonym w K. przy ul. K. 6/21, stanowiącego własność W. i B. małżonków T. Z prawem do lokalu związany jest udział we współwłasności budynku i współużytkowaniu gruntu objętych księgą wieczystą Kw. [...].

Umową notarialną z 4 listopada 2004 r. małżonkowie T. przenieśli własność tego lokalu na rzecz J. i M. małżonków H. w celu uzyskania od nich spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo do tego lokalu małżonkowie H. postawili do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w celu przydzielenia go małżonkom T. Spółdzielnia w dniu 4 listopada 2004 r. podjęła uchwałę o skróceniu okresu wypowiedzenia członkostwa przez małżonków H. i jego ustaniu z tym dniem. Następnie w dniu 29 listopada 2004 r. wyraziła zgodę na zamianę wymienionych lokali mieszkalnych.

W tej sytuacji J. i M. małżonkowie H. na podstawie wymienionej umowy notarialnej wystąpili do Sądu Rejonowego w K. z wnioskiem o wpis na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą Kw. [...]. Sąd ten postanowieniem z dnia 28 lutego 2005 r. wniosek oddalił stwierdzając, iż umowa z dnia 4 listopada 2004 r. nie jest umową zamiany z tej przyczyny, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym i nie może być przedmiotem zamiany, co powoduje z braku kauzy nieważność umowy. W konsekwencji uznał, że brak jest materialnoprawnej podstawy wpisu.

Skargę wnioskodawców od orzeczenia referendarza Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2005 r. oddalił, a uzupełniając argumentację prawną, wspierającą trafność zaskarżonego orzeczenia stwierdził, że tylko kodeksowa zamiana w rozumieniu art. 604 k.c. może stanowić ważną kauzę przeniesienia własności nieruchomości, że powołany w skardze art. 9 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 9 września 2002 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych dotyczy wyłącznie sprzedaży, a nie każdego innego sposobu przeniesienia własności nieruchomości, a więc nie dotyczy też przedmiotowej umowy.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 23 września 2005 r. oddalił apelację wnioskodawców od orzeczenia Sądu Rejonowego, dzieląc ocenę jurydyczną tego Sądu.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie przepisów:

- art. 155 § 1 k.c. w związku z art. 58 i art. 353<sup>1</sup> k.c. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że umowa z 4 listopada 2004 r. nie stanowi podstawy prawnej przeniesienia prawa własności lokalu, a tylko kodeksowa zamiana w rozumieniu art. 604 k.c. może stanowić ważną kauzę do takiego przeniesienia.

- art. 155 w związku z art. 156 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że wymieniona umowa jest bezskuteczna.

W konkluzji wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie wniosku o wpis, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego nie może odnieść skutku. Umowy przenoszące własność nieruchomości – mają charakter przyczynowy. Zasada ta została wypowiedziana w kodeksie cywilnym w art. 155 § 1 i 156 k.c. Skoro bowiem przyczyna przeniesienia własności jest objęta treścią umowy, to nieważność tej przyczyny rzutuje na całość umowy. Z zasady kauzalności umów o przeniesienie własności wynika, że umowa rzeczowa nie może być oderwana od kauzy i nieważność kauzy powoduje nieważność umowy.

Sądy obu instancji w ramach przysługującej sądowi wieczystoksięgowemu kognicji na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. słusznie uznały, że umowa z dnia 4 listopada 2004 r. o przeniesieniu prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z braku ważnej kauzy jest nieważna i tym samym nie stanowi materialnoprawnej podstawy wpisu.

Nie mają racji skarżący, że ważność przedmiotowej umowy ma swoją podstawę w art. 353<sup>1</sup> k.c. normującym zasadę swobody umów. Uszło ich uwagi, że zasada ta doznaje ograniczenia między innymi przez przepisy bezwzględnie obowiązujące, co oznacza, że treść umowy musi być zgodna z takimi przepisami.

Charakter przepisu iuris cogentis ma art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 ze zm.), według którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne. W tej sytuacji należycie umotywowane stanowisko Sądu Okręgowego nie może być skutecznie zwalczane i w konfrontacji z jego treścią nie da się utrzymać zarzut naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.