

Sygn. akt II CSK 542/11

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Wojciech Katner

w sprawie z wniosku E. I. - Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w S.

przy uczestnictwie E. – V. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w S.

o wpis w dziale III prawa użytkowania,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 22 kwietnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wnioskodawca – „E. I.” sp. z o.o. w S. wniósł o wpisanie w księdze wieczystej nr [...] na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego - użytkownika lokalu sklepowego o powierzchni 286 m² na parterze budynku usługowo - handlowo - mieszkalnego w S. przy al. W. [...], na działce nr 29 z obrębem Ś. [...] ([...]). Podstawą wpisu miał być akt notarialny - umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z 12 września 1989 r., w § 6 pkt 5 której zadeklarowano, że Spółdzielnia Pracy Krawieckiej „E.” pokrywa udziały objęte w spółce „E. I.” poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci prawa użytkownika lokalu sklepowego opisanego wyżej. Do wniosku dołączył także postanowienie Sądu Rejonowego w S. z 22 grudnia 2009 r. o wpisaniu spółki do Krajowego Rejestru Sądowego, odpis z Rejestru Handlowego, poświadczony za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego i pełnomocnictwo.

Sprawa toczyła się z udziałem „E.-V.” sp. z o.o. w S.

Postanowieniem z 29 grudnia 2010 r., wydanym na skutek skargi „E.-V.” sp. z o.o. w S. na orzeczenie referendarza sądowego z 28 września 2010 r., Sąd Rejonowy w S. uchylił w całości wpis dokonany przez referendarza sądowego i wniosek oddalił. Sąd ustalił, że księga wieczysta nr [...] prowadzona jest dla działki gruntu nr 29 oddanej w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy al. W. [...]. W dziale II tej księgi jako właściciel nieruchomości gruntowej ujawniona jest Gmina Miasto S. oraz jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej i właściciel budynku – „E.-V.” Sp. z o.o. w organizacji w S.

Z aktu notarialnego, który miał być podstawą żądanego wpisu wynika, że 12 września 1989 r. umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „E. I.” zawarli: C. G., G. C., G. Z., F. T. oraz J. K. i V. S. działający łącznie w imieniu Spółdzielni Pracy Krawieckiej „E.” w S. Sąd stwierdził, że żadna z tych osób nie jest wymieniona w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się lokal mający być przedmiotem użytkowania,

jako uprawniona do ustanowienia tego prawa. Z § 6 pkt 5 umowy spółki wynika, że Spółdzielnia Pracy Krawieckiej „E.” objęła 540 udziałów w spółce pokrywając je wkładem w postaci użytkownika lokalu sklepowego o powierzchni 286 m² w budynku położonym w S. przy al. W. nr [...], którego wartość oszacowano na kwotę 54.000.000 zł. „E. I.” sp. z o.o. została zarejestrowana na podstawie umowy spółki z 12 września 1989 r.

Sąd stwierdził, że dokumenty dołączone do wniosku nie dają podstawy do dokonania żądanego wpisu prawa. Zgodnie z art. 244 § 1 k.c. użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Do wpisu takiego prawa na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o jego ustanowieniu (art. 32 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej – u.k.w.h.). Z dołączonego do wniosku aktu notarialnego nie wynika, żeby Spółdzielnia Pracy Krawieckiej „E.” w S. była właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której znajduje się lokal mający być przedmiotem ustanowionego prawa. Ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na prowadzenie postępowania dowodowego i badanie, czy prawo podlegające wpisowi do księgi nie powstało w innych okolicznościach.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że zgodnie z art. 14 § 1 k.s.h., przedmiotem wkładu do spółki kapitałowej nie może być prawo niezbywalne ani też świadczenie pracy bądź usług. Przepisy rozporządzenia z 27 czerwca 1934 r. - kodeks handlowy (Dz.U. 1934 Nr 57 poz. 502; dalej k.h.), które miały zastosowanie do umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z 12 września 1989 r. nie przewidywały wprawdzie tożsamej regulacji, ale także wykluczały możliwość wniesienia do spółki prawa, którym rozporządzenie było zakazane na podstawie innych przepisów. W świetle art. 254 k.c. użytkowanie jest prawem niezbywalnym, co wyklucza jego przeniesienie na inną osobę. Prawo to nie może być zatem wniesione jako wkład do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W uchwale z 26 kwietnia 1991 r., III CZP 32/91, OSNC 1992, nr 1, poz. 7, Sąd Najwyższy przyjął wprawdzie, że podmiotem wkładu niepieniężnego (aportu), którym wspólnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z art. 163 k.h., może być także ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania. Jest tak

jednak wtedy, gdy wniesienie prawa użytkowania jako aportu następuje przez jego pierwotne ustanowienie na rzecz spółki. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. W momencie zawierania umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółdzielnia Pracy Krawieckiej „E.” nie miała takich praw do nieruchomości, które pozwoliłyby jej na ustanowienie użytkowania lokalu na rzecz „E. I.” sp. z o.o. Z wpisów do księgi wieczystej wynika, że dopiero w 1996 r. Spółdzielnia ta nabyła prawo własności budynku i związane z nim prawo wieczystego użytkowania gruntu, którymi mogła rozporządzać.

Postanowieniem z 22 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 29 grudnia 2010 r. i orzekł, że uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu nieważności postępowania zgłoszonego przez wnioskodawcę w piśmie procesowym z 7 lutego 2011 r. Nedoręczenie wnioskodawcy odpisu skargi na orzeczenie referendarza zakwalifikował jako uchybienie procesowe, lecz przyjął, że nie rodzi ono skutku w postaci nieważności postępowania. W razie wniesienia skargi na orzeczenie referendarza traci ono bowiem moc i sąd rozpoznaje sprawę raz jeszcze, jako sąd pierwszej instancji. Wnioskodawca mógł zatem bronić swoich praw w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Rozstrzygnięcie tego Sądu wydane w następstwie rozpoznania skargi zostało mu prawidłowo doręczone i miał możliwość jego zaskarżenia.

Sąd Okręgowy zacytował brzmienie art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz wskazał, że wyznaczony nim zakres kognicji w postępowaniu wieczystoksięgowym odnosi się także do sądu drugiej instancji. Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje ocenę treści czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnoprawnej. Badanie przez sąd wieczystoksięgowy, czy czynność prawna mająca stanowić podstawę wpisu spowodowała powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa podlegającego ujawnieniu, należy do istoty postępowania wieczystoksięgowego i nie jest zarezerwowana jedynie dla procesu toczącego się w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Zdaniem Sądu

Okręgowego, wnioskodawca nie przedłożył dokumentu, który by mógł stanowić podstawę żądanego przez niego wpisu prawa. Umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą „E. I.” nie można uznać za dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu prawa użytkowania w rozumieniu art. 32 ust. 1 u.k.w.h. W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej jako jej właściciel ujawniona jest Gmina Miasto S. oraz jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku „E.-V.” Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w S. Żadna z osób uczestniczących w czynności stwierdzonej aktem notarialnym z 12 września 1989 r. nie jest i nie była wcześniej wymieniona w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się lokal mający być przedmiotem użytkowania, jako uprawniona do złożenia oświadczenia prowadzącego do powstania tego prawa. Także oświadczenie zawarte w akcie notarialnym - umowie sprzedaży z 31 sierpnia 1996 r., że część usytuowana na parterze budynku o powierzchni 263.39 m² obciążona jest prawem użytkowania na rzecz „E. I.” sp. z o.o. w S., ustanowionym w umowie z 12 września 1989 r., nie jest oświadczeniem o ustanowieniu tego prawa.

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak dokumentu, który by mógł stanowić podstawę wpisu użytkowania w księdze wieczystej, czynił zbędne rozważania, czy prawo to mogło być skutecznie przeniesione na wnioskodawcę w umowie spółki. Orzeczenie Sądu Rejonowego, z częściowo inną motywacją, Sąd Okręgowy uznał zatem za prawidłowe.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z 22 kwietnia 2011 r. złożył wnioskodawca i zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 32 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 4 ust. 1 pkt. 2 i art. 39 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74, w brzmieniu obowiązującym 12 września 1989 r.) poprzez przyjęcie, że jedynym dokumentem uprawniającym do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego jest oświadczenie woli właściciela w formie aktu notarialnego, podczas gdy wskazuje on na jedną z wielu podstaw dokonania wpisu („wystarczy”), dopuszczając inne niż oświadczenie właściciela dokumenty, jako źródło powstania prawa użytkowania stanowiące podstawę jego wpisu w księdze wieczystej oraz poprzez błędne

uznanie, że oświadczenie Spółdzielni Pracy Krawieckiej „E.”, jako użytkownika nieruchomości państwowej o wniesieniu aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prawa użytkowania, nie jest dokumentem uprawniającym do uzyskania wpisu tego prawa w księdze wieczystej; - art. 32 ust. 1 u.k.w.h. w zw. art. 65 § 1 k.c. i art. 33 u.k.w.h. polegające na niewłaściwym zastosowaniu i wadliwym przyjęciu, że oświadczenie użytkownika wieczystego nieruchomości zawarte w akcie notarialnym umowie sprzedaży z 31 sierpnia 1996 r., stwierdzające istnienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania na rzecz wnioskodawcy nie jest równoważne z oświadczeniem właściciela o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego i w konsekwencji uznanie, że nie uprawnia ono do uzyskania wpisu prawa użytkowania w księdze, podczas gdy z oświadczenia użytkownika wieczystego nieruchomości złożonego w umowie sprzedaży wynika, że jego zamiarem i celem było potwierdzenie istnienia wniesionego uprzednio tytułem aportu na rzecz wnioskodawcy prawa użytkowania i mogło ono stanowić samoistną podstawę wpisu prawa użytkowania do księgi wieczystej, jako złożone w przepisanej formie w sądzie wieczystoksięgowym.

Wnioskodawca zarzucił nadto, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Bezzasadnie wnioskodawca zarzuca Sądowi drugiej instancji, że ten – z naruszeniem art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. - pominął nieważność, jaka miała mieć miejsce w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji z uwagi na pozbawienie wnioskodawcy możliwości obrony jego praw. Sąd Okręgowy rozważył zarzut nieważności postępowania zgłoszony przez wnioskodawcę w piśmie procesowym z 7 lutego 2011 r. ze wskazaniem na niedoręczenie mu przez Sąd pierwszej instancji skargi uczestnika na orzeczenie referendarza, co

miało prowadzić do pozbawienia wnioskodawcy możliwości obrony jego praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c. Sąd Okręgowy zajął w tej kwestii prawidłowe stanowisko, że uznanie postępowania za nieważne z uwagi na pozbawienie strony możliwości obrony jej praw uzależnione jest od stwierdzenia, iż zarzucane sądowi uchybienie procesowe wiązało się z ograniczeniem jej uprawnień do zgłaszania twierdzeń i ich wykazywania w postępowaniu oraz do zajmowania stanowiska wobec twierdzeń i zarzutów przeciwnika procesowego, a jego skutki nie zostały wyeliminowane w toku dalszych czynności procesowych. W niniejszej sprawie wnioskodawcy rzeczywiście nie został doręczony odpis skargi uczestnika na orzeczenie referendarza. Zakres kognicji sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym jest jednak ograniczony, a wnioskodawca nie wskazał na takie twierdzenia i zarzuty, które mogłyby mieć znaczenie dla wyniku postępowania, gdyby przedstawił je w odpowiedzi na skargę uczestnika na orzeczenie referendarza. Wniesienie tej skargi skutkowało uchyleciem wpisu dokonanego przez referendarza i przeprowadzeniem postępowania co do istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji. Wnioskodawca miał możliwość zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji w apelacji od postanowienia wydanego przez ten Sąd, lecz argumentacja, do której się odwołał nie miała znaczenia dla wyniku postępowania w sprawie.

2. Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd drugiej instancji nie naruszył też art. 378 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy wskutek pominięcia zarzutów apelacji zmierzających do wykazania potrzeby przeanalizowania charakteru prawa użytkowania nieruchomości państwowej realizowanego przez organizację społeczną, która w ramach jego wykonania wniosła go jako aport do spółki. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynika z art. 626⁸ § 2 k.p.c. Zakres ten należy powiązać z podstawą wpisu do księgi wieczystej, którą może być wyłącznie dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że przepisy szczególne przewidują inną jego formę – art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten określa minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, a wiążących się z celami, jakim służą księgi wieczyste. Obowiązują one przy dokonywaniu wszelkich wpisów mających znaczenie prawne. Stosownie do art. 34 zdanie pierwsze u.k.w.h., wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być

wpisem dotknięte jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Status wnioskodawcy jako użytkownika nieruchomości, której dotyczy wpis powinien zatem wynikać ze stanu wpisów w księdze wieczystej bądź z dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, czy zalegających w aktach księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy nie mógł zatem określać statusu wnioskodawcy w dacie zawarcia umowy spółki z odwołaniem się do samych tylko jego oświadczeń na ten temat. Nie mógł też dla wyjaśnienia tej kwestii prowadzić postępowania dowodowego z użyciem środków dowodowych innych niż możliwe do wykorzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym.

3. Zgodnie z przepisami ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 ze zm.), wpisy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego następują po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie wpisu (art. 20 ust. 2a ustawy o KRS), domniemywa się, że dane wpisane do Rejestru są prawdziwe (art. 17 ust. 1 ustawy o KRS), a wydane przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego odpisy, wyciągi i zaświadczenia z Rejestru mają moc dokumentów wydawanych przez sąd (art. 4 ust. 3 ustawy o KRS). Załączony przez wnioskodawcę do wniosku o wpis w księdze wieczystej odpis z rejestru przedsiębiorców jest zatem dokumentem, o jakim mowa w art. 626⁸ § 2 u.k.w.h. Dokument ten jest oparty na orzeczeniu sądowym, a ponadto zawiera potwierdzenie stanu prawnego w odniesieniu do określonego przedsiębiorcy, a więc w istocie potwierdzenie jego praw podmiotowych.

Spółka, której udziałowcem jest wnioskodawca została wpisana do rejestru handlowego, a sąd wieczystoksięgowy nie może zakwestionować orzeczenia prowadzącego do jej rejestracji, podobnie jak nie jest władny rozstrzygać sporów, czy dokonanie tego wpisu było zgodne z przepisami prawa materialnego regulującymi zasady wnoszenia aportu do spółek prawa handlowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 1991 r., III CZP 71/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 47 i postanowienie Sądu Najwyższego z 16 marca 2005 r., IV CK 494/04, Lex nr 175981).

Przedmioty rozpoznania w obu postępowaniach dotyczących Spółki – rejestrowym i wieczystoksięgowym - na tyle się jednak różniły, że nie sposób jest uznać odmowy dokonania żądanego przez wnioskodawcę wpisu prawa użytkowania nieruchomości za równoznaczną z zakwestionowaniem w postępowaniu wieczystoksięgowym skuteczności zawarcia umowy spółki i wniesienia do niej aportów. Wniosek o wpis użytkowania do księgi wieczystej na podstawie umowy z 12 września 1989 r. został złożony 22 lipca 2010 r. Rozpoznając ten wniosek Sąd wieczystoksięgowy uprawniony był do oceny, czy jego uwzględnienie jest możliwe według aktualnego wówczas stanu wpisów w księdze wieczystej oraz czy wniosek znajduje usprawiedliwienie w dokumentach mających stanowić podstawę wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2005 r., IV CSK 5/05, Lex nr 186707). Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. Sąd wieczystoksięgowy nie bada bowiem innych okoliczności niż te, które dotyczą samego wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej w chwili dokonywania wpisu.

Niewątpliwie, zarówno w dacie rozpoznawania wniosku o wpis użytkowania, jak zresztą wcześniej - w dacie zawarcia umowy spółki, która miała być podstawą żądanego wpisu, wnioskodawca nie był ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako osoba mogąca ustanowić na niej prawo użytkowania. Nie musi to oznaczać, że takie uprawnienie mu nie przysługiwało, lecz bez wątpienia nie zostało ono wykazane w sposób dostateczny dla uwzględnienia jego wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W toku postępowania w sprawie wnioskodawca powoływał się na to, że jego uprawnienia do nieruchomości, której miał dotyczyć żądany wpis wynikały z art. 4 ust. 1 pkt 2 i art. 39 ust. 2 u.g.g. Pierwszy z tych przepisów stanowił, że grunty państwowe niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej lub wykonywania innych zadań ustawowych albo statutowych są oddawane organizacjom społecznym odpłatnie w użytkowanie, zaś drugi określał treść prawa użytkowania mogącego przysługiwać tym podmiotom, na którą składało się uprawnienie do korzystania z nieruchomości w zakresie i na warunkach określonych w decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie.

Do wniosku w charakterze podstawy wpisu nie zostały dołączone dokumenty wykazujące, że w dacie zawarcia umowy spółki Spółdzielnia Pracy Krawieckiej „E.”, której oświadczenie miało spowodować powstanie prawa użytkowania lokalu na rzecz wnioskodawcy, miała status użytkownika nieruchomości w rozumieniu art. 39 u.g.g.

Zarówno Sądy obu instancji, jak i skarżący ocenili zdolność aportową użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego z odwołaniem się do uchwały Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 1991 r., III CZP 32/91 (OSN 1992, nr 1, poz. 7), w której Sąd ten przyjął, że przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu), którym wspólnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z art. 163 k.h., może być także ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania. Jest to możliwe w drodze ustanowienia użytkowania przez wspólnika na rzecz spółki bądź przeniesienia na spółkę uprawnienia do wykonywania prawa przysługującego użytkownikowi. Uprawniony do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości jest jej właściciel lub użytkownik wieczysty, a uprawnionym do wniesienia do spółki uprawnień do wykonywania użytkowania jest ten, komu to prawo przysługuje. Nie jest jasne, czy wnioskodawca przypisuje Spółdzielni jako użytkownikowi gruntu państwowego w rozumieniu art. 39 u.g.g. uprawnienie do ustanowienia w umowie spółki prawa użytkowania, o jakim mowa w art. 245 k.c. na rzecz podmiotu mającego powstać po zawarciu umowy spółki, czy też do przeniesienia na ten podmiot uprawnienia do wykonywania tego prawa, które przysługiwało Spółdzielni.

4. Nie ma także racji wnioskodawca, o ile twierdzi, że podstawą wpisu prawa użytkowania zgodnie z wnioskiem mogła być umowa sprzedaży użytkowania wieczystego z 31 sierpnia 1996 r., w której wskazano, iż część budynku usytuowana na parterze o powierzchni 263,39 m² obciążona jest prawem użytkowania na rzecz „E. I.” sp. z o.o. w S., ustanowionym w umowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zawartej w akcie notarialnym z 12 września 1989 r. Z oświadczenia użytkownika wieczystego jako sprzedającego, na które powołuje się wnioskodawca wynika wprawdzie, kto i w jakich okolicznościach miał ustanowić użytkowanie, o wpis którego wnioskodawca zabiega, ale nie wynika, żeby prawo to miał ustanowić sprzedający w akcie notarialnym stwierdzającym umowę sprzedaży.

Redakcja tego oświadczenia nie wskazuje na to, by wolą osoby, która go złożyła było ustanowienie prawa użytkowania na czyjąkolwiek rzecz. Jest to bowiem opis przedmiotu sprzedaży ze stwierdzeniem o obciążeniu go prawem użytkowania lokalu, powstałym w bliżej określonych okolicznościach. Wszelkie wątpliwości, co do znaczenia i skutków, jakie można by przypisać oświadczeniu sprzedającego złożonemu w akcie notarialnym z 31 sierpnia 1996 r. nie mogą być wyjaśniane w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.