

Sygn. akt III CSK 45/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku C. S.A. w K. i W. J.  
przy uczestnictwie M. J.  
o wpis,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 5 grudnia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy C. S.A. w K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w T.  
z dnia 21 października 2013 r.,

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

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego działki nr 897/13 i własności posadowionego na niej budynku na rzecz W. i M. J. oraz prawa użytkowania wieczystego działki nr 897/14 na rzecz C. S.A. Uczestnicy sformułowali ten wniosek w pkt XXII umowy zamiany z dnia 21 czerwca 2013 r., zawartej w formie aktu notarialnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji umowa zamiany nie stanowiła uzasadnionej podstawy do dokonania wnioskowanego wpisu.

Apelację wnioskodawcy Spółki Akcyjnej C. oddalił Sąd odwoławczy, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmując je za własne.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie doszło do naruszenia art. 514 § 1 k.p.c. wskutek niewyznaczenia rozprawy celem przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, ponieważ przeprowadzenie dowodów i dokonywanie na ich podstawie wykładni postanowień umowy prowadziłyby do przekroczenia granic kognicji Sądu wieczystoksięgowego. Za niemożliwe uznał ten Sąd także przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z protokołu sporządzonego przez notariusza, a zawierającego stanowiska stron umowy zamiany co do skutków prawnych złożonych przez nie oświadczeń.

Zdaniem Sądu odwoławczego, jeśli z umowy zamiany wynika zastrzeżenie jedynie skutku zobowiązującego, to sąd nie może interpretować postanowień umowy z powołaniem się na zasadę, że umowa ma charakter zobowiązująco – rozporządzający. Wątpliwości co do zamierzonego przez strony umowy zamiany skutku wywołanego jej zawarciem nie należy tłumaczyć na korzyść skutku rozporządzającego tylko dlatego, że taki skutek przewidziano co do zasady dla umów zobowiązujących, stwierdził Sąd Okręgowy.

Odwołując się do powszechnie przyjętej praktyki i zwyczajów w redagowaniu aktów notarialnych oraz dokumentów załączonych do wniosku o wpis, uznał, że nie można przyjąć, aby zgodnym zamiarem stron i celem umowy zamiany było wywołanie również skutku rozporządzającego. Przeciwnie, cytując postanowienia umowy zamiany Sąd drugiej instancji uznał, że użyte w niej zwroty przekonują o woli wywołania wyłącznie skutku zobowiązującego, a jakiegokolwiek wyjaśnienie

wątpliwości w postaci niejednoznacznych postanowień czy doszło do przejścia prawa powinny być przesłanką odmowy dokonania wpisu.

Za budzące uzasadnione wątpliwości w sferze reprezentacji Spółki Sąd Okręgowy ocenił oświadczenie „... przedstawicieli zarządu ...” Spółki, uznając za niejasne czy Spółka C. złożyła określonej treści oświadczenie, czy jedynie została do tego zobowiązana przez swoich „... przedstawicieli ...”.

Z kolei Sąd Okręgowy uznał wniosek o dokonanie wpisu prawa na rzecz obojga małżonków J. (pkt XXII umowy) za sprzeczny z punktem XIV umowy zamiany będącej podstawą wpisu, bo zobowiązującym do przeniesienia prawa wyłącznie na rzecz W. J. Uznał jednak tę okoliczność za poboczną wobec braku skutku rozporządzającego zawartej umowy.

Za zasadne przyjął pominięcie w postępowaniu apelacyjnym wniosku dowodowego dotyczącego dokumentu zawierającego dodatkowe oświadczenia stron umowy, wobec ograniczonej w tej materii kognicji Sądu wieczystoksięgowego z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Wnioskodawca C. S.A. zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Okręgowego, opierając skargę kasacyjną na zarzutach mieszczących się w ramach obu podstaw kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 56 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 156 k.c., w zw. z art. 237 k.c. i w zw. z art. 603 k.c. wskutek niewłaściwego przyjęcia, że skoro umowa zamiany była jedynie umową zobowiązującą do przeniesienia prawa, to nie wywołała skutku rozporządzającego.

Zarzut naruszenia art. 65 § 2 w zw. z art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. i art. 80 § 2 – 3 ustawy Prawo o notariacie uzasadniono dokonaniem nieprawidłowej wykładni oświadczeń woli obu stron, bo z uwzględnieniem zwyczajów, zamiast z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Naruszenie art. 65 § 2 w zw. z art. 38 k.c. i art. 368 § 1, art. 372 § 1 i 373 § 1 k.s.h. uzasadniła skarżąca Spółka przyjęciem przez Sąd, że obaj uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki zawarli umowę zamiany w imieniu własnym, a nie działając jako organ osoby prawnej.

Wreszcie, niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 31 § 1, art. 33 pkt 10, art. 36 § 2 i art. 37 § 1 i 2 k.r.o. uzasadniono błędnym przyjęciem, że Wacław Jawor nabył prawo użytkowania wieczystego do majątku osobistego, czym przekroczył zakres zgody udzielonej przez jego żonę M. J.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej sformułowano zarzuty naruszenia:

- art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 626<sup>b</sup> § 2 k.p.c., wskutek pominięcia wniosku dowodowego i nieprzeprowadzenia dowodu z dokumentu „Oświadczenie stron”;
- art. 514 § 1 zd. 3 k.p.c. w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP wskutek niewyznaczenia posiedzenia jawnego celem wyjaśnienia wątpliwości dostrzeżonych w odniesieniu do podstawy wpisu;
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wskutek niewyjaśnienia konstrukcji prawnej zobowiązania Spółki przez osoby fizyczne do dokonania czynności prawnej oraz sporządzenia uzasadnienia postanowienia dotkniętego wewnętrzną sprzecznością.

Strona skarżąca wniosła o uchylenie w całości postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, ewentualnie wniosła o uchylenie w całości postanowienia Sądu drugiej instancji i uwzględnienie w całości apelacji skarżącego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona wobec trafności zarzutów sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Nieuzasadnione okazały się natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego i to w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Sąd odwoławczy nie dopuścił się naruszenia art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 626<sup>b</sup> § 2 k.p.c., ponieważ o ich naruszeniu nie świadczy nieprzeprowadzenie przez Sąd dowodu z dokumentu w postaci aktu notarialnego, obejmującego oświadczenie z dnia 29 sierpnia 2013 r. stron umowy zamiany (k. 84), a więc sporządzonego po ponad dwóch miesiącach od złożenia wniosku o wpis. Tymczasem zakres badania dokonywanego przez Sąd wieczystoksięgowy, nie wyłączając sądu drugiej instancji orzekającego w tym

postępowaniu nieprocesowym, jest zacieśniony do wniosku o wpis i dołączonych do tego wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Zmniejsza to możliwość tego sądu czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników, wpływających na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami jakimi dysponuje sąd w postępowaniu, w którym brak jest ograniczeń określonych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i wyznaczającym wąski zakres kognicji. W postępowaniu wieczystoksięgowym odpada więc możliwość dokonywania wykładni oświadczeń woli za pomocą dowodów z przesłuchania stron, z zeznań świadków, czy z niedołączonych do wniosku o wpis dokumentów (postanowienia SN z dni: 2 lipca 2004 r. II CK 265/04, niepubl.; 12 kwietnia 2013 r. IV CSK 515/12, niepubl.). Zakres kognicji sądu nie sprzeciwia się co prawda dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., ale tylko tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych jako podstawa wpisu (postanowienie SN z dnia 30 października 2013 r., II CSK 67/13, niepubl.).

Reguły te są także konsekwencją przyjęcia przez Sąd Najwyższy zasady prawnej, że sąd wieczystoksięgowy związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku o wpis i kolejnością jego wpływu (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84), a postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia (postanowienie SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, niepubl.). Kognicja sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis nie obejmuje więc badania dokumentów niezałączonych do tego wniosku, a załączonych później, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku o wpis (postanowienia SN z dnia: 26 kwietnia 2013 r., II CSK 506/12, niepubl.; 12 stycznia 2012 r., IV CSK 250/11 niepubl.; 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, niepubl.).

Wobec powyższego nietrafnym okazał się również i zarzut naruszenia art. 514 § 1 zd. 3 k.c. wskutek niewyznaczenia przez Sąd odwoławczy posiedzenia jawnego celem wysłuchania uczestników postępowania, ponieważ przeprowadzenie tych dowodów wykraczałoby poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis, wyznaczony w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Nietrafnym okazał się również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., argumentowany wewnętrzną sprzecznością uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia w odniesieniu do wystąpienia skutku rozporządzającego umowy zamiany. Tymczasem oparcie skargi kasacyjnej na zarzucie naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. jest możliwe, ale skuteczność jego zależy m.in. od wykazania, że wewnątrz sprzeczne oceny co do wystąpienia skutku rozporządzającego uniemożliwiają kontrolę kasacyjną, nie pozwalając Sądowi Najwyższemu samodzielnie zrekonstruować powodów, którymi kierował się Sąd drugiej instancji (postanowienie SN z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013/12/148). Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie występuje, ponieważ Sąd odwoławczy wyraźnie uznał, że o braku skutku rozporządzającego umowy zamiany przesądza wyłącznie okoliczność, iż strony tej umowy jedynie zobowiązały się do wzajemnego przeniesienia praw będących przedmiotem zamiany. Stanowisko Sądu odwoławczego jest więc jasne, chociaż podlegające weryfikacji w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W tym stanie rzeczy, skoro zarzuty sformułowane w ramach drugiej podstawy kasacyjnej okazały się chybione, przeto oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego, przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Zasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 56 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. wskutek niewłaściwego ich zastosowania w następstwie błędnego przyjęcia przez Sąd odwoławczy, że skoro z umowy zamiany wynika zastrzeżenie jedynie skutku zobowiązującego, to nie można interpretować postanowień umowy z powołaniem się na wynikającą z ustawy zasadę, że umowa wywołuje wówczas podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający. Takie stanowisko Sądu drugiej instancji dowodzi naruszenia art. 56 k.c. przez jego niezastosowanie oraz art. 155 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niezastosowanie. Sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej uwzględnia skutki prawne wynikające bezpośrednio ze źródeł powszechnie obowiązującego prawa (art. 87 Konstytucji RP), a więc następstwa wynikające m.in. z aktów prawnych, które kształtują treść oraz skutki zdarzeń prawnych (postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 252/13, OSNC

2014/11/117). Jeżeli więc podstawą ustanowienia lub przeniesienia prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej, była - tak jak w niniejszej sprawie - czynność prawna, to kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje badanie, czy mające być wpisane prawo zostało ważnie ustanowione albo przeniesione (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 272/11, niepubl.), z uwzględnieniem następstw prawnych wynikających z przepisów ustawy określających skutki dokonanej czynności prawnej. Z mocy art. 56 k.c. oznacza to, że m.in. umowa zamiany zawarta między uczestnikami tego postępowania wywołuje nie tylko skutek zobowiązujący wyrażony w niej *expressis verbis*, ale także i taki skutek, który wynika m.in. z ustawy, w konkretnej sytuacji z art. 155 § 1 k.c. Z mocy art. 56 k.c. Sąd ustala więc treść zobowiązania niezależnie od czynnika woli, a zgodnie z treścią odnośnych przepisów prawa lub norm i standardów powinnego zachowania, powszechnie akceptowanych w społeczeństwie (wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 532/07, niepubl.). Oznacza to, że z mocy art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c. m.in. umowa zamiany jedynie zobowiązująca strony do przeniesienia prawa wywołuje podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający, skoro strony w umowie wręcz powołały się na ten przepis, a Sąd odwoławczy nie ustalił zarazem, aby szczególny przepis stanowił inaczej albo aby strony w umowie inaczej postanowiły, wyraźnie wyłączając mocą ich woli wystąpienie skutku rozporządzającego.

Brak związania skutku rzeczowego z umową zobowiązującą strony jedynie do przeniesienia własności występuje co prawda w przepisach ratyfikowanej przez Polskę Konwencji o prawie właściwym dla zobowiązań umownych (Dz.U. 2008, Nr 10, poz. 57), obowiązującej w Polsce od dnia 1 sierpnia 2007 r., ale strony umowy zamiany dokonały wyboru innego prawa, któremu ma podlegać zawarta między nimi umowa, poprzez wyraźne odesłanie w niej do art. 155 § 1 w zw. z art. 237 k.c.

Argumenty przesądzające o zasadności zarzutów naruszenia art. 56 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. czynią bezprzedmiotowym ocenę zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. i w zw. z art. 155 § 1 k.c. w kwestii wykładni oświadczeń woli stron odnośnie do wywołania skutku rozporządzającego, którego wystąpienie jest rezultatem woli ustawodawcy skoro strony inaczej nie postanowiły.

Trafnym okazał się również zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 38 k.c. i art. 368 § 1 k.s.h. oraz art. 372 § 1 k.s.h. wskutek odmowy Sądu odwoławczego uznania oświadczeń złożonych w umowie zamiany przez dwóch członków zarządu C. S.A., uprawnionych do łącznej reprezentacji tej Spółki, jako złożonych za tę osobę prawną. Rację ma w tej kwestii strona skarżąca, że działanie osób fizycznych, będących piastunami organu osoby prawnej (zarządu) uprawnionego do jej reprezentowania w obrocie cywilnoprawnym, musi być uważane za działanie samej osoby prawnej, a nie jedynie za działanie piastuna organu, którego Sąd bezzasadnie określił mianem „przedstawiciela zarządu”.

Zasadnie zarzuciła również strona skarżąca naruszenie wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów k.r.o. (zarzut nr 4), ponieważ nabycie prawa także przez jednego z małżonków w czasie trwania ich wspólności ustawowej, dokonane za zgodą drugiego z małżonków wymaganej w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., następuje do ich majątku wspólnego (art. 31 § 1 k.r.o.), a zatem - wbrew stanowisku Sądu odwoławczego - wnioski o wpisanie do księgi wieczystej nabytego prawa na rzecz obojga małżonków (pkt XXII umowy zamiany - k. 98 akt) nie pozostawał w sprzeczności z przepisami k.r.o. regulującymi ustroj majatkowy małżonków J.

Ponadto, o zaliczeniu poszczególnych przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego małżonków lub ich majątku osobistego nie decyduje złożone przez nich oświadczenie, że nabywany przedmiot wchodzi w skład określonej masy majątkowej, ponieważ rozstrzyga o tym ustawa (postanowienie SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 363/11, nie publ.).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.