

Uchwała z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 29/04

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Moniki G. i Lesława G. przy uczestnictwie Stanisławy B. i Jerzego B. o wpis do księgi wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 24 czerwca 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 23 marca 2004 r.:

"W jakiej wysokości, stosownie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753, ze zm.) należy pobrać opłatę sądową za wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w księdze wieczystej – na rzecz osób, które nabyły to prawo nie od spółdzielni mieszkaniowej – czy na podstawie § 31 pkt 2 piątą część wpisu stosunkowego, czy też w oparciu o § 33 pkt 3 dwudziestą część wpisu stosunkowego?"

podjął uchwałę:

Od wniosku o wpis w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego na podstawie umowy od członka spółdzielni, pobiera się wpis w wysokości określonej w § 31 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.).

Uzasadnienie

W sprawie o wpis w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego przez wnioskodawców od członka spółdzielni

przewodniczący w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze wezwał wnioskodawców do uiszczenia wpisu od wniosku w kwocie, której wysokość została ustalona na podstawie § 31 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm. – dalej: „rozporządzenie”). W zażaleniu na to postanowienie wnioskodawcy wnieśli o jego zmianę i określenie wysokości wpisu na podstawie § 33 pkt 3. Przy rozpatrywaniu zażalenia Sąd Okręgowy w Krakowie powziął poważne wątpliwości, które ujął w przytoczonym w sentencji zagadnieniu prawnym, przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Okręgowy dostrzegł, że zagadnienie to zostało już rozstrzygnięte uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2000 r., III CZP 11/00 (OSNC 2000, nr 10, poz. 177). Zauważył, że w piśmiennictwie prawniczym uchwała ta spotkała się tak z aprobatą, jak i krytyką. Jego zdaniem, pogląd prawny wyrażony w uchwale nasuwa wątpliwości, gdyż § 33 pkt 3 rozporządzenia nie wynika, że dotyczy on własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nabytego na określonej podstawie. Treść tego przepisu jest jednoznaczna, wobec czego nie można odwoływać się do innej niż językowa metody wykładni. Poza tym stanowisko różnicujące sytuację prawną nabywców własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. Nie zachodzą też względy społeczne, uzasadniające uprzywilejowanie nabywców własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wprost od spółdzielni w stosunku do nabywców tego prawa na rynku wtórnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do § 31 pkt 2 rozporządzenia, piątą część wpisu stosunkowego pobiera się od wniosku o wpis ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej. Przepis ten określa jako zasadę przewidzianą w nim wysokość opłaty (wpisu) pobieranej od wniosku o wpis w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego i przewiduje wyjątki od tej zasady. Wyjątki takie zawarte są np. w § 29 pkt 1 i 3, według których, wpis stały w kwocie 20 zł pobiera się od wniosku o wpis ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na rzecz rolnika, który zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, oraz od wniosku o wpis ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na rzecz rolnika, który przekazał gospodarstwo rolne na podstawie umowy zawartej przed

dniem 1 stycznia 1983 r. o przekazaniu gospodarstwa rolnego. Wyjątek taki zawiera również § 33 pkt 3 rozporządzenia w stosunku do będących ograniczonymi prawami rzeczowymi własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego (art. 244 k.c.; nieobowiązujący art. 223 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.; obecnie art. 172 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.). Stanowi on m.in., że od wniosku o wpis tych praw pobiera się dwudziestą część wpisu stosunkowego.

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sprowadza się do tego, czy § 33 pkt 3 rozporządzenia określa wysokość opłaty od wniosku o wpis w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w każdym przypadku jego nabycia, czy też dotyczy tylko wpisu tego prawa nabytego od spółdzielni mieszkaniowej i nie obejmuje nabycia na rynku wtórnym od członka spółdzielni. Wprawdzie przepis określający obowiązek poniesienia opłaty powinien jednoznacznie określać, kto, w jakiej sytuacji i w jakiej wysokości powinien ją uiścić, a wykładnia tego przepisu powinna się sprowadzać do wykładni językowej, lecz treść § 33 pkt 3 rozporządzenia, bez dokonania jego głębszej analizy i wykładni wykraczającej poza wykładnię językową, nie pozwala na rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia.

Dla ustalenia, w jakiej sytuacji § 33 pkt 3 rozporządzenia określa wysokość opłaty od wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, nie można pominąć treści całego tego przepisu. Przepis ten nie ogranicza się do określenia wysokości opłaty pobieranej od wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, lecz określa także wysokość opłaty pobieranej od wniosku o wpis spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i wniosku o wpis prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (prawa do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka spółdzielni). Pamiętając, że rozporządzenie wydane zostało w czasie obowiązywania art. 232 i nast. Prawa spółdzielczego, przewidujących swoiste prawo – prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, nie można nie dostrzec, że prawo to mogło być nabyte przez członka tylko od spółdzielni. Wymienienie w

jednym przepisie rozporządzenia kilku praw wskazuje, że przepis ten dotyczy wysokości opłaty od wniosków o wpis praw nie tylko o takim samym charakterze, ale i takich, których pochodzenie jest takie samo. Skoro przepis ten dotyczy wniosku o wpis prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (prawa do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka spółdzielni), którego zbywcą może być tylko spółdzielnia mieszkaniowa, to należy rozumieć, że dotyczy on także tylko wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego w tej samej sytuacji, tj. gdy zbywcą jest spółdzielnia.

Takie rozumienie § 33 pkt 3 rozporządzenia potwierdza kontekst, w którym przepis ten został zamieszczony. Trafnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 maja 2000 r., III CZP 11/00, zwrócił uwagę, że uregulowania zawarte w § 33 pkt 1 i 2 – poza pkt 4, dotyczącym wniosku o wpis przejęcia przez bank regionalny wierzytelności zabezpieczonej hipoteką od zrzeczonego w nim banku spółdzielczego – odnoszą się do nabycia własności oraz ograniczonego prawa rzeczowego od spółdzielni mieszkaniowej na podstawie przepisów Prawa spółdzielczego (obecnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Punkt 1 dotyczy własności nabytej na podstawie umowy przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na członka własności domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym z prawem do działki zajętej pod budowę, punkt 2 zaś własności nabytej na podstawie umowy potwierdzającej przekształcenie się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego. W tym kontekście trudno przyjąć, że punkt 3 dotyczy nie tylko nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego od spółdzielni, ale nabycia tego prawa na rynku wtórnym, od członka spółdzielni. Do wniosku takiego można by dojść jedynie w wyniku wykładni rozszerzającej, która w odniesieniu do przepisu szczególnego, jakim – w stosunku do § 31 pkt 2 rozporządzenia – jest § 33 pkt 3, jest niedopuszczalna.

Wykładnia § 33 pkt 3 rozporządzenia, według której przepis ten określa wysokość opłaty tylko od wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego od spółdzielni mieszkaniowej, a nie określa wysokości tej opłaty od wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego od członka spółdzielni, prowadzi do wniosku, że w tym przypadku wysokość opłaty określa § 31 pkt 2 rozporządzenia, przewidujący

jako zasadę pobieranie piątej części wpisu stosunkowego od wniosku o wpis ograniczonego prawa rzeczowego. Ponieważ nabywanie wprost od spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze określonej w przepisach Prawa spółdzielczego, a obecnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest w dalszym ciągu – mimo poddania obrotu lokalami mieszkalnymi zasadom wolnego rynku – szczególnym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie można podważać odrębności uregulowania wysokości opłat z tytułu wpisu w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego od spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże zgodzić się należy z zapatrywaniem Sądu Okręgowego, że utrzymywanie tej odrębności nie jest uzasadnione; dokonanie zmiany w tym zakresie należy jednak do prawodawcy.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do odstąpienia od uchwały z dnia 29 maja 2000 r., III CZP 11/00 i podjął uchwałę, jak wyżej.