

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote*

w sprawie z wniosku J. J. i T. J.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "K(...)" z siedzibą w O.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z dnia 19 grudnia 2007 r., sygn. akt IX Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w O. VI Wydział Ksiąg Wieczystych w przedmiocie wpisu w księgach wieczystych nr O (...)5 i nr O (...)1 - dz. Kw. (...)8/07-(...)9/07 i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w O. Wydział Ksiąg Wieczystych do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej „K(...)” w O., od postanowienia sądu wieczystoksięgowego oddalającego wniosek o wpis na ich rzecz prawa własności w księdze wieczystej O (...)8/5 w udziale 93/10000 części oraz w księdze wieczystej O(...)6/1 w 100/10000 części. Pierwsza z wymienionych ksiąg jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej, niezabudowanej oznaczonej jako działka nr 214/3 o pow. 79 m<sup>2</sup> a druga dla nieruchomości stanowiącej

tereny mieszkaniowe oznaczone jako działka nr 213/5 o pow. 2527 m<sup>2</sup>. Udziały według oświadczeń stron umowy z 10 lipca 2007 r. są związane z lokalem mieszkalnym nabytym „do majątku wspólnego” 4 grudnia 2006 r.

W apelacji Spółdzielnia twierdziła, że podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały zostało dokonane na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego o ustanowieniu udziałów w gruncie oznaczonym jako działki nr 214/3 i 213/5, sąsiadujące z nieruchomością zabudowaną. Również Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni podjęło uchwałę nr 17/2007 z 25 maja 2007 r. na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego w przedmiocie zbycia tych nieruchomości, jako niezbędnych dla racjonalnej obsługi obiektów mieszkalnych. Twierdziła, że działki wchodzą w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ znajdują się na nich urządzenia służące mieszkańcom pobliskich budynków.

Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając, że sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił czynność prawną będącą podstawą wpisu i nie uchybił art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W akcie notarialnym brak przyczyny przeniesienia własności, np. przez wskazanie zobowiązania. Uchybienie to powoduje nieważność dokonanej czynności prawnej. Odrzucił również zapatrywanie, że źródłem zobowiązania do przeniesienia własności udziałów jest uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni nr 17/2007, ponieważ nie ma ona formy aktu notarialnego, a jej charakter jest zbliżony do umowy przedwstępnej. Sąd uznał, że reguł przenoszenia własności nieruchomości (wskazanie zobowiązania) nie zmienia ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ani Prawo spółdzielcze i zwrócił uwagę na położenie nieruchomości, w których udziały zostały nabyte przez wnioskodawców; nie znajdują się one pod budynkiem zawierającym wyodrębniony lokal, a udziały w częściach wspólnych budynku i gruntu są różne.

Skarga kasacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „K.(...)” została oparta na obydwu podstawach. Przytoczyła zarzuty naruszenia art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 140 i art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 158 k.c., art. 3 ust. 2 oraz art. 3 ustawy o własności lokali. Naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy według skarżącej polegało na błędnym przypisaniu przez Sąd orzekający kompetencji do oceny stanu faktycznego w szerszym zakresie niż wynikał z treści dokumentu dołączonego jako podstawy wpisu.

Skarżąca domagała się orzeczenia kasatoryjnego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania lub jego zmiany i orzeczenia co do istoty sprawy, a także zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skardze kasacyjnej nie można odmówić uzasadnionej podstawy. Motywy rozstrzygnięcia przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia oraz podstawa skargi kasacyjnej wymagają rozważenia: kauzalności (przyczynowości) podziału nieruchomości spółdzielczej polegającego na przeniesieniu własności wyodrębnionego lokalu, formy czynności prawnej zobowiązującej oraz zakresu kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą.

Sąd Okręgowy wyraził prawidłowe zapatrywanie co do konieczności istnienia oraz wskazania w akcie notarialnym ważnego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości. Nie wyczerpuje ono jednak całości zagadnienia przyczyny prawnej przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lokalu, ponieważ może ona wynikać z innego zdarzenia (art. 156 k.c.), a nie tylko z zaciągniętego umownie zobowiązania. Tymczasem źródłem zobowiązania spółdzielni w rozpoznawanej sprawie są przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późn. zm., dalej u.s.m.). Art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m., w brzmieniu obowiązującym w dniu sporządzenia umowy o przeniesienie na wnioskodawców własności lokalu mieszkalnego ustanawiał roszczenie o zawarcie takiej umowy. Przyczyną prawną przeniesienia własności w tym wypadku była norma ustawowa zobowiązująca do czynności wyłącznie rozporządzającej po spełnieniu przez nabywcę wymagań zawartych w przepisie. O takim charakterze zobowiązania przekonuje również art. 42 u.s.m. ustanawiający powszechny obowiązek określenia przez spółdzielnie mieszkaniowe przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych, w terminie liczonym od złożenia pierwszego wniosku. Aktem właściwym do jego spełnienia jest podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały sporządzonej w formie pisemnej, określającej m. in. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Wobec istnienia zobowiązania wynikającego z ustawy zbędne były rozważania co do charakteru i formy uchwały nr 17/2007 r. Zebrania Przedstawicieli członków spółdzielni z 25 maja 2007 r. prowadzone w celu wykazania, że czynność ta nie określa treści zobowiązania i nie odpowiada wymaganej formie. Kompetencje organów spółdzielni mieszkaniowych w zakresie tzw. uwłaszczenia lokalami spółdzielczymi

określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości, że uchwały te zmierzały do wykonania a nie ustanowienia zobowiązania przeniesienia własności. Treść art. 17<sup>14</sup> w związku z art. 42 i 43 u.s.m. zdaje się wskazywać, że ustawa przeniosła na zarządy spółdzielni całość kompetencji wykonawczych związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności i złożenia oświadczenia woli o jego przeniesieniu na uprawnionych. W takim wypadku stanowisko najwyższego organu spółdzielni miało charakter postulatu lub opinii. Nie jest to jednak trwałe umniejszenie kompetencji Walnego Zgromadzenia ze względu na epizodyczny charakter umów przewidzianych w art. 17<sup>14</sup> u.s.m.

Z dotychczasowych rozważań wynika, że zastrzeżenia co do umowy stanowiącej podstawę wniosku motywowane obawą o jej abstrakcyjny charakter były nieuzasadnione.

Następna wątpliwość wpływająca na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia dotyczyła dopuszczalności rozporządzenia skonkretyzowanymi działkami, które nie znajdują się pod budynkiem zawierającym m.in. lokal wnioskodawców. Granice swobody właściciela gruntu (użytkownika wieczystego) przy określaniu granic nieruchomości wspólnej określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm., dalej: u.w.l.), ponieważ na odpowiednie stosowanie jej art. 3 ust. 3-6 zezwala art. 42 ust. 5 u.s.m.

Przepisy te nie zawierają definicji nieruchomości wspólnej, bowiem ust. 3-5 określają tylko sposób obliczania ułamka wyrażającego udziały właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, z uwzględnieniem również nietypowej sytuacji posadowienia budynku na więcej niż jednej nieruchomości, a w ust. 6 ustawa pozostawia właścicielowi swobodę określania tych ułamków w razie ustanawiania odrębnej własności wszystkich lokali.

Bardziej szczegółowe wskazówki można odnaleźć w art. 32 u.o.w.l., z którego wynika, że grunt stanowiący nieruchomość wspólną powinien spełniać wymagania działki budowlanej i umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i związanych urządzeń. Dopuszczalność powiększania obszaru tego gruntu, z ograniczeniem do nieruchomości przyległych podważa prawidłowość poglądu upatrującego grunt wchodzący w skład wspólnej nieruchomości tylko w obrysie ścian budynku. Pojęcie działki budowlanej w języku prawnym nie jest również jednolite, należy jednak uznać, że najlepiej wyjaśniają je: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717) postanawiając w art. 2 ust. 12, że rozumieć przez to należy nieruchomością gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podobną treść zawiera art. 4 pkt 3a i do niego odwołuje się art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali w zakresie podziału działki zawierającej powierzchnię większą od niezbędnej. Jeżeli uwzględni się ponadto treść art. 3 ust. 2 tej ustawy, określającej nieruchomości wspólnej od strony negatywnej, to należy stwierdzić brak uzasadnienia poglądu Sądu Okręgowego zdającego się utożsamiać pojęcie gruntu wchodzącego w skład wspólnej nieruchomości z powierzchnią znajdującą się wyłącznie pod budynkiem. Akcentowane w art. 2 ust. 12 ustawy o planowaniu /.../ przestrzennym i art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami cechy funkcjonalne czynią natomiast zrozumiałym pozostawienie zarządowi spółdzielni (jak też innym właścicielom) znacznej swobody w określeniu granic wspólnej nieruchomości. W konsekwencji zgodzić się należy z zarzutem skargi kasacyjnej, że sąd podejmując próbę oceny, czy działki nr 214/3 i 213/5 mogą wchodzić w skład nieruchomości wspólnej przekroczył granice kognicji określone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Uchybienie to uzasadnia wniosek skargi kasacyjnej domagającej się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia sądu pierwszej instancji. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia pojawiła się zaledwie wzmianka dotycząca niejednakowych udziałów w obydwu działkach bez wyrażenia jednoznacznego stanowiska odnośnie do konsekwencji takiego stanu rzeczy i wpływu na treść rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy winien zatem dokonać oceny prawnej dopuszczalności ukształtowania z nich jednej wspólnej nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>13</sup> § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. postanowił jak na wstępie.