

Sygn. akt II CSK 247/10

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

SSA Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Barbary P.
przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "O. " w P.
o założenie księgi wieczystej i wpis spółdzielczego
własnościowego prawa do lokalu,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 30 października 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 30 października 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie Barbary P. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 8 września 2009 r., oddalającego wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego prawa do lokalu i wpis tego prawa na rzecz wnioskodawczynie. W sprawie dokonano następujących ustaleń.

Wnioskodawczynie umową z dnia 20 czerwca 2009 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „O.” w P. umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na oś. T. 50/7 na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W umowie znalazło się oświadczenie Spółdzielni, że zgodnie z uchwałą nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli i uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, budynki położone na osiedlu T. wchodzą w skład jednej nieruchomości, jak również, iż Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wielobudynkowej.

Postanowieniem z dnia 8 września 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wskazano, że dokumentem potwierdzającym nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez wnioskodawczynię jest wypis aktu notarialnego z dnia 20 czerwca 2009 r. obejmującego umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową „O. ” w P. a Barbarą P. W umowie, jako podstawę przekształcenia wskazano art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw. Z umowy wynikało nadto, że budynki położone na osiedlu T. wchodzą w skład jednej nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a Spółdzielnia nie posiada żadnego tytułu prawnego do części tej nieruchomości. Sąd ustalił jednak, że z zaświadczenia Spółdzielni z dnia 2 lipca 2009 r. wynika, że przedmiotowy lokal znajduje się w

budynku posadowionym na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą [...], z której wynika, że właścicielem objętej nią nieruchomości jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” w P. Zdaniem Sądu umowa o przekształcenie, w świetle tych przepisów i art. 58 k.c., jest nieważna. Analizując przepis art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że na gruncie tych przepisów, ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest niedopuszczalne, chyba że lokal znajduje się w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego. W chwili zawierania umowy o przekształcenie właścicielem nieruchomości była jednak Spółdzielnia.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni zaskarżając je w całości i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku i założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz dokonanie wpisu tego prawa. Postanowieniem z dnia 30 października 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego. W uzasadnieniu zwrócono uwagę, że ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r., Nr 125, poz. 873), zwana dalej ”ustawą zmieniającą u.s.m.” wprowadziła zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może obecnie żądać jedynie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. Stosownie jednak do art. 7 ust. 1 wskazanej ustawy nowelizującej, po jej wejściu w życie spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, a do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym

członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 7 ust. 2). Zdaniem Sądu z powołanego przepisu art. 7 ust. 2 ustawy wynika, że obecnie nie jest dopuszczalne przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, jeżeli lokal położony jest w budynku znajdującym się na gruncie, który jest własnością spółdzielni lub do którego przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego.

Dla potrzeb oceny dopuszczalności przekształcenia dokonanego przez strony przedmiotowej umowy z dnia 9 maja 2009 r. Sąd Okręgowy miał na uwadze pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Wpis w księdze wieczystej decyduje o tym, czy mamy do czynienia z jedną nieruchomością. Oznacza to, że jako nieruchomość traktuje się część powierzchni ziemskiej wyodrębnioną w przestrzeni stanowiącą odrębny przedmiot własności i ujawnioną w jednej księdze wieczystej. Zdaniem Sądu, przedmiotowy lokal znajduje się w budynku położonym na gruncie stanowiącym w całości własność Spółdzielni, co wyłącza zastosowanie art. 7 ust. 2 ustawy, a tym samym przesądza o nieważności umowy z dnia 9 maja 2009 r. O ile bowiem nawet intencją Spółdzielni wyrażoną w powołanych przez skarżącą uchwałach było stworzenie nieruchomości wielobudynkowej, Spółdzielnia nie wdrożyła tej intencji, nie ujawniając tejże wielobudynkowej nieruchomości w jednej księdze wieczystej.

Wskazane wyżej postanowienie wnioskodawczyni zaskarżyła skargą kasacyjną w całości. Jako podstawy skargi wskazano naruszenie art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. przez niewłaściwą jego wykładnię, w efekcie, czego Sąd, zdaniem skarżącej, błędnie uznał, iż umowa przekształcenia jest nieważna; naruszenie art. 41 i 42 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieuwzględnienie ich treści oraz przyjęcie, że przepisy te nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Skarżąca zarzuciła ponadto naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, gdyż Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego pominął, zdaniem skarżącej, część materiału dowodowego w postaci uchwały nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 roku Zebrania Przedstawicieli i uchwały Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 roku oraz treść umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo; naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż brak jest podstaw do dokonania wpisu.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 42 ust. 1 i 2 u.s.m. wyjściową przesłanką w procesie przekształcenia dotychczasowego spółdzielczego prawa lokatorskiego lub prawa własnościowego w prawo odrębnej własności lokalu jest uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. uchwała ta powinna określać m.in. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Z ostatnio przywołanego przepisu wynika, że zasadą jest określanie przez zarząd spółdzielni nieruchomości obejmującej jeden budynek, wyjątkiem zaś tworzenie nieruchomości wielobudynkowej, jeżeli zachodzą warunki przewidziane w art. 42 ust. 3 zdanie drugie u.s.m. W rozpoznawanej sprawie uchwałą spółdzielni utworzono nieruchomość wielobudynkową, obejmującą kilka odrębnych działek ewidencyjnych. Według ustaleń Sądu, dla jednej z tych działek, na której w całości położony jest budynek nr 50, w którym znajduje się lokal wnioskodawczynie, prowadzona jest księga wieczysta 227813/0. Zgodnie z treścią wpisu w tej księdze, wyłącznym właścicielem tej nieruchomości jest spółdzielnia, co, zdaniem Sądu, wyłącza zastosowanie do tej nieruchomości art. 7 ust. 2 ustawy o zmieniającej u.s.m. Stosownie do tego przepisu, wyjątkowa możliwość przekształcenia prawa lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wchodzi w grę w sytuacji, kiedy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni

budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem. Skoro zaś budynek, w którym znajduje się lokal wnioskodawczyni położony jest w całości na działce stanowiącej własność spółdzielni, niedopuszczalnym było przekształcanie w umowie notarialnej z dnia 9 maja 2009 r. lokatorskiego prawa do lokalu wnioskodawczyni w spółdzielcze prawo własności; umowa ta jako sprzeczna z ustawą nie wywołuje skutków prawnych, a tym samym odmowa wpisu do księgi wieczystej spółdzielczego prawa do lokalu wnioskodawczyni była uzasadniona.

Z uzasadnienia orzeczenia Sądu Okręgowego wynika, iż przesłanką zakwestionowania umowy notarialnej o przekształceniu prawa lokatorskiego wnioskodawczyni w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było w istocie uznanie za sprzeczną z prawem uchwały zarządu spółdzielni nr 53 z dnia 8 maja 2003 r. o utworzeniu nieruchomości wielobudynkowej, w skład której weszła m.in. działka z budynkiem, w którym położony jest lokal wnioskodawczyni. Uszło uwagi Sądu, że w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przewidziany został specjalny tryb zaskarżania takich uchwał zarządu. Zgodnie z art. 43 ust. 5 tej ustawy, osoby, których te uchwały dotyczą, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes lub uprawnienia. Należy zatem, co do zasady, przyjąć, że uprawomocnienie się takiej uchwały zarządu sprawia, iż staje się ona podstawą przekształcenia prawa spółdzielczego do lokalu. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że przewidziane w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. przesłanki utworzenia nieruchomości wielobudynkowej mają charakter głównie funkcjonalny. Kontrola ich spełnienia – z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, przewidziany w art. 626⁸ § 2 k.p.c.- jest więc, poza zupełnie wyjątkowymi sytuacjami, praktycznie niemożliwa. Akceptacja poglądu Sądu Okręgowego, iż włączenie do tworzonej przez zarząd spółdzielni nieruchomości wielobudynkowej budynku stojącego na działce stanowiącej wyłączną własność spółdzielni jest niedopuszczalne, mogłaby postawić pod znakiem zapytania sens tego uprawnienia spółdzielni, co tym samym oznaczałoby zakwestionowanie w dużej mierze racjonalności przepisu art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., do czego nie ma podstaw. Warto dodać, że Sąd Najwyższy w sprawie V CSK 46/10 o założenie księgi wieczystej i wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a więc przedmiotowo zbliżonej do sprawy niniejszej,

w postanowieniu z dnia 29 września 2010 r., niepubl., przyjął jako przesłankę wydanego orzeczenia dopuszczalność tworzenia przez spółdzielnię w drodze uchwały zarządu nieruchomości wielobudynkowej. Z tych przyczyn należy uznać za trafne zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m..

Pozostaje ustosunkować się do zarzutu naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m. Jest to jednak o tyle utrudnione, że Sąd Okręgowy przy omawianiu tego przepisu ograniczył się do stwierdzenia, że „uchwały Spółdzielni podejmowane były w celu nie związanym z materią przedmiotowej umowy – zostały podjęte dla celów związanych z ustanawianiem prawa odrębnej własności lokalu”. Nie odniósł się zaś wprost do kwestii, czy spółdzielnia może, chociażby w drodze analogii do przygotowywania dokumentacji związanej z przekształcaniem dotychczasowego prawa do lokalu w odrębną własność, tworzyć nieruchomości wielobudynkowe także dla celów przekształcenia prawa lokatorskiego w spółdzielcze prawo do lokalu, czy też jest to wykluczone. Jest to o tyle istotne, że dopuszczalność takiego przekształcenia, ograniczona czasowo z początku do dnia 31 grudnia 2010 r., została przedłużona ustawą zmieniającą z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz. U. Nr 223, poz. 1779) do 31 grudnia 2012 r., co potwierdza, że ustawodawca nie traktuje tej formy przekształcenia jedynie epizodycznie.

Z podanych przyczyn na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.