

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. D. i D. D.

przy uczestnictwie Banku Zachodniego WBK - Spółki Akcyjnej

z siedzibą we W. Oddział w P.

oraz Spółdzielni Mieszkaniowej "O. " w P.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

wraz z wpisem tego prawa oraz wpis hipoteki umownej zwykłej

i wpis hipoteki kaucyjnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 22 października 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 10 marca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek R. D. i D. D. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 65 w budynku nr [...] na Osiedlu L. w P. i wpis tego prawa na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej, oddalił również wniosek o wpis hipoteki umownej zwykłej w kwocie 175 950 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 19 150,27 zł, obciążających to prawo na rzecz Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej z siedzibą we W.

Na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów - zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. z dnia 24 lutego 2010 r. potwierdzającego członkostwo wnioskodawców, umowy sprzedaży z dnia 24 lutego 2010 r. dokumentów wykazujących udzielenie wnioskodawcom kredytu i jego zabezpieczenie oraz oświadczeń wnioskodawców o ustanowieniu hipotek Sąd Rejonowy ustalił, że M. i A. C. zawarli z wnioskodawcami w dniu 24 lutego 2010 r. umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 65 w budynku nr [...] na Osiedlu L. w P. Z umowy tej wynika, że sprzedawane prawo małżonkowie C. nabyli 12 czerwca 2009 r. od Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Na podstawie zaświadczenia wystawionego przez spółdzielnię Sąd ustalił, że lokal znajduje się w budynku położym na działce, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW [...]. Działka stanowi własność Miasta P., a Spółdzielnia „O.” jest jej użytkownikiem wieczystym od 2002 r. Sąd Rejonowy uznał, że prawo, którego wpisania domagają się wnioskodawcy nie powstało, ponieważ zgodnie z postanowieniem art. 7 ust 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 – nazywanej dalej ustawą nowelizującą) od dnia wejścia w życie tej ustawy (t.j. od dnia 31 lipca 2007 r.) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe było dopuszczalne tylko wówczas, gdy jego przedmiotem było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na gruncie, którego spółdzielnia nie była właścicielem albo użytkownikiem wieczystym. W wypadkach, kiedy spółdzielnia przysługuje prawo własności gruntu, czy - jak w rozpatrywanym wypadku - prawo użytkowania

wieczystego gruntu i prawo własności wzniesionego na nim budynku, tego rodzaju przekształcenia zakazywał art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej. Mimo uchylecia art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z dniem 30 grudnia 2009 r. należy go, zdaniem Sądu, stosować do zdarzeń, które miały miejsce w czasie jego obowiązywania. Umowę przekształcenia prawa do lokalu zawartą przez małżonków C. ze Spółdzielnią Sąd Rejonowy uznał za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c., a w konsekwencji ocenił, że wnioskodawcy nie nabyli prawa wskazanego w umowie sprzedaży, ponieważ takie prawo nie powstało, co oznacza, że nie mogło także stanowić przedmiotu obciążenia hipoteką. W tym stanie rzeczy wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisów Sąd pierwszej instancji ocenił jako nieuzasadniony.

Postanowieniem z dnia 22 października 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców od powyższego orzeczenia, dzieląc stanowisko Sądu pierwszej instancji. Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów skarżących, dotyczących naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej oraz art. 41 i 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie treści dołączonych dokumentów (oświadczenia pełnomocnika Spółdzielni zawartego w umowie o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe) i pominięcie w ocenie prawnej decydującej – zdaniem skarżących - okoliczności, że budynek, w którym znajduje się lokal objęty wnioskiem o wpis znajduje się obecnie na wielobudynkowej nieruchomości, wyznaczonej uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r. w prawie określenia przedmiotu odrębnej własności, obejmującej nie tylko działki stanowiące własność lub będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, ale także takie, do których Spółdzielnia nie ma tytułu prawnego. Stwierdził, że w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. podstawą orzekania w postępowaniu wieczystoksięgowym mogą być wyłącznie dokumenty dołączone do wniosku i treść księgi wieczystej i na tym materiale oparł się Sąd Rejonowy, a skarżący nie podważyli tych ustaleń. Umowa o przekształceniu prawa do lokalu, dołączona na etapie postępowania apelacyjnego przez uczestniczkę postępowania – Spółdzielnię Mieszkaniową „O.” odwoływała się do czynności przewidzianych w art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które – w ocenie Sądu Okręgowego – nie mogły zmienić

ustalonego faktu, że budynek nr [...], w którym znajduje się lokal nr 65 – wybudowany jest na działce pozostającej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że uczestniczka przedłożyła jedynie kserokopie powoływanych dokumentów (uchwał), które nie mogły stanowić dowodu w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Zaznaczył też, że powołane uchwały nie uwzględniają dokonanej z dniem 31 lipca 2007 r. zmiany art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanawiającej jako zasadę wyznaczanie nieruchomości jednobudynkowych i powinny być dostosowana do obowiązującego stanu prawnego, skoro na ich podstawie nie zostały wyodrębnione dotąd żadne nieruchomości lokalowe.

Wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego - niewłaściwą wykładnię art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej skutkującą uznaniem umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe za nieważną oraz niewłaściwe zastosowanie art. 41 i 42 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że przepisy te wraz ze stosownymi przepisami wewnątrzspółdzielczymi nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego części materiału dowodowego w postaci uchwały nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli i uchwał Zarządu Spółdzielni nr 5 z dnia 5 stycznia 2003 r. i nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r., a także treści umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dnia 12 czerwca 2009 r. Ponadto wskazali na uchybienie art. 626⁹ k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 10

marca 2010 r. w całości i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej stanowią powtórzenie zarzutów apelacyjnych skarżących. W części wypełniającej podstawę naruszenia przepisów postępowania sprowadzają się do twierdzeń o pominięciu części materiału dowodowego, który to zarzut jest całkowicie bezzasadny. Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, iż poddał ponownej ocenie wszystkie dokumenty dołączone do wniosku o wpis oraz treść księgi wieczystej, a nawet złożoną dopiero w postępowaniu apelacyjnym umowę o przekształceniu spółdzielczych praw do lokalu i kserokopie uchwał (mimo że zaznaczył, iż dokumenty złożone w postępowaniu apelacyjnym nie mogły być przedmiotem rozważań, a pogląd ten jest zgodny z zasadą prawną przyjętą w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84). To, że wyciągnięte na podstawie dokonanych ustaleń wnioski prawne nie są zgodne z oczekiwaniami skarżących nie stanowi naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Drugi przepis proceduralny, którego naruszenie zarzucają skarżący to art. 626⁹ k.p.c., jednak nie stanowi on samodzielnej podstawy zarzutu lecz wiąże się z argumentacją ujętą w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, wobec czego konieczne jest rozważenie najpierw zarzutów materialnoprawnych podniesionych przez skarżących.

Wnioskodawcy zarzucili, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwej wykładni art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej. Jednak uzasadnienie zarzutu dowodzi, że w istocie kwestionują odmowę zastosowania tego przepisu w okolicznościach faktycznych sprawy, skarżący nie twierdzą bowiem, że Sąd odwoławczy źle zrozumiał powołany przepis, który – prawidłowo wyłożony - umożliwia dokonanie przekształcenia przewidzianego w art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej także wtedy, kiedy budynek znajduje się na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, lecz zgadzają się, że w takim wypadku nie mogło powstać własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Uważają natomiast, że prawidłowo ustalone okoliczności faktyczne uzasadniłyby ocenę, iż budynek jest położony

na nieruchomości, do której Spółdzielnia nie ma praw określonych w art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej i dlatego były spełnione przesłanki z art. 7 ust. 2 tej ustawy. Jednak wobec nieskuteczności podniesionego zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., którego celem było podważenie prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych, stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy jest wiążący w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Wśród ustaleń znalazło się także stwierdzenie, wywiedzione z treści księgi wieczystej dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek nr [...] na Osiedlu L. i potwierdzone w zaświadczeniu Spółdzielni, że budynek ten znajduje się na działce od 2002 r. użytkowanej wieczyście przez uczestniczkę. Postanowienia uchwały Zarządu Spółdzielni wzmiankowane w treści zaświadczenia nie mogły być podstawą ustalenia, że nieruchomość ma inny obszar i włączone do niej zostały dalsze działki – takie dane muszą wynikać z katastru nieruchomości (art. 26 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Przepisy art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani w brzmieniu obowiązującym w chwili podejmowania uchwały, ani późniejszym nie przyznawały spółdzielni prawa do samodzielnego kształtowania w drodze uchwały struktury podziału gruntów na poszczególne nieruchomości, ani – tym bardziej – włączania do tych nieruchomości gruntów, na których ustanawianie odrębnego prawa własności lokali byłoby niemożliwe. Uprawnienia spółdzielni ograniczają się do oznaczenia nieruchomości, która stanowić będzie podstawę do ustalenia w przyszłości zakresu poszczególnych praw odrębnej własności lokali, lecz samo wydzielenie i utworzenie takiej nieruchomości (jeśli nie odpowiada ona istniejącemu stanowi) nie leży już w wyłącznej gestii spółdzielni, lecz wymaga podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jeżeli zaś skarżąca uważa, że rzeczywisty stan własności nieruchomości, na której znajduje się budynek nr [...] jest inny niż to wynika z księgi wieczystej – usunięcia tej niezgodności powinna domagać się na drodze powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W konsekwencji wszystkie zarzuty podniesione przez skarżącą okazały się nieuzasadnione, także zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c., gdyż ustalenie nieistnienia podstaw do dokonania wpisu uprawniało Sądy do jego zastosowania.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.