

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku G. Ż. i A. Ż.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P.

oraz Banku Spółki Akcyjnej w K. Oddziału w W.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

wraz z wpisem

tego prawa oraz o wpis hipoteki kaucyjnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 2 lutego 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 10 września 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 4 marca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek A. Ż. i G. Ż. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 73 w budynku nr [...] na Osiedlu L. w P. i wpis tego prawa na rzecz wnioskodawców, oddalił również wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej obciążającej to prawo na rzecz Banku S. A. w K.

Na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów – zaświadczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. z dnia 21 grudnia 2009 r. potwierdzającego członkostwo wnioskodawczyni oraz określającego położenie i powierzchnię lokalu, wypisu umowy notarialnej z dnia 27 listopada 2009 r. o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze prawo własnościowe oraz dokumentów wykazujących udzielenie wnioskodawcom kredytu i jego zabezpieczenie oraz oświadczenia wnioskodawców o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej z dnia 5 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że zachodzi sprzeczność danych co do praw przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” do nieruchomości, na której położony jest budynek nr [...], ponieważ z zaświadczenia spółdzielni wynika, że lokal znajduje się w budynku położnym na działce, pozostającej od 2002 r. w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, natomiast w umowie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe Spółdzielnia złożyła oświadczenie, że budynki na Os. L. wchodzą w skład jednej nieruchomości, do części której Spółdzielnia nie ma obecnie tytułu prawnego. Wątpliwości Sąd Rejonowy rozstrzygnął w oparciu o treść księgi wieczystej [...], na podstawie której ustalił, że działka stanowi własność Miasta P., a Spółdzielnia „O.” jest jej użytkownikiem wieczystym od 2002 r. i właścicielem położonych na niej budynków, w tym budynku nr [...]. 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. Ponieważ w rozpatrywanym wypadku te przesłanki się nie ziściły, uznał umowę przekształcenia prawa do lokalu za nieważną i nie mogącą stanowić podstawy do założenia księgi wieczystej i dokonania wnioskowanych wpisów.

Postanowieniem z dnia 10 września 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelacje wniesione od postanowienia Sądu Rejonowego przez wnioskodawców i uczestniczkę postępowania – Spółdzielnię Mieszkaniową „O.” w P. Sąd odwoławczy nie uwzględnił zarzutów skarżącej, dotyczących naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 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.). Skarżąca podnosiła, że uchybienie tym przepisom polegało na pominięciu w ocenie prawnej decydującej – zdaniem skarżących – okoliczności, że budynek, w którym znajduje się lokal objęty wnioskiem o wpis, położony jest na wielobudynkowej nieruchomości, wyznaczonej uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r. w sprawie 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. Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenie, że budynek położony jest na nieruchomości oddanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste i stanowi własność Spółdzielni. Zakwestionował wartość dowodową w postępowaniu wieczystoksięgowym projektu uchwały Zarządu Spółdzielni nr 5 z dnia 30 stycznia 2003 r. i uchwały nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r., gdyż zostały one przedstawione w formie niewiarygodnych kserokopii, a ponadto 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. Ponadto Sąd Okręgowy – odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego – ocenił, że nawet gdyby stan prawny nieruchomości przedstawiał się tak, jak przyjmuje

Spółdzielnia Mieszkaniowa, to wnioskodawcom, z uwagi na wymagania stawiane w art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a poprzednio w art. 213 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288) i art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) nie przysługiwałoby nawet lokatorskie prawo do lokalu, co uniemożliwiłoby przekształcenie w prawo własnościowe.

W ocenianym stanie prawnym Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawcy mogą ubiegać się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez 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. 626<sup>8</sup> § 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. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego 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. Zarzut ten jest chybiony. Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, iż poddał ponownej ocenie wszystkie dokumenty dołączone do wniosku o wpis oraz treść księgi wieczystej. Rozważył także moc dowodową kserokopii uchwał, na pominięcie których się powołują skarżący (poza uchwałą nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r., która nie została załączona). To, że ocena tych dowodów i poczynione na ich podstawie ustalenia i wywiedzione z nich wnioski prawne nie są zgodne z oczekiwaniami skarżących nie stanowi uchybienia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Drugim przepisem proceduralnym, który wnioskodawcy wskazują jako naruszony jest art. 626<sup>9</sup> k.p.c., ponieważ jednak przyczyny, które miały doprowadzić do jego niewłaściwego zastosowania wiążą się z argumentacją ujętą w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, konieczne jest rozważenie najpierw zarzutów materialnoprawnych podniesionych przez skarżących.

Wnioskodawcy podnieśli, 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 jednak, 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. 626<sup>8</sup> § 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. 398<sup>13</sup> § 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 wieczyste przez uczestniczkę i stanowi własność Spółdzielni „O.”. Takie ustalenie powoduje, że dopuszczalność przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w tym budynku w prawo własnościowe wyłącza art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej.

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, w tym także zarzut naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c., gdyż ustalenie nieistnienia podstaw do dokonania wpisu uprawniało Sądy do zastosowania tego przepisu.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.