



Sygn. akt III CSK 303/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. L.
przeciwko J.P., A. P. i Spółdzielni Mieszkaniowej K.
o złożenie oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 września 2012 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej A. P.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 30 czerwca 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;
- 2) zasądza na rzecz powódki od pozwanej A. P. kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej A. P. od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 22 marca 2011 r. zobowiązującego pozwaną do złożenia oświadczenia woli, którym przenosi na rzecz powódki prawo własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne z korektą co do faktów służących ocenie skuteczności ujawniania zakazów zbycia spornej nieruchomości wobec jej kolejnych nabywców. Sądy obu instancji ustaliły, że zgodnie z umową z dnia 31 grudnia 2007 r. o wybudowanie lokalu, powódka zapłaciła uzgodniony wkład budowlany wraz z dopłatami w kwocie 13.167 zł oraz w kwocie 15.289, 75 zł z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy mieszkania i w dniu 1 czerwca 2000 r. lokal został jej wydany. Do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu nie doszło wobec odmowy zapłaty przez powódkę kolejnej dopłaty w kwocie 15.289,75 zł. Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2002 r. Sąd Okręgowy w K. zabezpieczył roszczenie powódki o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez zakazanie pozwanej Spółdzielni jego zbycia na rzecz osób trzecich, które to ograniczenie zostało wpisane w dziale III macierzystej księgi wieczystej dnia 9 lipca 2002 r. W dniu 10 stycznia 2003 r. Spółdzielnia zbyła na rzecz J. P. udział we współwłasności nieruchomości odpowiadający powierzchni lokalu. Nabywca dokonał wyodrębnienia lokalu dnia 10 września 2003 r. i nieruchomość wydzielono do nowoutworzonej księgi wieczystej. Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2008 r. Sąd Apelacyjny zabezpieczył powództwo poprzez zakazanie J. P. zbywania lub obciążania lokalu. J.P. sprzedał nieruchomość swojej córce, pozwanej A. P. w lutym 2009 r., przy czym w akcie notarialnym wskazano, że nieruchomość jest wolna od obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich. Wzmiankę o ograniczeniu wpisano do księgi już po zawarciu umowy sprzedaży, a ograniczenie w dniu 14 kwietnia 2009 r. Dodatkowo Sąd drugiej instancji ustalił, że w dniu 25 marca 2009 r.

został wpisany do nowo założonej księgi wieczystej zakaz orzeczony postanowieniem z dnia 4 czerwca 2002 r. w przeniesieniu z księgi macierzystej.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że podstawę prawną skierowania roszczenia powódki przeciwko pozwanej stanowi art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej u.k.w.h.), bowiem zakaz zbywania nieruchomości ustanowiony dla właściciela udziału w nieruchomości ujawniony w dziale III księgi wieczystej jest skuteczny wobec każdego nabywcy. Przepis ten zmienia charakter ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń obligacyjnych między osobą trzecią a każdorazowym właścicielem nieruchomości i przekształca je z wiążących względnie w skutkujące bezwzględnie. Powołując uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, stwierdził, że pierwotne roszczenie powódki o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mające źródło w ustępie 6 umowy w związku z § 6 statutu, wobec wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27), przekształciło się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu ze skutkami wynikającymi z art. 18 tej ustawy, a ustalony stan prawny nie uległ odwróceniu po nowelizacji ustawy w grudniu 2002 r. Roszczenie powódki stało się wymagalne z chwilą zapłaty zwaloryzowanego wkładu budowlanego, tj. z dniem 5 czerwca 2000 r. Sąd drugiej instancji uznał, że nadanie rozliczeniu kosztów budowy lokalu charakteru ostatecznego powoduje, że jest to rozliczenie definitywne i błędy Spółdzielni w wyliczeniach nie mają wpływu na treść zobowiązania spółdzielcy, o ile oświadczenie o rozliczeniu nie jest obarczone wadą skutkującą nieważnością lub bezskutecznością czynności. W jego ocenie, powódka swoje roszczenie o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mogła kierować przeciwko kolejnym nabywcom. Możliwość ujawnienia zakazu zbywania lokalu w księdze wieczystej na równi z prawami osobistymi i roszczeniami, o których mowa w art. 16 u.k.w.h., powoduje, że nie można jego skutków uznać za słabsze, niż to wynika z art. 17 u.k.w.h. Zabezpieczone zakazem roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną dokonaną po dacie wpisu. Skoro zatem pierwszy zakaz zbywania został ujawniony w księdze wieczystej przed nabyciem lokalu przez J. P. i nie został wykreślony do dnia zawarcia umowy

przez niego z A. P., to roszczenie powódki jest skuteczne przeciwko każdemu z nabywców. Skutek wynikły z art. 17 u.k.w.h. nie był zależny od przeniesienia wpisu z księgi macierzystej do księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu i nie zależał od dobrej lub złej wiary nabywców, bowiem rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy tylko prawnorzeczowego stanu nieruchomości. Stąd pierwotnie ciążący na Spółdzielni obowiązek spełnienia świadczenia niepieniężnego z umowy o budowę lokalu, przeszedł na pozwaną, co skutkuje wydaniem orzeczenia wskazanego w art. 64 k.c.

W skardze kasacyjnej skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 22 marca 2011 r. i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa. Zarzuciła naruszenie art. 17 u.k.w.h. w zw. z art. 755 k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2004 r. przez błędne zastosowanie i przez błędną wykładnię oraz art. 235 ustawy prawo spółdzielcze według stanu prawnego na dzień kierowania powództwa poprzez nienależyte zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawa skargi kasacyjnej przewidziana w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. wyróżnia dwie formy naruszeń prawa materialnego – błędne rozumienie treści lub znaczenia normy prawnej z punktu widzenia ustalonych reguł wykładni (błędna wykładnia) oraz błędne subsumowanie faktów ustalonych w procesie pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w hipotezie normy prawnej (niewłaściwe zastosowanie). Wzajemna relacja pomiędzy tymi naruszeniami w aspekcie wpływu na wynik sprawy najczęściej wyraża się stosunkiem zależności pomiędzy wadliwą interpretacją normy prawnej jako przyczyną, a błędnym zastosowaniem normy prawnej jako skutkiem. Gdy wybór normy prawnej jest następstwem przyjęcia przez sąd określonej jej treści i uznania na tej podstawie, że konkretny stan faktyczny odpowiada abstrakcyjnemu stanowi normatywnemu, to w istocie sporna jest kwestia normy prawnej. Skarżący powinien zatem wskazać oddzielnie każdą

z postaci naruszenia prawa materialnego i przytoczyć zarzuty odpowiednie do każdej z nich.

Pozwana, podnosząc naruszenie art. 17 u.k.w.h. w zw. z art. 755 k.p.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2004 r., aczkolwiek przytacza oddzielnie dwie formy naruszeń wskazanych wyżej, to uzasadnienie w obu przypadkach jest tożsame. Istota zarzutu sprowadza się do twierdzenia, że Sąd drugiej instancji wadliwie przyjął skuteczność ustanowionego zakazu zbywania nieistniejącej nieruchomości lokalowej również w stosunku do nieruchomości później wyodrębnionej i wadliwie uznał, że korzysta on z ochrony prawnej przewidzianej w art. 17 u.k.w.h., a zatem ma skutek w stosunku do każdorazowego właściciela nieruchomości – pozwana zarzuca zatem niewłaściwe zastosowanie wskazanych przepisów.

Skarżąca nie kwestionuje uprawnienia sądu do ustanowienia na podstawie art. 755 k.p.c., w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2004 r., zakazu zbywania nieruchomości lecz wywodzi, że w dacie ustanowienia zakazu lokal nie istniał, bowiem nie był jeszcze wyodrębniony. Fakt nie wyodrębnienia spornego lokalu przez pozwaną Spółdzielnię w dacie ustanowienia zakazu zbycia jest bezsporny. Mieć jednak należy na uwadze, że Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 4 czerwca 2002 r. dokonywał zabezpieczenia roszczenia (w pierwotnym brzmieniu) o ustanowienie odrębnej własności lokalu określonego indywidualnie, a problem sprowadza się w istocie do sposobu określenia przedmiotu zabezpieczenia. Skarżąca nie kwestionuje, że lokal ten, z uwagi na jego powierzchnię, odpowiadał udziałowi w nieruchomości będącemu następnie przedmiotem wyodrębnienia. Aczkolwiek prawidłowo sentencja powinna zakazywać zbycia na rzecz osób trzecich określonego udziału w nieruchomości odpowiadającego powierzchni danego lokalu lub ustanowienia odrębnej własności lokalu odpowiadającego określonemu udziałowi w nieruchomości, to jej nieprecyzyjne sformułowanie nie pociąga za sobą takich skutków, jakie chciałaby z tego wywieść skarżąca, a zwłaszcza nie pozbawia powódkę uprawnień określonych w art. 17 u.k.w.h. Skoro zakaz orzeczony przez sąd został ujawniony w dziale III macierzystej księgi wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości, to moc ustanowionego zabezpieczenia rozciąga się zarówno na udział w nieruchomości odpowiadający

powierzchni lokalu, jak i na wszystkie podmioty wchodzące w prawa i obowiązki pierwotnego właściciela. Ujawnienie zakazu w dziale III księgi wieczystej nie wywiera skutków prawnorzeczowych, a zatem nie jest skuteczne powołanie przez pozwaną instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym nie prowadzi do zmiany stanu prawnego, w tym również dotyczącego obciążeń. Neutralność czynności odłączenia nieruchomości wobec jej stanu prawnego potwierdza treść § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. 2001, Nr 102, poz. 1122 ze zm.) nakazującego w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, przeniesienie obciążeń prawami, roszczeniami, ciężarami i ograniczeniami (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 115/08, niepubl.). Trafne jest, zatem stanowisko Sądu Apelacyjnego, że skutek wynikły z art. 17 u.k.w.h. nie był zależny od przeniesienia wpisu obejmującego zakaz zbycia nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej do księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu.

Odnosząc się do argumentów dotyczących podstawy prawnej orzeczenia, błędnie wywodzi skarżąca, że rozstrzygnięcie zostało oparte na art. 64 k.c. Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał, że pierwotne roszczenie powódki o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie ma źródła w art. 17 u.k.w.h., jak również źródła tego nie stanowi art. 64 k.c., bowiem powódka nabyła je na podstawie § 6 umowy zawartej pomiędzy stronami w związku z § 25 statutu, i roszczenie to przekształciło się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27). Ujawnienie powyższego roszczenia w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. powoduje swego rodzaju urzeczowienie tego roszczenia w tym sensie, że zgodnie z art. 17 u.k.w.h. może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 24/10, niepubl.). Przez ujawnienie w księdze wieczystej

roszczenie powódki na podstawie tego przepisu uzyskało rozszerzoną skuteczność prawną i przekształciło się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (*actio in personam*) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*). Nabywczyni prawa nie jest powiązana z powódką węzłem obligacyjnym, ale wobec treści tego przepisu jest wyłącznie legitymowana biernie jako aktualny, w dacie orzekania, właściciel nieruchomości. Zawarte natomiast na stronie ostatniej uzasadnienia Sądu drugiej instancji zdanie podsumowujące, w którym stwierdził, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił przejście obowiązku spełnienia świadczenia niepieniężnego na pozwaną, co skutkowało wydaniem orzeczenia wskazanego w art. 64 k.c., można odczytywać wyłącznie jako stwierdzenie, że zachodziły przesłanki do wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli, co jest prawidłowe, bowiem przepis ten stanowi podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. – wkł. 1999/5/30).

Brak jest podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 235 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Argumenty mające uzasadnić ten zarzut w istocie zmerają do niedopuszczalnego kwestionowania ustaleń faktycznych dokonanych przez oba Sądy w zakresie wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości wpłat dokonanych przez powódkę. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, zakaz oparcia skargi na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub dowodów, określony w art. 398³ § 3 k.p.c., oznacza niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość wyroku sądu drugiej instancji polegającą na ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów (wyroki z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, II UK 19/09 z dnia 24 września 2009 r., z dnia 25 czerwca 2008 r., II UK 327/07 niepubl.), a zatem już z tej przyczyny powyższy zarzut nie może uzasadniać zasadności skargi kasacyjnej. Wskazać nadto należy, że Sąd Apelacyjny, odnosząc się do wykładni pojęcia „rozliczenie ostateczne”, prawidłowo wskazał na cechę definitywności takiego rozliczenia i jego skutki prawne w ramach stosunku prawnego pomiędzy spółdzielnią a spółdzielcą. Ostateczność rozliczenia wyraża się w tym, że po jego dokonaniu i uiszczeniu przez spółdzielcę żądanej przez spółdzielnię kwoty, nie może ona żądać

dodatkowej wpłaty z tego tytułu nawet w sytuacji, gdy kwota wpłaty została wyliczona wadliwie (np. bez dokonania waloryzacji, lub błędnie wyliczono poszczególne elementy składające się na kwotę wkładu), a członek spółdzielni nie może żądać zwrotu kwoty wpłaconej, nawet jeżeli przewyższa kwotę wynikającą z prawidłowego rozliczenia. Kwestionowanie rozliczenia jest możliwe jedynie w wypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających przyjęcie nieważności ostatecznego rozliczenia budowy, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygając zgodnie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 12 pkt 4 ust. 2 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).