

Uchwała z dnia 13 marca 2002 r., III CZP 11/02

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Andrzeja W. i Joanny W. przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Literatów w W. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 13 marca 2002 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 26 listopada 2001 r.

„Czy na gruncie obowiązywania ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) dopuszczalne było dokonanie przez spółdzielnię mieszkaniową przydziału własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowi tej spółdzielni w sytuacji, gdy wcześniej na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, dokonano częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości i ustanowiono odrębną własność tego lokalu, przyznaną na rzecz spółdzielni mieszkaniowej ?

a w przypadku pozytywnej odpowiedzi na pytanie „1”

Czy do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości lokalowej – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – potrzebna była zgoda wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości, z której ten lokal wyodrębniono ?

Czy w przypadku dopuszczalności obciążenia nieruchomości lokalowej ograniczonym prawem rzeczowym tj. własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego – wpis tego prawa następuje w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, czy też może być prowadzona odrębna księga wieczysta dla tego prawa ?

podjął uchwałę:

Pod rządem ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. 1995 r. Nr 54, poz. 208 ze zm.) członek spółdzielni

mieszkaniowej mógł uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego tylko w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni.

Uzasadnienie

Umową z dnia 21 października 1997 r., zawartą w formie aktu notarialnego, współużytkownicy wieczystości bliżej oznaczonej działki gruntu i współwłaściciele budynku wzniesionego na tym gruncie dokonali zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, w wyniku czego Spółdzielnia Mieszkaniowa Literatów w W. otrzymała na własność trzydzieści lokali znajdujących się w budynku wraz z prawem współużytkowania wieczystego i współwłasności do odpowiedniej części wspólnej budynku. Dla lokali tych, w tym lokalu nr 34, w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa urządzono nowe księgi wieczyste i wpisano w ich działach II, jako właściciela, Spółdzielnię Mieszkaniową Literatów w W.

W dniu 23 listopada 1997 r. Spółdzielnia dokonała przydziału spółdzielczego prawa do lokalu nr 34 na rzecz swego członka Marka J. Po jego śmierci następcy zmarłego zbyli te prawa małżonkom Andrzejowi Janowi W. i Joannie Krystynie W., którzy domagali się wpisu na ich rzecz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr 34 do księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2001 r. odmówił dokonania wnioskowanego wpisu z tej przyczyny, że w dziale II księgi wieczystej figuruje jako właściciel Spółdzielnia Mieszkaniowa Literatów w W. U podłoża rozstrzygnięcia legł pogląd, że po wyodrębnieniu własności lokalu nr 34 Spółdzielnia, jako jego właściciel, mogła zbyć jedynie prawo własności, nie zaś spółdzielcze prawo własnościowe.

Sąd Okręgowy w Warszawie, rozpoznając apelację wnioskodawców od tego postanowienia, powziął wątpliwość, którą jako zagadnienie prawne przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota przedstawionego zagadnienia prawnego sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy spółdzielnia mogła pod rządem ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. 1995 r. Nr 54, poz. 208 ze zm. – dalej

"Pr.spółdz.") ustanowić obciążenie w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na odrębnej własności lokalu.

Odrębna własność lokalu jest odmianą własności. Mając to na względzie, w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) uregulowano jedynie to, co wskazuje cechy odmienności odrębnej własności lokalu.

Według ówczesnego brzmienia art. 3 tej ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali, grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi powierzchni lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

W prawie rzeczowym obowiązuje zasada zamkniętej listy (*numerus clausus*) praw rzeczowych, która oznacza, że zainteresowani mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, tzn. w kodeksie cywilnym lub innej ustawie.

Przepis art. 244 k.c. stanowi, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, które ma własne ustawowo zdefiniowane cechy, nie podlegające modyfikacji. Z § 2 wymienionego przepisu wynika, że szczegółowe unormowanie tego prawa znajduje się poza kodeksem cywilnym. W sposób wyczerpujący reguluje je Prawo spółdzielcze.

Stosownie do art. 213 § 1 Pr.spółdz., w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom spółdzielni przysługuje prawo do używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego). Powiązanie tego przepisu z art. 3 Pr.spółdz. oraz z przyjętą w prawie spółdzielczym konstrukcją własnościowego prawa do lokalu, oznacza, że spółdzielcze własnościowe prawo, jako ograniczone prawo rzeczowe, może obciążać wyłącznie nieruchomość spółdzielni. Należy ono do „praw na rzeczy cudzej”; rzeczą cudzą jest w tym wypadku, ujmując w uproszczeniu, budynek mieszkalny, którego właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielnia zatem tylko wtedy może ustanowić obciążenia w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, gdy będzie się legitymowała statusem właściciela budynku, takiego zaś statusu spółdzielnia nie ma w wypadku wyodrębnienia własności lokali w budynku, którego była

współwłaścicielem, gdyż, jak wskazano na wstępie, w rezultacie tego wyodrębnienia część budynku służąca do wspólnego użytku jako nieruchomość wspólna, należy do właścicieli poszczególnych lokali.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.