

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Tomasza K. i Moniki K.
przy uczestnictwie Gospodarczego Banku
Spółki Akcyjnej z siedzibą w P. I 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 o wpis hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 grudnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
Spółdzielni Mieszkaniowej "O. " w P.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 9 lipca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30 listopada 2009 r. oddalił wniosek Tomasza K. i Moniki K. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 41 w budynku nr [...] na Osiedlu T. w P. wraz z wpisem tego prawa na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej oraz oddalił wniosek o wpis hipoteki zwykłej i kaucyjnej obciążających to prawo na rzecz Gospodarczego Banku S.A. w P. Oddział w P.

Sąd Rejonowy ustalił, że rzeczony lokal znajduje się w budynku posadowionym na nieruchomości, której własność Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” nabyła aktem notarialnym z dnia 3 lipca 2008 r. i dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą Kw [...]. Umową z dnia 16 października 2009 r. zawartą w formie aktu notarialnego wnioskodawcy nabyli od Romana F. i Gabrieli F. spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, które powstało z przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie umowy z dnia 8 lipca 2009 r. zawartej w formie aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że z 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; dalej „ustawa nowelizująca”) wynika, iż od dnia wejścia w życie tej ustawy, tj. od dnia 31 lipca 2007 r., umowa przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe mogła być zawarta tylko wtedy, gdy jej przedmiotem było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na gruncie, którego spółdzielnia nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym. Umowa przekształcenia prawa do lokalu z dnia 8 lipca 2009 r. jest zatem nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c., a w konsekwencji bezskuteczna jest umowa sprzedaży z dnia 16 października 2009 r. Tym samym nie było podstaw do założenia księgi wieczystej oraz dokonania żądanych wpisów.

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że dla oceny przekształcenia dokonanego umową z dnia 8 lipca 2009 r. i w rezultacie oceny ważności umowy

sprzedaży z dnia 16 października 2009 r. decydujące znaczenia ma pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Z treści księgi wieczystej Kw [...] wynika zaś, że budynek nr [...] na Osiedlu T. w P., w którym znajduje się lokal nr 41 posadowiony jest na działce nr 9/8, obręb C. stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. Wyłącza to zastosowanie w sprawie art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej, a tym samym przesądza o nieważności umowy z dnia 8 lipca 2009 r. i w konsekwencji nieważności umowy z dnia 16 października 2009 r.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał także zarzut naruszenia art. 41 i 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej „u.s.m.”). Stwierdził, że uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r., z której zdaniem wnioskodawców wynika, iż budynek nr [...] na Osiedlu T. w P. posadowiony jest na nieruchomości wielobudynkowej obejmującej działkę, do której Spółdzielnia nie ma tytułu prawnego, nie może prowadzić do wniosków przeciwnych, nie uwzględnia bowiem dokonanej z dniem 31 lipca 2007 r. zmiany art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. i powinna być dostosowana do obowiązującego stanu prawnego.

Uczestniczka postępowania w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej poprzez niewłaściwą jego wykładnię skutkującą uznaniem umowy z dnia 8 lipca 2009 r. za nieważną, oraz art. 41 i 42 u.s.m. przez przyjęcie, że przepisy te wraz ze stosowanymi przepisami wewnątrzs spółdzielczymi nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe, a także naruszenie przepisów postępowania, mianowicie 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 chwały Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. oraz treści umowy z dnia 8 lipca 2009 r., a także naruszenie art. 626⁹ k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Postępowanie o założenie księgi wieczystej objęte jest regulacją zawartą w art. 626⁸ § 10 k.p.c., zgodnie z którym założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, a także art. 626⁸ § 2 k.p.c. określającą granice kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., który skarżąca wiąże z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy przy ustalaniu podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia dokumentów w postaci uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. oraz uchwały Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r., a także postanowienia umowy zawartego w § 7 umowy o przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że przy ocenie dopuszczalności przekształcenia dokonanego umową z dnia 8 lipca 2009 r. oraz ważności umowy sprzedaży z dnia 16 października 2009 r. należy mieć na względzie pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Z ustaleń dokonanych na podstawie treści księgi wieczystej KW nr [...]

oraz dołączonych do wniosku dokumentów wynika, że nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal spółdzielczy należący do wnioskodawców, stanowi własność Spółdzielni.

W postępowaniu o wpis, kontroli sądu podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSN II, 1964, poz. 36, postanowienie z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/2008, Lex Polonica nr 2353126). Dotyczy to także postępowania o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Z tej przyczyny, dokumenty stanowiące podstawę wpisu tego prawa powinny wykazywać spełnienie - określonych we właściwych przepisach - warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia w drodze czynności prawnej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli dokumenty takie – wbrew deklarowanym oświadczeniom w treści czynności prawnej - nie potwierdzają tych warunków, zachodzi podstawa do oddalenia wniosku o wpis (art. 626⁹ k.p.c.).

Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że załączone do wniosku dokumenty, tj. wypis aktu notarialnego z dnia 16 października 2009 r. wraz z zaświadczeniami Spółdzielni, nie mogą stanowić podstawy założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpisu tego prawa na rzecz wnioskodawców, gdyż nie wykazują one spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. ustawy zmieniającej, zawierającej wymaganie, aby lokal spółdzielczy, będący przedmiotem umowy z dnia 8 lipca 2009 r., znajdował się na nieruchomości, do której Spółdzielnia nie przysługiwało prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W szczególności okoliczności wskazanej w § 7 umowy z dnia 8 lipca 2009 r. nie potwierdza treść zaświadczenia Spółdzielni załączonego do wniosku o wpis oraz treść księgi wieczystej KW nr [...]. W konsekwencji uzasadnione było stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa ta była nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., naruszała bowiem normę zawartą w art. 7 ust. 1 ustawy zmieniającej z dnia 14 czerwca 2007 r., zakazującą ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (por. postanowienie siedmiu sędziów SN z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, dotychczas nie publ.).

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. ustawy zmieniającej oraz 41 i 42 u.s.m., odnoszą się do innego niż ustalony stanu faktycznego i z tego powodu są bezzasadne. Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1954 r., I CO. 21/54, OSN 1948, III, poz. 50, wyrok z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 829, wyrok z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/2005, OSNP 2007, nr 15-16, poz. 214, wyrok z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/2009, Lex Polonica nr 2044472), zarzut naruszenia prawa materialnego może być odnoszony tylko do stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia. Wprawdzie Sąd Okręgowy przedstawił również ocenę prawną okoliczności deklarowanych w § 7 umowy z dnia 8 lipca 2009 r., ale rozważania te miały charakter jedynie hipotetyczny. Ocenę prawną Sądu drugiej instancji w tym

zakresie należało więc uznać za bezprzedmiotową, skoro wykraczała poza przyjętą przez ten Sąd podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

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