

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Lidii S.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "O. " w P.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

i o wpis tego prawa,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 15 czerwca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 9 marca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Lidii S. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z wpisem tego prawa.

Na podstawie dołączanych do wniosku dokumentów Sąd Rejonowy ustalił, że Elżbieta P. zawarła w dniu 11 grudnia 2007 r. z uczestnikiem postępowania - Spółdzielnią Mieszkaniową „O.” w P. umowę o przekształcenie przysługującego jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 87 w budynku nr [...] na Osiedlu T. w P., a następnie umową z dnia 18 kwietnia 2009 r. darowała to prawo Lidii S. Przedmiotowy lokal położony jest na jednej z nieruchomości położonych na Osiedlu T. 3-14,16-25, 26-29,33-42, 45-54, 63-66, 70, 71, 72. Działki wchodzące w skład tej nieruchomości stanowią własność Spółdzielni oraz w części własność Miasta P. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Miasta Spółdzielnia nie jest ich użytkownikiem wieczystym. Lokal, z którym związane jest przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo położony jest na działce nr 84/2 objętej księgą wieczystą [...], której własność Spółdzielnia nabyła aktem notarialnym z dnia 3 lipca 2008 r. Wymieniona księga wieczysta powstała w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej [...], w której jako właściciel wpisane jest Miasto P., a jako użytkownik wieczysty od dnia 16 marca 2001 r., na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie budynków i urządzeń, wpisana jest Spółdzielnia „O.”. W dniu dokonywania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo objęte dołączoną do wniosku umową z dnia 11 grudnia 2007 r. Spółdzielnia „O.” była użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym położony jest budynek obejmujący przedmiotowy lokal.

W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu Rejonowego - nie zachodziły podstawy do zastosowania 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 jako ustawa zmieniająca u.s.m.) dopuszczającego w drodze wyjątku od zasady określonej w jego ust. 1 możliwość zawarcia z członkiem spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego umowę o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jednakże jedynie wówczas, gdy lokal ten położony jest w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Oznacza to, że zawarta między Elżbietą P. a Spółdzielnią umowa o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu jest na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 2 powołanej wyżej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. nieważna, a umowa darowizny nieistniejącego własnościowego prawa do tego lokalu jest bezskuteczna i nie może stanowić podstawy nabycia tego prawa przez wnioskodawczynię oraz wpisu tego prawa na jej rzecz w księdze wieczystej.

Zaskarżonym obecnie postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy podzielił zawarte w nim ustalenia oraz sformułowany przy ich uwzględnieniu przez Sąd pierwszej instancji wniosek, że w sprawie nie mógł mieć zastosowania art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. odnoszący się jedynie do lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, ani też przepisy art. 41 i 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm. - dalej jako u.s.m.) dotyczące innej instytucji prawnej.

W skardze kasacyjnej wniesionej przez wnioskodawczynię skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. przez niewłaściwą wykładnię i w konsekwencji uznanie, że umowa przekształcenia z dnia 11 grudnia 2007 r. jest nieważna,

2) naruszenie art. 41 i 42 u.s.m. przez niewłaściwe zastosowanie i nieuwzględnienie ich treści oraz przyjęcie, że przepisy te nie tworzą podstawy do przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe praw do lokalu,

3) pozbawienie uczestnika postępowania możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.) na skutek niedoręczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” postanowienia Sądu Rejonowego oddalającego wniosek z pouczeniem o apelacji,

4) naruszenie art. 626⁸ § 2 przez niewłaściwe zastosowanie w następstwie pominięcia przy ustalaniu stanu faktycznego części materiału dowodowego w postaci uchwał organów Spółdzielni z dnia 27 czerwca 2002 r. i uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, podjętą na podstawie art. 42 u.s.m. oraz treści umowy z dnia 11 grudnia 2007 r.,

5) naruszenie art. 626⁹ przez uznanie, że brak jest podstaw do dokonania wpisu.

Wnosiła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego oraz postanowienia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Najdalej idącym zarzutem skargi jest zarzut nieważności postępowania z przyczyn leżących po stronie uczestnika postępowania, który w ocenie skarżącej pozbawiony został możliwości obrony swych praw.

Przewidziany w art. 379 pkt 5 k.p.c. wymóg zapewnienia stronie w postępowaniu sądowym możliwości obrony swych praw, sankcjonowany w razie jego niedopełnienia nieważnością tego postępowania, ustanowiony został odrębnie na rzecz każdej strony. Tylko też ta strona, której prawo do obrony zostało naruszone może powołać się na nieważność postępowania z tego powodu oraz tylko na korzyść tej strony taka przyczyna nieważności postępowania podlega rozważeniu z urzędu przez sąd drugiej instancji. Nie można bowiem uznać, że strona może składać w środki odwoławcze oparte na zarzutach wyłącznie dotyczących innej strony postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 marca 1999 r., III CKN 209/98, niepubl., z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 209/00, niepubl., z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, niepubl., z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 661/03, niepubl., z dnia 9 marca 2005 r., III CK 263/04, niepubl., z dnia 6 listopada 2008 r., III CSK 209/08, nie publ.).

Pogląd ten na gruncie postępowania nieprocesowego znajduje wsparcie w treści art. 524 § 2 k.p.c., zgodnie którym jedynie osoba zainteresowana, niebędąca uczestnikiem postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, może żądać wznowienia postępowania, jeżeli postanowienie to narusza jej prawa. Naruszenie przepisów

kształtujących krąg osób zainteresowanych w postępowaniu nieprocesowym może być natomiast podstawą sformułowania przez osoby uczestniczące w nim - w oparciu o podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. - zarzutu ich naruszenia, jeżeli mogło mieć ono wpływ na wynik sprawy. Zarzutu takiego wniesiona skarga nie podnosi.

Już sama obszerna polemika skarżącej z twierdzeniem Sądów orzekających, że uchwały organów Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie pozostają w związku z przedmiotem umowy o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego poprzedniczce prawnej wnioskodawczyni dowodzi, że - jak było istotnie - wymienione dokumenty nie zostały przez te Sądy pominięte przy ustalaniu stanu faktycznego, a jedynie wnioski prawne, jakie zostały wyciągnięte z dokonanych na ich podstawie ustaleń, na użytek rozstrzygnięcia o zasadności wniosku, są sprzeczne ze stanowiskiem skarżącej. Omawiana kwestia w tym ujęciu sytuuje się jednakże na płaszczyźnie prawa materialnego i nie może być oceniana w ramach zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Wywód uzasadniający zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. wskazuje, że chodzi o inną jego postać, niż wynikająca z samego sformułowania zarzutu, a mianowicie o niewłaściwe zastosowanie przepisu i to z przyczyn dotyczących błędów w ustaleniu podstawy faktycznej zaskarżonego postanowienia, której kwestionowanie w skardze kasacyjnej jest z mocy art. 398³ § 3 wyłączone. Skarżąca podważa ustalenie, że przedmiotowy lokal znajduje się na gruncie stanowiącym w całości własność Spółdzielni, błędnie przy tym przypisując tej kwestii przesądzające znaczenie dla odmowy zastosowania w sprawie art. 7 ust. 2 powołanej ustawy i uznania za nieważną umowy o przekształceniu lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu. Stanowisko to bowiem mija się z przytoczonymi wcześniej motywami zaskarżonego postanowienia, w którym Sąd Okręgowy, trafnie uznał za decydujący dla oceny dopuszczalności zastosowania w sprawie, określonego w art. 7 ust. 2 powołanej ustawy wyjątku od zasady niedopuszczalności ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczych własnościowych praw do lokali (art. 7 ust. 1 tej ustawy), moment zawarcia - już pod rządami tej ustawy - umowy

o przekształcenie prawa do przedmiotowego lokalu, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni w tym czasie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego.

Ubocznie jedynie pozostaje wskazać, że ten kto twierdzi - jak obecnie skarżąca odnośnie do wpisu prawa własności działki, na której wybudowany jest budynek obejmujący przedmiotowy lokal - że istnieje rozbieżność między stanem prawnym wynikającym z wpisu księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nie może domagać się jej usunięcia w postępowaniu o wieczystoksięgowym lecz na drodze powództwa z art. 10 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.).

Bezzasadne są zarzuty naruszenia oraz 41 i 42 u.s.m., które jako odnoszące się do wyodrębnienia własności lokali nie mogły mieć w sprawie zastosowania.

W tym stanie rzeczy nieuzasadniony jest także sformułowany jako następczy, w stosunku do zarzutów wcześniej omówionych, oparty na twierdzeniu o braku podstaw do oddaleniu wniosku z przyczyn w nich wskazanych, zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).