

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”

przy uczestnictwie P. Ś., E. Ś. i Powszechnej Kasy Oszczędności

Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie

o wyodrębnienie z nieruchomości objętej Kw /.../ lokalu mieszkalnego nr 3,

o wykreślenie w Kw /.../ wpisów dotyczących spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu mieszkalnego i dokonanie w niej wpisów w dziale

I-O i I-Sp,

o wpisanie w Kw /.../ prawa własności na rzecz wnioskodawczyni,

o wpisanie w Kw /.../ właściciela lokalu nr 3,

o wykreślenie z Kw /.../ hipoteki umownej zwykłej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 31 grudnia 2010 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania P. Ś. i E. Ś. kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił wnioski Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” o wyodrębnienie z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr ... lokalu mieszkalnego nr 3, wpisanie w niej właściciela tego lokalu, o wykreślenie w księdze wieczystej nr ... wpisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i dokonanie w niej wpisów w dziale I-O i I-sp, o wpisanie w tej księdze wieczystej prawa własności na rzecz wnioskodawczyni i wykreślenie z tej księgi hipoteki umownej zwykłej.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr ... prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr 83/5 o powierzchni 0,1135 ha, położonej w O. przy ulicy O. nr 8, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 8. W dziale II tej księgi wpisane jest prawo własności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” do 9191/10000 części oraz na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych z tej nieruchomości. Księga wieczysta nr ... została założona dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ulicy O. 8 w O., wchodzącego do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” W dziale II, jako uprawnieni, zostali wpisani E. Ś. i P. Ś. na prawach wspólności ustawowej. W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 22.546,40 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Państwowego. Uchwałą z dnia 14 września 1995 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”, działając na podstawie art. 24 § 1 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm., dalej: „Pr. spółdzielcze”) oraz w oparciu o § 61 ust. 2 pkt 4 statutu Spółdzielni, postanowiła wykluczyć P. Ś. z członkostwa w Spółdzielni. Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w uchwale z dnia 21 czerwca 1996 r., po rozpoznaniu odwołania P. Ś. od poprzedniej uchwały nr 26/95 Rady Nadzorczej Spółdzielni postanowiło, że w razie nie wywiązania się przez niego z zobowiązań wobec Spółdzielni w określonym terminie, odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej uważa się za oddalone.

W dniu 19 kwietnia 2010 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności. Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” M. S. oświadczyła, że Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 3 w budynku nr 8, przy ulicy O., które nabyła z mocy prawa na podstawie art. 17¹² ust. 1

ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 26 ze zm., dalej: „u.s.m.”). Okazała powołane wcześniej uchwały: nr 26/95 z dnia 14 września 1995 r. i nr 11/96 z dnia 21 czerwca 1996 r., protokoły z przetargów w formie licytacji z dnia 7 kwietnia 2009 r. i 26 maja 2009 r., z których wynika, że przetargi dotyczące sprzedaży wyżej wymienionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie odbyły się wobec braku oferentów. Pełnomocnik Spółdzielni oświadczyła, że działając na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na podstawie przepisów u.s.m., zmienionej ustawą z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779), uchwały nr 27/2004 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” z dnia 10 marca 2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości zlokalizowanej między innymi przy ulicy O. nr 8 oraz na podstawie statutu reprezentowanej Spółdzielni, ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku nr 8 przy ulicy O. z przynależną piwnicą nr 3, z którego własnością związany jest udział wynoszący 276/10000 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr ... i przenosi własność tego lokalu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” Działający łącznie w imieniu i na rzecz Spółdzielni „K.”, jako członkowie jej zarządu, A. S. i J. L. oświadczyli, że za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielni, zawartą w uchwale nr 26/2009 z dnia 9 października 2009 r., na ustanowienie odrębnej własności wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego i na przeniesienie na rzecz reprezentowanej Spółdzielni prawa własności tego lokalu wyrażają zgodę i nabycia tego dokonują na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie w dniu 16 kwietnia 2010 r. wystawiła oświadczenie, w którym stwierdziła, że wygasła wierzytelność zabezpieczona hipoteką w kwocie 22.546,40 zł w księdze wieczystej nr /.../. Bank wyraził zgodę na wykreślenie tej hipoteki ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi.

W ocenie Sądu Rejonowego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” nie mogła skutecznie ustanowić i przenieść na swoją rzecz odrębnej własności lokalu umową z dnia 19 kwietnia 2010 r., gdyż – zgodnie z wpisami w księdze wieczystej nr /.../ –

spółdzielcze prawo do lokalu, dla którego jest ona prowadzona, przysługuje P. Ś. i E. Ś. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. W tej sytuacji podlegał oddaleniu również wniosek o wykreślenie hipoteki umownej z uwagi na brak legitymacji procesowej Spółdzielni do złożenia wniosku w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2010 r., Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczynie wniesioną od postanowienia Sądu pierwszej instancji, uznając za prawidłowe ustalenia tego Sądu. Podniósł, że w chwili orzekania co do apelacji zmienił się stan faktyczny w ten sposób, że postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r. – mocą którego uchylono wpis referendarza sądowego z dnia 17 marca 2010 r. o wykreśleniu z księgi wieczystej E. Ś. i P. Ś. jako uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w księdze wieczystej nr /.../ – było prawomocne. Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 17¹² w zw. z art. 17¹¹ u.s.m., który nie miał w sprawie zastosowania, bowiem nie nastąpiło wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr /.../ na rzecz uczestników postępowania. Z tej przyczyny nie było dopuszczalne ustanowienie i przeniesienie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” odrębnej własności przedmiotowego lokalu przez zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu. Za nieuzasadniony uznał także zarzut naruszenia art. 626² § 5 k.p.c. przez uznanie, że wnioskodawczynie nie jest legitymowana do złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki skoro została ona wpisana na wniosek wierzyciela PKO BP na zabezpieczenie kredytu udzielonego E. i P. Ś., a wnioskodawczynie nie figuruje w księdze wieczystej założonej dla lokalu.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniosła wnioskodawczynie, która zaskarżyła je w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie:

- art. 17¹² w zw. z art. 17¹¹ ust. 2 u.s.m. poprzez błędne uznanie, że przepisy te nie mają w sprawie zastosowania oraz, że Spółdzielnia nie spełniła przesłanek wynikających z tych przepisów, a w szczególności mylne uznanie, iż hipoteka nie została spłacona oraz, że nie dokonano potrącenia należności wkładu budowlanego. Ponadto poprzez błędne uznanie, iż Spółdzielnia, ustanawiając

odrębną własność lokalu mieszkalnego, pominęła unormowania wynikające z art. 17¹² u.s.m.;

- art. 17¹⁷ u.s.m. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż przepis ten nie ma zastosowania, a dłużnikom, a zarazem uczestnikom postępowania, P. i E. Ś. – którzy od lat nie mieszkają w przedmiotowym lokalu, a lokal wolny w sensie prawnym i faktycznym został wydany Spółdzielni przez Komornika Sądowego pod nadzorem Sądu Rejonowego – przysługuje nadal spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- art. 64 ust. 3 Konstytucji poprzez zignorowanie przez Sąd drugiej instancji zarzutu apelacyjnego naruszenia tego przepisu. Ponadto, pomijając dokumenty załączone do apelacji, Sąd mylnie ocenił, że treść wniosku i załączone do niego dokumenty nie wskazują, aby w obecnym stanie księgi wieczystej istniała podstawa do wpisów zgodnie z żądaniem skarżącej.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie:

- art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. poprzez pominięcie i zaniechanie oceny załączonych do apelacji dowodów w sprawie, których załączenie przed Sądem pierwszej instancji nie było możliwe;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokładne i niewszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez mylne uznanie Sądu, iż hipoteka nie została spłacona oraz, że nie dokonano potrącenia należności wkładu budowlanego. Ponadto przez przyjęcie za podstawę oddalenia wniosku postanowienia Sądu wieczystoksięgowego z dnia 1 lipca 2010 r.;
- art. 626² § 3 oraz § 5 k.p.c. poprzez pominięcie i niezastosowanie tych przepisów, a tym samym dokonanie wpisu w księdze wieczystej w oparciu tylko o gołosłowną skargę uczestników bez żadnych dokumentów, a nadto art. 626² § 5 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie że wnioskodawczyni nie była uprawniona do złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki;

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, iż Sąd pierwszej instancji nie przekroczył granic kognicji, wydając postanowienie w oparciu o dokumenty, których nie było przy skardze, oraz przyjmując bezzasadnie za podstawę do wydania postanowienia oddalającego wniosek z dnia 19 kwietnia 2010 r. – postanowienie Sądu wieczystoksięgowego z dnia 1 lipca 2010 r. (w sprawie Dz. Kw. ...);
- art. 626⁹ k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił wniosek z dnia 19 kwietnia 2010 r.

Wnioskodawczynie wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 2 lipca 2010 r. oraz o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie co do istoty sprawy, tj. poprzez uwzględnienie wszystkich wniosków wieczystoksięgowych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398³ § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bowiem bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów *meriti* i nie jest objęte kontrolą kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124 oraz z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, Lex nr 393889). W konsekwencji nieskuteczne jest kwestionowane w skardze kasacyjnej poprzez zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ustalenia, że hipoteka nie została spłacona oraz, że nie dokonano potrącenia

należności wkładu budowlanego. Wbrew przy tym zarzutowi skargi kasacyjnej, Sąd Okręgowy – odnośnie do spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. w Warszawie – nie zanegował tego faktu, lecz przyjął, że wnioskodawczyni nie przysługiwało uprawnienie do żądania wykreślenia hipoteki wpisanej w księdze wieczystej nr /.../.

Nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. poprzez pominięcie i zaniechanie oceny załączonych do apelacji dowodów. Przepis ten, mający poprzez art. 13 § 2 k.p.c. zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym, dotyczy wymagań formalnych apelacji i przewiduje, że apelacja może zawierać powołanie, w razie potrzeby, nowych faktów i dowodów oraz wykazanie, że ich powołanie w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie było możliwe albo że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Norma procesowa zawarta w tym przepisie jest adresowana do stron, a nie do sądu. Pomijając dowody zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, sąd drugiej instancji może naruszać inne przepisy, które określają zakres kognicji sądu drugiej instancji, czy też dotyczą zasad prekluzji dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego obejmującego dowody załączone do apelacji nie stanowiło również naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., który określa kognicję także sądu drugiej instancji (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/2000, OSNC 2001, nr 12, poz. 183, z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/2004, Lex Polonica nr 1611407, z dnia 5 września 2008 r., I CSK 60/2008, nie publ.). Przepis ten stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia tego wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10, nie publ.). Ponadto, wbrew stanowisku wyrażonemu w skardze kasacyjnej, do apelacji nie załączono dowodów, które mogłyby zostać potraktowane jako dokumenty, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., z tej przyczyny, że były to jedynie kserokopie dokumentów. Ze względu na wymagania określone w art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.) oraz innych szczególnych przepisach (por. art. 250 § 1 k.p.c. w odniesieniu do

dokumentów urzędowych) podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być kserokopia dokumentu. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że kserokopia dokumentu może być wykorzystana w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale jedynie w odniesieniu do dokumentów powołanych przez stronę dla uzasadnienia odmowy wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 361/2005, OSNC 2006, nr 11, poz. 190).

Bezzasadny był zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 oraz art. 626² § 3 i § 5 k.p.c. uzasadniony „dokonaniem wpisu w księdze wieczystej w oparciu tylko o gołosłowną skargę uczestników bez żadnych dokumentów”. W sprawie, w której wniesiono skargę kasacyjną, nie zostały dokonane wpisy w księgach wieczystych przez referendarza sądowego, lecz w odniesieniu do złożonych wniosków wydano w dniu 2 lipca 2010 r. postanowienie oddalające wnioski o wpisy w księgach wieczystych. W sprawie tej nie została więc wniesiona skarga na orzeczenie referendarza sądowego. Wpis przez referendarza sądowego w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w odniesieniu do którego została wniesiona też skarga – nastąpił w równoległe toczącej się sprawie, oznaczonej numerem Dz. Kw. W chwili złożenia wniosków o wpis – w związku z zawartą w dniu 19 kwietnia 2010 r. umową – w księdze wieczystej nr /.../ na skutek dokonanego w dniu 17 marca 2010 r. wpisu referendarza sądowego zostali wykreśleni z działu II tej księgi uczestnicy postępowania i wpisana wnioskodawczyni. Wpis ten, o charakterze deklaratoryjnym, był nieprawomocny i został uchylony postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r. na skutek uwzględnienia skargi wniesionej przez uczestniczkę postępowania E. Ś. Apelacja od tego rozstrzygnięcia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 31 grudnia 2010 r. (wydanym przed orzeczeniem zaskarżonym skargą kasacyjną).

Uwzględnienie przez Sąd Okręgowy, w sprawie w której wniesiono skargę kasacyjną, postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r. - odnoszącego się do wcześniejszego wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - nie naruszało art. 626⁸ § 2 k.p.c. Z przepisu tego wynikał obowiązek uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy oprócz treści i formy wniosku o wpis oraz dołączonych do wniosków dokumentów także treści

wyżej wymienionej księgi wieczystej. Sąd Okręgowy nie uwzględnił innych dokumentów ponad te, które zostały załączone do wniosku o kolejne wpisy. Natomiast w chwili orzekania przez Sąd Okręgowy treść księgi wieczystej dotyczącej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została ukształtowana prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r. odnoszącym się do wniosku o wpis w tej księdze wieczystej wnioskodawczynie w miejsce P. Ś. i E. Ś., jako uprawnionych do lokalu spółdzielczego. Wniosek ten wpłynął do Sądu Rejonowego przed wnioskiem o dokonanie kolejnych wpisów w tej księdze zawartych w umowie z dnia 19 kwietnia 2010 r. Uchylenie, postanowieniem z dnia 1 lipca 2010 r., orzeczenia referendarza sądowego spowodowało jego eliminację z porządku prawnego (także wykreślenie wpisów dokonanych na jego podstawie - por. § 15 ust. 1 w zw. z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., zasady prawnej, III CZP 80/09 przyjęto, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego w związku z czym art. 626⁸ k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626⁶ k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Z tego względu decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze wieczystej jest dla sądu wiążąca. Odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. W postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09 (OSNC 2011, nr 1, poz. 12) zwrócono jednak uwagę na to, że przyjęta w powołanej wyżej uchwale wykładnia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

została zdeterminowana pytaniem, czy w postępowaniu wieczystoksięgowym ma odpowiednie zastosowanie nie tylko art. 316 § 1 k.p.c., ale także art. 192 pkt 3 k.p.c. w sytuacji, gdy występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie. Uwzględniając powyższą uwagę w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09 przyjęto, że w sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd w chwili ich rozpoznania może – w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów – uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo. Jest to podyktowane funkcją ksiąg wieczystych, określoną w art. 1 ust. 1 i art. 2 i art. 3 u.k.w.h., ukierunkowaną na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów. Nie można bowiem akceptować poglądu zakładającego, że sąd – w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis – może dokonywać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Zatem, zgodnie ze stanowiskiem zajętym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138), sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Podzielając to stanowisko, należy przyjąć, że Sąd Okręgowy, orzekając o kolejnym wniosku o wpis, mógł uwzględnić treść księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z chwili orzekania ukształtowanej prawomocnym orzeczeniem sądu dotyczącym wcześniej rozpoznanego wniosku o wpis dlatego, że pomiędzy tymi wnioskami nie zachodziła konkurencja w tym znaczeniu, że uwzględnienie pierwszego z nich (o wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uprawnionych P. Ś. i E. Ś. i wpis jako uprawnionego wnioskodawczyni) stanowiłoby przeszkodę dla uwzględnienia później złożonego wniosku. Ponadto, w ramach kognicji określonej art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest do oceny skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu. Z tej przyczyny, w postępowaniu wywołanym złożeniem kolejnego wniosku przez wnioskodawczynię o wpisy zawartym w umowie z dnia 19 kwietnia 2010 r., podlegały ocenie sądu również te same okoliczności i dokumenty (dotyczące wykluczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” P. Ś.), które były przedmiotem oceny w sprawie zakończonej prawomocnym

postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy nie mógł pominąć skutków wynikających z prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego z dnia 1 lipca 2010 r., którego przesłanką rozstrzygnięcia było przyjęcie, że na wnioskodawczynię nie przeszło z mocy prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, którego dotyczyły złożone przez wnioskodawczynię wnioski.

Warunki przejścia z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na spółdzielnię mieszkaniową określone są w art. 17¹² ust. 1 u.s.m. (poprzednio w art. 229¹ § 1 Pr. spółdzielczego), według którego w wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Zdaniem wnioskodawczyny, ziściły się warunki określone w tym przepisie, gdyż z powodu wykluczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej P. Ś. zachodziły okoliczności przewidziane w art. 227 § 1 Pr. spółdzielczego wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jednak nie wygasło, lecz przeszło z mocy prawa na wnioskodawczynię, gdyż było obciążone hipoteką. Jak jednak przesądzono o tym w sprawie IV CSK 250/11, art. 227 § 1 Pr. spółdzielczego nie mógł mieć zastosowania z tego względu, że został uznany, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 grudnia 2008 r., K 12/08 (OTK A 2008, nr 10, poz. 176), za niezgodny z Konstytucją, a wyrok ten, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 335/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 114), nie jest skuteczny *ex tunc* jedynie w takim zakresie, w jakim naruszałoby to zasadę ochrony praw słuszenie nabytych (art. 2 Konstytucji).

W skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 17¹² ust. 1 u.s.m. uzasadniony był także błędnym ustaleniem, że hipoteka nie została spłacona oraz że nie dokonano potrącenia należności z tytułu wkładu budowlanego. Tak skonstruowany zarzut naruszenia prawa materialnego zmierza do zakwestionowania ustaleń faktycznych, co jest niedopuszczalne, gdyż zarzut naruszenia prawa materialnego można odnieść wyłącznie do ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, a nie do ustaleń, które, zdaniem skarżącego, powinny zostać dokonane.

Art. 17¹¹ ust. 2 u.s.m. w ogóle nie miał zastosowanie w sprawie dotyczącej wniosków o wpis w księdze wieczystej, gdyż dotyczy on szczegółowych zasad wypłacenia osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu – co przewiduje art. 17¹¹ ust. 1 u.s.m. – w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 17¹¹ ust. 2 u.s.m., z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Przepis ten nie określa warunków wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, sytuacji prawnej hipoteki obciążającej to prawo ani też warunków przejścia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na spółdzielnię mieszkaniową.

Skoro wnioskodawczyni nie wykazała, że przeszło na nią z mocy prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu objęte księgą wieczystą nr /.../ , przesądza to o bezzasadności zarzutu naruszenia art. 626² § 5 k.p.c. wskutek uznania, że wnioskodawczyni nie była uprawniona do złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej wymienione wyżej prawo, gdyż nie należy do osób, wskazanych w tym przepisie, uprawnionych do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.

Uwzględniając powyższe nie był uzasadniony także zarzut naruszenia art. 17¹⁷ u.s.m., umotywowany bezzasadnym przyjęciem, że uczestnikom postępowania P. i E. Ś., a nie wnioskodawczyni, przysługuje nadal spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.”, jako właściciel nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z lokalem spółdzielczym, którego dotyczyły wnioski o wpis, mogła na podstawie art. 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) ustanowić dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej, odrębną własność tego lokalu. W takim przypadku bezprzedmiotowe było przenoszenie tak ustanowionego prawa na podstawie umowy na spółdzielnię. Zgodnie z art. 17¹⁷ u.s.m., przeniesienie przez spółdzielnię własności lokalu ustanowionego na mocy jednostronnej czynności prawnej mogło nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby

niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Zawarta przez Spółdzielnię Mieszkaniową „K.” umowa - stanowiąca podstawę żądanych wpisów - naruszała ten przepis, gdyż pomijała, że ustanowione prawo odrębnej własności lokalu mogło być przeniesione wyłącznie na rzecz P. Ś. i E. Ś., którym przysługiwało w chwili zawarcia tej umowy spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu i opierała się na błędnym założeniu, że przeszło ono z mocy prawa na wnioskodawczynię.

Nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 64 ust. 3 Konstytucji na skutek zaniechania odniesienia się Sądu Okręgowego do zarzutu apelacyjnego naruszenia tego przepisu. Brak odniesienia się Sądu odwoławczego do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego nie oznacza automatycznie, że orzeczenie tego Sądu narusza ten przepis, lecz może uzasadniać naruszenie przez Sąd odwoławczy przepisów procesowych dotyczących kognicji tego Sądu oraz zasad sporządzania pisemnego uzasadnienia orzeczenia. Ponadto zarzut naruszenia art. 64 ust. 3 Konstytucji, wnioskodawczyni wiązała z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy dowodów załączonych przez wnioskodawczynię do apelacji, co mogło uzasadniać także podniesienie jedynie zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Z tych względów oddalenie wniosków o wpisy w księgach wieczystych nie naruszało art. 626⁹ k.p.c. Uwzględniając powyższe Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. oraz przepisów § 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 5 i § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

md