

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M. O. i K. .

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej ADS „S.” w G.

i Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej w Warszawie

o założenie księgi wieczystej i wpis własnościowego spółdzielczego prawa

do lokalu i wpis hipotek,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 września 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

w G.

z dnia 22 września 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 28 kwietnia 2009 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2009 r. oddalił wniosek M. O. i K. O. założenie księgi wieczystej i wpis do niej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu usytuowanego w budynku położonym w G. przy ulicy P. 34/4.

Sąd ustalił, że wnioskodawcy kupili notarialnie powyższe prawo w dniu 28 maja 2008 r. od małżonków K., którzy uzyskali je na podstawie pisemnej umowy nr 243 z dnia 24 października 2007 r. zawartej między nimi i Spółdzielnią Mieszkaniową ADS „S.” o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo własnościowe. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie doszło jednak do przekształcenia prawa, ponieważ umowa nr 243 była nieważna wskutek niechowania formy notarialnej (art. 73 § 2 k.c.). Formę pisemną dla umowy „przekształceniowej” przewidywał wprawdzie art. 11¹ ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ale został on uchylony z dniem 31 lipca 2007 r., po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.). W konsekwencji zaktualizował się po tej dacie art. 245 § 2 k.c., przewidujący formę notarialną dla oświadczenia ustanawiające ograniczone prawo rzeczowe, a takim prawem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 244 § 1 k.c.). Skoro więc małżonkowie K. nie nabyli własnościowego prawa do lokalu, nie mogli nim rozporządzić na rzecz wnioskodawców.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że nieuregulowany jest stan prawny nieruchomości, na której położony jest budynek przy ul. P. nr 22-34 w Gl., ponieważ jej część (działka nr 1244) stanowi grunt w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej ADS „S.” (właścicielem gruntu jest Gmina G.), a pozostały grunt (działka nr 1261) stanowi własność Skarbu Państwa bez żadnych ograniczeń. Przewidziana w art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. możliwość przekształcenia prawa po dniu 31 lipca 2007 r. nie zmieniła jednak – zdaniem Sądu – sytuacji prawnej małżonków K., gdyż przepis ten nie regulował formy umowy przekształceniowej, zatem miał tu zastosowanie art. 245 § 2 k.c. W konsekwencji wnioskodawcy nie wykazali, że dysponują prawem podlegającym wpisowi do księgi wieczystej (art. 629⁹ k.p.c.).

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy oddalając apelację wnioskodawców.

Sąd podkreślił w szczególności, że uchylenie art.11¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przepisu szczególnego) reaktywowało regulację przewidzianą w art. 245 § 2 k.c. (przepisie ogólnym dotyczącym ograniczonego prawa rzeczowego). Art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. miał natomiast na celu ustanowienie w sposób epizodyczny (do końca 2010 r.) własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego i nie był przepisem szczególnym w stosunku do art. 245 § 2 k.c.

Wnioskodawcy w skardze kasacyjnej wnieśli o uchylenie obu postanowień i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o orzeczenie co do istoty sprawy.

Skarżący powołali się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., przez uznanie, że umowa przekształceniowa nr 243 z dnia 24 października 2007 r. nie mogła być zawarta w formie pisemnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przyczyną oddalenia wniosku M. i K. O. o wpis do księgi wieczystej, aprobowaną przez Sąd odwoławczy, było uznanie umowy przekształceniowej nr 243 z dnia 24 października 2007 r. za nieważną z racji niezachowania formy notarialnej (art. 73 § 2 k.c. w związku z art. 245 § 2 k.c.). Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena skutków uchylenia art. 11¹ ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) nie została w skardze kasacyjnej skutecznie podważona. Niesłusznie bowiem wnioskodawcy odwołali się do wykładni wyrażonej w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08 (OSNC 2010, nr 1, poz. 17). Z orzeczenia tego nie wynika mianowicie konkluzja, że własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego może być ustanowione w dowolnej formie. Istotne było natomiast ustalenie sądowe, wiążące w postępowaniu kasacyjnym, że nie jest uregulowany stan prawny nieruchomości, na którym posadowiono budynek przy ul. P. nr 22-34 w G., gdyż otwarta została w związku z tym możliwość przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe od dnia 31 lipca 2007 r., na podstawie 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 ze zm.). Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że art. 7 tej ustawy nie rozstrzygał o formie umowy przekształceniowej, ale niewątpliwie istniała potrzeba takiej regulacji, mając na uwadze ugruntowaną dotychczasową praktykę, mającą oparcie w ustawie (w art. 11¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). O tym, że było to „przeoczenie ustawodawcy”, zaświadcza art. 7 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779), stanowiący, że czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. bez zachowania formy aktu notarialnego, są ważne. Przepis ten dokonał jednocześnie sanacji umów przekształceniowych i skutek taki odnosi się do umowy nr 243 zawartej w dniu 24 października 2007 r. Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie nie może nie dostrzegać tej ustawowej sanacji, również przy uwzględnieniu faktu, że wnioskodawcy i inni uczestnicy postępowania zostali uwikłani w tryby pospiesznej, niezharmonizowanej legislacji (zob. m.in. uwagi w uzasadnieniu cyt. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2010 r., III CZP 133/08). Przy zastosowaniu wykładni uwzględniającej cel sądowego postępowania cywilnego oraz wartości konstytucyjne (art. 45 ust. 1 Konst.) uprawniona była konkluzja, że niezachowanie formy notarialnej umowy nr 243 nie wywołało skutku przewidzianego w art. 73 § 2 k.c.

Należało w konsekwencji uchylić oba postanowienia i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 i 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).