

Sygn. akt IV CSK 272/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku K. S. i Z. S.
przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej [...] z siedzibą w O.
o wpis prawa własności w księgach wieczystych Kw Nr [...] /4 i [...] /1,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 października 2013 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w O.
z dnia 31 lipca 2012 r., sygn. akt IX Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do tych przesłanek (art. 398⁴ § 2 k.p.c.), gdyż tylko wówczas może być osiągnięty cel wymagań przewidzianych w art. 398⁴ § 2 k.p.c. Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

We wniosku o przyjęcie do rozpoznania skargi kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 31 lipca 2012 r. uczestnik powołał się na potrzebę wykładni przepisów prawnych wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest art. 3 ust. 2 i art. 32a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – u.w.l.). Wskazał przy tym, że w postanowieniach z 14 stycznia 2009 r., IV CSK 247/08 i z 30 października 2008 r., IV 227/08 Sąd Najwyższy przyjął, że nieruchomości położone poza nieruchomością zabudowaną budynkiem, lecz umożliwiające racjonalne korzystanie z tej nieruchomości, mogą stanowić elementy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 32a u.w.l., a zatem spółdzielnia może przenieść na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie przewidziane w art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej – u.s.m.), nie tylko odrębną własność lokalu, lecz i udział w tych nieruchomościach zlokalizowanych poza nieruchomością zabudowaną budynkiem, bez potrzeby powoływania uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, podjętej na podstawie art. 38 § 1 pkt 1 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) i art. 54 u.s.m. jako podstawy przeniesienia jej własności.

Przeciwnie stanowisko na temat pojęcia i granic nieruchomości wspólnej zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 73, ale uchwała ta została podjęta w stanie faktycznym podlegającym ocenie wyłącznie na podstawie ustawy o własności lokali.

Skonfrontowanie argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z argumentacją zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie pozwala przyjąć, żeby wykładnia art. 3 ust. 2 i art. 32a u.w.l. stale wywoływała w orzecznictwie sądów rozbieżności w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

Argumentacja uczestnika oparta jest na założeniu, że Sądy obu instancji uznały, iż w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 32a u.w.l., poza częściami budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnianych lokali może wchodzić wyłącznie grunt, na którym budynek ten jest posadowiony. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że do odmowy wpisu na rzecz wnioskodawców prawa współwłasności w udziałach odpowiednio 28/10000 i 24/10000 dwóch działek nr [...] /3 i nr [...] /5 w O., ujawnionych w dwóch różnych księgach wieczystych, doszło w związku z nieprzedstawieniem przy wniosku o wpis prawa nabytego przez wnioskodawców uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni (art. 38 ust. 1 pr. spółdz. i art. 54² u.s.m.), koniecznej do przeniesienia przez spółdzielnię własności innych nieruchomości niż nieruchomość wspólna. Przewidziane tym przepisem zwolnienie z konieczności uzyskania zgody walnego zgromadzenia na zbycie nieruchomości nie dotyczy udziału w „nieruchomości niezbędnej do racjonalnej obsługi budynku” lecz wyłącznie „udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokali”. Stanowisko Sądu Okręgowego zakłada, że oba te pojęcia nie są tożsame.

Wątpliwości, jakie powstawały przy próbie odpowiedzi na pytanie, czy w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 u.w.l. może wchodzić udział we własności nieruchomości sąsiedniej dla zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono lokale zostały wyjaśnione w uchwale Sądu Najwyższego z 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, późniejszej niż oba powołane przez skarżącego postanowienia. W konsekwencji tego stanowiska należy przyjąć,

że skuteczność przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na osobę, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, poza ustanowioną odrębną własnością tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej także udziału w nieruchomości sąsiedniej jest uzależniona od podjęcia uchwały przewidzianej w art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało udzielenia odpowiedzi, czy uczestnik mógł skutecznie ustanowić i przenieść odrębną własność lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej i nieruchomości sąsiedniej bez podjęcia takiej uchwały. Postanowienia Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2009 r., IV CSK 247/08 i z 30 października 2008 r., IV 227/08, powołane we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania jako orzeczenia, o treści których zadecydował odmienny pogląd niż wyrażony z uchwał z 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, nie zapadły w sprawach, w których dokonująca wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali spółdzielnia nie podjęła uchwał przewidzianych przez art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. W obu sprawach zakończonych tymi postanowieniami uchwała taka została podjęta, a stanowisko Sądu Najwyższego o braku obowiązku podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową uchwały, o jakiej mowa w art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. wynika z nich jedynie pośrednio.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aw

es