



Sygn. akt IV CSK 222/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa [...] Spółdzielni Mieszkaniowej "[...]" w L.  
przeciwko A. M.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze  
wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 7 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania i orzeczenia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w L. wyrokiem z dnia 5 stycznia 2017 r. nakazał usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie A. M. w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu nr [...] położonego w budynku przy ul. J. [...] w L. i nakazał zamknięcie tej księgi oraz zasądził od A. M. na rzecz [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” z siedzibą w L. (dalej: Spółdzielnia „[...]”) kwotę 7 420 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ustalił, że w dniu 22 czerwca 2007 r. została zawarta umowa między Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „K.” w upadłości w L. (dalej: Spółdzielnia „K.” w upadłości), reprezentowaną przez syndyka T. S., a P. P. o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu nr [...] przy ul. J. [...] w L.. Syndyk w tym samym dniu podjął uchwałę o przyjęciu P. P. w poczet członków Spółdzielni „K.” w upadłości. W dniu 27 lutego 2009 r. A. S., działająca za zgodą męża P. P., sprzedała aktem notarialnym K. i G. G. prawo do rzeczzonego lokalu. W dniu 22 kwietnia 2009 r. syndyk masy upadłości Spółdzielni „K.” w upadłości sprzedał aktem notarialnym Spółdzielni „[...]” prawo użytkowania wieczystego gruntów położonych w L. przy ul. J. [...], [...], [...], [...] i [...] z własnością posadowionych na nich budynków. W pkt 5 aktu notarialnego zamieszczono oświadczenie syndyka o osobach uprawnionych do poszczególnych lokali, w tym G. i K. G.. W dniu 4 sierpnia 2009 r. Spółdzielnia „[...]” wydała zaświadczenie, że G. G. przysługuje prawo do lokalu. W dniu 5 sierpnia 2009 r. K. i G. G. aktem notarialnym sprzedali na rzecz A. M. spółdzielcze własnościowe prawo do rzeczzonego lokalu. W tym akcie notarialnym A. M. złożył wniosek Sądu Rejonowego w L. o założenie księgi wieczystej dla prawa do wspomnianego lokalu. Wniosek ten został uwzględniony w dniu 10 sierpnia 2009 r. W dniu 5 września 2009 r. A. M. został przyjęty w poczet członków powodowej Spółdzielni. Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 23 października 2014 r. ustalił nieważność uchwały rady nadzorczej Spółdzielni „[...]” z dnia 14 stycznia 2014 r. podjętej w sprawie uchylenia uchwały rady nadzorczej dotyczącej wykluczenia A. M. ze Spółdzielni oraz uchylił uchwałę rady nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2013 r.

o wykluczeniu A. M. ze Spółdzielni, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 25 maja 2015 r. oddalił apelację. Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r. ustalił nieważność uchwały zarządu Spółdzielni „[...]” z dnia 19 listopada 2013 r. podjętej w sprawie uchylenia uchwały z dnia 5 września 2009 r. w części przyjmującej A. M. w poczet członków, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2016 r. oddalił apelację.

Sąd Rejonowy przyjął, że dla oceny zasadności żądania kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy syndyk Spółdzielni „K.” w upadłości skutecznie postanowił o przyjęciu P. P. w poczet członków Spółdzielni. Podkreślił, powołując się na art. 134 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285; dalej: „pr. spółdz.”) i art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344 ze zm. dalej: „pr. up.”), że pomimo przejęcia przez syndyka zarządu majątkiem spółdzielni jej organy mogły podejmować czynności, które nie wchodziły w zakres rozporządzania i zarządzania majątkiem. Uznał, że skoro zarząd spółdzielni w upadłości mógł przyjmować członków, zatem przyjęcie P. P. w poczet członków przez syndyka jako sprzeczne z ustawą było nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Skonstatował, że wobec obowiązywania do dnia 30 lipca 2007 r. zasady, iż spółdzielnia mieszkaniowa mogła zawrzeć umowę o ustanowienie prawa własnościowego tylko z jej członkiem (dawny art. 17<sup>1</sup> ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”), warunkiem zawarcia takiej umowy było uzyskanie członkostwa w spółdzielni, zatem umowa zawarta z osobą niebędącą członkiem spółdzielni była nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Wskazał, że skoro P. P. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to nie nabyli takiego prawa ani małżonkowie G., ani A. M..

A. M. wniósł apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 26 października 2017 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Podzielił w całości ustalenia faktyczne i ocenę dowodów dokonane przez Sąd Rejonowy. Podkreślił, że do dnia 30 lipca 2007 r.,

zgodnie z art. 17<sup>1</sup> ust. 1 i 3 u.s.m., umowa o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu mogła być zawarta przez spółdzielnię mieszkaniową wyłącznie z jej członkiem. Zaaprobował stanowisko Sądu Rejonowego, że syndyk nie był uprawniony do składania oświadczeń woli co do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni „K.” w upadłości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, niepubl.), w konsekwencji więc P. P. nie uzyskał członkostwa w tej Spółdzielni. Uznał, że na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. brak potwierdzenia czynności syndyka przez organy Spółdzielni „K.” w upadłości spowodował jej nieważność. Przyjął, że stosownie do art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 pr. up. nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, wszelkie zaś obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 pr. up., co oznacza, że nabywca nabywa zorganizowaną część przedsiębiorstwa w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, a wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają. Stwierdził, że w dniu nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości i własności budynków przez Spółdzielnię „[...]” nie istniało skutecznie ustanowione własnościowe prawo do lokalu nr [...] przy ul. J. [...]. Nie podzielił poglądu, że do powstania prawa do lokalu doszło w dniu 5 września 2009 r., tj. w dniu przyjęcia A. M. w poczet członków Spółdzielni „[...]”. Uznał, że na skutek nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków przy ul. J. w L. Spółdzielnia „[...]” nie stała się następcą prawnym Spółdzielni „K.” w upadłości, również w zakresie praw korporacyjnych, więc nie była umocowana do potwierdzania działań syndyka. Wyraził przekonanie, że do odmiennych wniosków nie prowadzi art. 17<sup>18</sup> ust. 2 u.s.m., który odnosi się do sytuacji, gdy w nabytym budynku jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zaś osoba uprawniona jest członkiem spółdzielni w upadłości.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 317 ust. 2 w związku z art. 313 ust. 1 i 2 pr. up., art. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m., art. 58 § 1 k.c. oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r.,

poz. 1916 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), a także naruszenie przepisu postępowania, mianowicie art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. w odniesieniu do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] przez syndyka masy upadłości Spółdzielni „K.” jest nietrafny. Sąd Rejonowy rzeczywiście wypowiedział taki pogląd, ale Sąd Okręgowy go nie podzielił. Przyjął wprawdzie, że umowa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była nieważna, ale z powodu niepotwierdzenia czynności syndyka przez organy Spółdzielni „K.” w upadłości. Tymczasem w skardze kasacyjnej nie podniesiono zarzutu naruszenia przepisów art. 103 § 1 i 2 k.c., które Sąd Okręgowy zastosował w drodze analogii. Wskazano jedynie, że został naruszony art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie, iż w chwili zamykania rozprawy pozwany był od dawna przyjęty w poczet członków powodowej Spółdzielni i był uprawniony z tytułu wkładu budowlanego, co wyczerpało przesłanki do definitywnego powstania wcześniej ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...].

W dniu zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...], tj. w dniu 22 czerwca 2007 r., obowiązywał art. 17<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m., zgodnie z którym „Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.”, oraz art. 17<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m., według którego „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.”. Przepisy te zostały uchylone przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie dnia 31 lipca 2007 r. Sąd Okręgowy uznał, że syndyk Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „K.” w L., stosownie do art. 134 pr. spółdz., nie był uprawniony do składania oświadczeń woli o przyjęciu w poczet członków

tej spółdzielni i powołał się w tym zakresie na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14. Przyjął, że, przy zastosowaniu w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c., brak potwierdzenia czynności syndyka przez organy tej Spółdzielni spowodował jej nieważność. Uznał, że takim potwierdzeniem nie było przyjęcie A. M. w dniu 5 września 2009 r. w poczet członków Spółdzielni „[...]”. Było to, zdaniem Sądu Okręgowego, spowodowane tym, że Spółdzielnia „[...]” nie stała się następcą prawnym Spółdzielni „K.” w upadłości zarówno w zakresie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków przy ul. J. w L., jak również w odniesieniu do praw korporacyjnych. Pogląd ten został przyjęty arbitralnie i pozostaje w wyraźnej sprzeczności z treścią umowy zawartej w dniu 22 kwietnia 2009 r. przez syndyka masy upadłości Spółdzielni „K.” ze Spółdzielnią „[...]”, w której w szczególności zamieszczono oświadczenie syndyka o osobach uprawnionych do poszczególnych lokali, w tym G. i K. G..

Nasuwa się tu spostrzeżenie, że powodowa Spółdzielnia przyjęła A. M. w poczet swoich członków w trybie art. 17<sup>18</sup> § 2 u.s.m., mimo że nie był on bezpośrednim następcą prawnym P. P., bo nabył prawo do rzeczzonego lokalu od K. i G. G.. Wspomniany przepis stanowi zaś *lex specialis* w stosunku do powołanego przez Sąd Okręgowy art. 317 ust. 2 w związku z art. 313 ust. 1 i 2 pr. up.

Trzeba dodać, że dotychczasowe próby kwestionowania członkostwa przez powodowa Spółdzielnię zakończyły się niepowodzeniem. Po pierwsze, Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r., uwzględniając powództwo wytoczone przez A. M., ustalił nieważność uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w L. z dnia 19 listopada 2013 r. uchylającej uchwałę z dnia 5 września 2009 r. w części przyjmującej A. M. w poczet członków Spółdzielni, Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2016 r. oddalił apelację, a Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 12 października 2017 r., IV CSK 705/16 oddalił skargę kasacyjną. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał m.in. na okoliczność, że wkład budowlany musiał być uiszczony za rzeczony lokal, skoro doszło do dwukrotnej jego sprzedaży i A. M. zapłacił za niego cenę. Po drugie, Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 23 października 2014 r. ustalił nieważność uchwały Rady Nadzorczej [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w L.

z dnia 14 stycznia 2014 r. podjętej w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej tej Spółdzielni, przedmiotem której było wykluczenie A. M. ze Spółdzielni oraz uchylił uchwałę Rady Nadzorczej [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w L. z dnia 23 kwietnia 2013 r. o wykluczeniu A. M. ze Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „[...]” w L. uznawała istnienie spółdzielczego prawa do rzeczzonego lokalu. Świadczy o tym, po pierwsze, okoliczność, że w umowie notarialnej z dnia 2 kwietnia 2009 r., zawartej przez syndyka masy upadłości Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „K.” w upadłości w L. ze Spółdzielnią „[...]”, znajduje się oświadczenie syndyka, zgodnie z którym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byli uprawnieni m.in. G. i K. G.. Po drugie, Spółdzielnia „[...]” wydała zaświadczenie, że G. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do rzeczzonego lokalu. Okoliczność, że obecnie Spółdzielnia „[...]” kwestionuje istnienie tego prawa, może więc być oceniana w kategoriach nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W podsumowaniu należy zatem przyjąć, że spółdzielnia mieszkaniowa, która nabyła budynek mieszkalny od syndyka masy upadłości innej spółdzielni mieszkaniowej, jest jej następcą prawnym w zakresie spółdzielczych własnościowych praw do lokali znajdujących się w takim budynku.

Trafne okazały się zatem zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia przepisów art. 317 ust. 2 w związku z art. 313 ust. 1 i 2 pr.up., art. 17<sup>18</sup> ust. 1 u.s.m. oraz art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. W konsekwencji również trafny okazał się zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.