

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku T. Z. i S.Z.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej K. z siedzibą w O.

o wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 19 grudnia 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 30 października 2007 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w O. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z dnia 30 października 2007 r. oddalił wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej Kw Nr[...] udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w O. przy ul. G. na rzecz wnioskodawców T. i S.Z., w miejsce uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” Podstawą wniosku była umowa przeniesienia prawa zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikiem postępowania. Przedmiotem umowy były udziały w prawie własności niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr [...]. W umowie strony wskazały, że grunt ten jest niezbędny do racjonalnej obsługi budynku przy ul. G. 4, w którym wnioskodawcy nabyli wcześniej lokal mieszkalny i garaż. W ocenie Sądu Rejonowego umowa dotycząca przeniesienia udziałów w nieruchomości była nieważna, z tej przyczyny, że nie wskazywała przyczyny przysporzenia na rzecz wnioskodawców. Przyczyna przeniesienia udziałów w nieruchomości na rzecz wnioskodawców nie wynikała również z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przewidziany w niej obowiązek przeniesienia udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokalu, dotyczy wyłącznie gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono lokal mieszkalny. Takiego charakteru nie miała zaś nieruchomość będąca przedmiotem umowy zawartej przez wnioskodawców.

Apelacja uczestnika postępowania została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 19 grudnia 2007 r., który podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Uznał jednocześnie za niezasadny zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w wyniku jego błędnej wykładni dopuszczającej merytoryczną ocenę czynności prawnej będącej podstawą wpisu. Podkreślił także, że [podstawy do przeniesienia udziałów nie mogła stanowić również uchwała Nr [...] Zebrania PC Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości wymaga bowiem zachowania formy aktu notarialnego].

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania została oparta o obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, art. 140 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c.

w zw. z art. 158 k.c., art. 3 ust. 2 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, art. 64 ust. 3 Konstytucji oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w O. i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wynika, że zdaniem skarżącego Sąd pierwszej instancji dokonując oceny nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę dokonania wpisu wykroczył poza przewidziany w tym przepisie zakres kognicji. Pogląd ten nie jest uzasadniony, jednakże zapatrywanie skarżącego, że przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. został naruszony było usprawiedliwione z innych przyczyn, związanych z dokonaną przez Sąd oceną charakteru nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego do badania treści i formy wniosku o wpis, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej nie dawało podstaw do dokonania w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej oceny, czy istotnie działka gruntu nr [...], oznaczona przez strony umowy jako niezbędna do racjonalnej „obsługi” budynku, w którym wnioskodawcy nabyli lokal mieszkalny i garaż, pełni taką funkcję. Niezależnie od tego błędna była ocena, że pojęcie nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm. - dalej u.o.w.l.) obejmuje wyłącznie grunt, na którym posadowiony jest budynek. Zawarte w art. 32 tej ustawy stwierdzenie, że grunt stanowiący nieruchomość wspólną powinien spełniać wymagania działki budowlanej oraz umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków wskazuje jednoznacznie, że pojęcie nieruchomości wspólnej dotyczy również odpowiedniego gruntu stanowiącego otoczenie budynku. Także rozumienie pojęcia działki budowlanej użyte w różnych aktach prawnych (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) potwierdza taką ocenę. Istotne jest przy tym, że użyte w tych przepisach kryteria określające pojęcie działki budowlanej i gruntu stanowiącego nieruchomość wspólną zakreślają jedynie pewne granice swobody

właściciela gruntu przy określaniu granic i obszaru nieruchomości wspólnej. Z tego względu uzasadniony był zarzut naruszenia art. 3 u.o.w.l. i związany z nim zarzut naruszenia art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Usprawiedliwione były również pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego zawarte w skardze kasacyjnej, pozostające w związku z oceną Sądu Okręgowego, że umowa stanowiąca podstawę do dokonania wpisu była nieważna, z uwagi na naruszenie zasady kauzalności czynności prawnych. Z tego punktu widzenia podstawowe znaczenie ma rzeczywiste istnienie przyczyny czynności prawnej, a nie jej oznaczenie przez strony czynności. Z treści umowy z dnia 10 lipca 2007 r. wynika przy tym wyraźnie, że przyczyną przeniesienia udziału w prawie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców była zawarta wcześniej umowa, na podstawie której wnioskodawcy nabyli lokal mieszkalny i garaż. Pozostaje zatem do rozważenia, czy zawarcie tych umów stanowiło podstawę do uzyskania przez wnioskodawców udziału we własności gruntu oznaczonego w umowie z dnia 10 lipca 2007 r., który strony określiły jako niezbędny do racjonalnej obsługi budynku. Oceniając to zagadnienie należy uwzględnić, że zawarcie umowy przenoszącej własność może być następstwem nie tylko zawartej wcześniej umowy, ale również innych zdarzeń, w tym wynikać z przepisów ustawy (art. 156 k.c.). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 października 2008 r. (IV CSK 227/08, niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116) stanowił dla członka spółdzielni, który nabył lokal, podstawę roszczenia o zawarcie odpowiedniej umowy dotyczącej nabycia udziału we własności gruntu. Uchwały organów spółdzielni (zarządu i zgromadzenia przedstawicieli członków) podjęte odpowiednio na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 38 § 1 pkt ustawy Prawo spółdzielcze stanowiły działania podjęte w celu wykonania obowiązku wynikającego z ustawy. Obowiązek ten dotyczył przeniesienia udziału we własności nieruchomości. Należy zatem przyjąć, że wbrew ocenie Sądu Okręgowego, istniała przyczyna do zawarcia umowy przenoszącej udział we własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu i zaskarżone nią postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia

30 października 2007 r. zostały na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 uchylone a sprawa przekazana Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.