

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej E. w G.

i S. P.

o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 lipca 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 21 sierpnia 2008 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 5 maja 2008 r. Sąd Rejonowy, rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 6 marca 2008 r., oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” oraz S. P. o założenie księgi wieczystej dla lokalu nr 3 położonego w K. przy ul. B. nr [...]. Sąd Rejonowy stwierdził, że postanowienia aktu notarialnego z dnia 23 października 2007 r. naruszają art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.). Najpierw została bowiem ustanowiona odrębna własność lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej Spółdzielni, a następnie miało dojść do przeniesienia tego prawa na S. P. Tymczasem ustanowienie odrębnej własności lokalu w tym trybie może nastąpić tylko na rzecz właściciela nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił też, że w akcie notarialnym nie powołano uchwały zarządu Spółdzielni stanowiącej podstawę oznaczenia lokalu zgodnie z art. 45 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 116 ze zm.; dalej: u.s.m.). Ponadto zarzucił niewskazanie w akcie notarialnym oświadczenia zbywcy, że budynek, w którym znajduje się lokal, został wybudowany bez udziału środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Spółdzielnia mieszkaniowa wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2008 r. oddalił apelację.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia oświadczenia woli Spółdzielni zawartego w § 2 aktu notarialnego prowadzi do wniosku, że rzeczony akt obejmuje dwie niezależne czynności, tj. ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz czynność prawną prowadzącą do zbycia tak ustanowionego prawa. Odmienna wykładnia oznaczałaby, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w ogóle nie miało miejsca z tej przyczyny, iż czynność cywilnoprawną literalnie ograniczono tylko do przeniesienia własności lokalu. Trafna jest, zdaniem Sądu Okręgowego, taka interpretacja art. 7 ust. 1 i art. 10 u.w.l., że odrębna własność lokalu może być skutecznie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności

prawnej tylko dla właściciela nieruchomości. Brak uprzedniego założenia księgi wieczystej i wpisu do niej uniemożliwia powstanie prawa i rozporządzenie nim.

Sąd Okręgowy podkreślił, że brak w akcie notarialnym oświadczenia o pochodzeniu środków, z których został wzniesiony budynek, nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu. Wprawdzie wzniesienie budynku ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego uniemożliwiłoby realizację roszczenia przewidzianego w art. 12 u.s.m., a w konsekwencji sporządzenie wpisu, lecz taka sytuacja w sprawie nie występuje.

Nie jest, zdaniem Sądu Okręgowego, trafny zarzut, że żaden przepis prawa nie nakłada na notariusza obowiązku powołania w akcie notarialnym uchwały zarządu spółdzielni. W rozpoznawanej sprawie jest to jednak bezprzedmiotowe, ponieważ taka uchwała została wskazana.

Spółdzielnia mieszkaniowa w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 7 i 8 u.w.l., art. 60 i art. 65 k.c., oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 626<sup>8</sup> § 2 i art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z § 2 aktu notarialnego dnia 23 października 2007 r. ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu nr 3 położonego w K. przy ul. B., a według § 3 Spółdzielnia przeniosła to prawo na S. P. Zdaniem Sądu Okręgowego, a także referendarza sądowego i Sądu Rejonowego, postanowienia te stanowią dwie odrębne czynności prawne: czynność prawną jednostronną Spółdzielni i umowę Spółdzielni z jej członkiem. Spółdzielnia nie mogła skutecznie przenieść prawa odrębnej własności, ponieważ prawo to nie powstało, skoro nie został dokonany konstytutywny wpis odrębnej własności lokalu na rzecz Spółdzielni. Taka interpretacja jest oczywiście nietrafna i narusza przepisy prawa materialnego m.in. wskazane w skardze kasacyjnej.

Do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę na podstawie umowy odrębnej własności lokalu według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może dojść na zasadach ogólnych (art. 18 – 22 u.s.m.) albo szczególnych (art. 11, 12, 17<sup>14</sup>, 39, 42 – 45, 46<sup>1</sup>, 48 – 49<sup>1</sup> i 52 u.s.m.). W pierwszym wypadku z umowy o budowę lokalu

(spółdzielczej umowy deweloperskiej, do której nie stosuje się art. 9 u.w.l.) wynika roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w drugim – z przepisu ustawy wynika roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności potocznie nazywanej umową o przekształcenie prawa rzeczowego ograniczonego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) albo prawa obligacyjnego (spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa najmu lokalu) w prawo odrębnej własności lokalu. Odmiennosc tych umów znajduje wyraz także w różnej terminologii. W pierwszym wypadku ustawodawca używa określenia „ustanowienie”, w drugim – „przeniesienie”, choć nie do końca konsekwentnie. W art. 49<sup>1</sup> u.s.m. nieoczekiwanie wspomniano o „ustanowieniu”, a w art. 11 ust. 2 zdanie trzecie u.s.m. – o zawarciu „umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności ... lokalu”. To ostatnie sformułowanie odnosi się zresztą do sytuacji, gdy do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu dochodzi na rzecz członka spółdzielni, który korzysta z pierwszeństwa nabycia w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego innemu członkowi, a nawet – *lege non distinguente* – temu samemu członkowi, którego prawo wygasło.

Obydwie postacie umowy uregulowanej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych mają podstawową cechę wspólną: umowa jest zawierana przez właściciela nieruchomości (spółdzielnię mieszkaniową) z nabywcą lokalu (członkiem spółdzielni, a w sytuacji określonej w art. 17<sup>14</sup> u.s.m. – również z osobą niebędącą członkiem) w rozumieniu art. 8 ust. 3 u.w.l. Z punktu widzenia dalszych rozważań nie ma znaczenia okoliczność, że nie chodzi tu o umowę sprzedaży albo darowizny, ale o inną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności lokalu (art. 155 § 1 k.c.). Nie jest też istotne, że akt notarialny został sporządzony na podstawie art. 12 u.s.m. Jedynie na marginesie należy w związku z tym podkreślić, że, wbrew odmiennemu twierdzeniu Sądu Okręgowego, nie jest potrzebne powoływanie w akcie notarialnym uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej podejmowanej na podstawie art. 42 i 43 u.s.m. Przepisy te (podobnie jak art. 41 u.s.m.) zostały zamieszczone wśród przepisów przejściowych i końcowych ustawy, mają znaczenie porządkowe, są skierowane do spółdzielni i nie mogą ograniczać praw podmiotowych członków.

Z art. 8 ust. 3 u.w.l. wynika, że w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy dochodzi do nabycia prawa przez nabywcę, a więc do przeniesienia prawa w rozumieniu art. 155 § 1 k.c. Jest to umowa o podwójnym skutku oraz umowa realna, ponieważ przejście własności na nabywcę następuje dopiero z chwilą założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz dokonania wpisu nabywcy jako właściciela lokalu (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Właściciel nieruchomości i nabywca lokalu, zawierając umowę w formie aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 u.w.l.), mogą wyrazić wolę przez każde zachowanie się, które ujawnia ich wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.), w umowie zaś należy raczej badać zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Strony mogą zatem np. oświadczyć w umowie, że właściciel nieruchomości ustanawia odrębną własność na rzecz nabywcy, że przenosi na niego odrębną własność lokalu albo, jak w akcie notarialnym badanym w niniejszej sprawie, że ustanawia prawo (w jednym postanowieniu) i przenosi je na nabywcę (w drugim postanowieniu). Umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie tylko bowiem ustanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu.

Interpretacja przyjęta przez Sąd Okręgowy, traktująca § 2 umowy jako czynność prawną jednostronną spółdzielni mieszkaniowej, w oczywisty sposób narusza art. 60 i 65 k.c. W szczególności należy podkreślić, że zgodnym zamiarem stron było w niniejszej sprawie zarówno ustanowienie odrębnej własności lokalu, jak i przeniesienie tego prawa na rzecz członka spółdzielni, a nie komplikowanie sytuacji przez zawieranie nieskutecznej umowy, której jedynym efektem byłoby ustanowienie przez spółdzielnię dla siebie odrębnej własności tylko jednego zresztą lokalu. Powstaje poza tym pytanie, w jakim celu spółdzielnia miałaby zamieszczać w umowie zawieranej z nabywcą jednostronne oświadczenie woli zmierzające do ustanowienia odrębnej własności lokalu dla siebie.

Artykuł 7 ust. 1 *in medio* i art. 10 u.w.l. przewidują dopuszczalność ustanowienia przez właściciela nieruchomości odrębnej własności lokali dla siebie w drodze jednostronnej czynności prawnej. Przepisy te mają znaczenie praktyczne przede wszystkim wtedy, gdy deweloper buduje dom z własnych środków lub z zaciągniętego kredytu, wyodrębnia dla siebie własność lokali, a następnie

przenosi ich własność na podstawie umów zawieranych z nabywcami. Zawieranie takich umów jest korzystne dla nabywców, nie wiąże się bowiem z ryzykiem charakterystycznym dla umów deweloperskich (art. 9 u.w.l.), a wpisy w księgach wieczystych mają w takich wypadkach charakter deklaracyjny. Oczywiście nie ma przeszkód do tego, aby również spółdzielnia mieszkaniowa wyodrębniła dla siebie własność lokali, co *expressis verbis* wynika z art. 9 ust. 8 i art. 17<sup>17</sup> u.s.m. Takie zachowanie spółdzielni może jednak mieć praktyczny sens zapewne tylko wtedy, gdy prowadzi ona działalność polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.).

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c. stanowi konsekwencję zarzutów naruszenia prawa materialnego. Skoro bowiem zarzuty te okazały się zasadne, to należy przyjąć, że nietrafnie oddalono wniosek o wpis, czego przyczyną była błędna ocena w zakresie istnienia przeszkody do dokonania wpisu. Sąd Okręgowy nie naruszył natomiast art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ponieważ, zgodnie z tym przepisem, sąd rejestrowy może badać treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 409/04 (niepubl.) podkreślił, że nie można dokonywać wpisu w sposób niejako automatyczny, na podstawie jedynie formalnego sprawdzenia dokumentów mających stanowić podstawę wpisu. W postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 771/04 (niepubl.) wyjaśnił zaś, że art. 626<sup>8</sup> k.p.c. nie może być rozumiany i stosowany w sposób ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno-ewidencyjnych, z pominięciem funkcji kontrolno-badawczej.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.