

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper

SSN Anna Kozłowska

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M. C.

przy uczestnictwie ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą  
w K., Oddział Detaliczny w P.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa  
do lokalu, wpis tego prawa oraz wpis hipoteki kaucyjnej,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 listopada 2011 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 18 maja 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek M. C. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 38 w budynku nr [...] na Osiedlu T. w P. wraz z wpisem tego prawa na rzecz wnioskodawczyni oraz wniosek o wpis hipoteki kaucyjnej obciążającej to prawo na rzecz ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w K. Oddział Detaliczny w P.

Według ustaleń Sądu Rejonowego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” w P. jest od dnia 3 lipca 2008 r. właścicielem nieruchomości, na której położony jest budynek z lokalem, którego dotyczy wniosek. Dnia 21 października 2009 r. Spółdzielnia zawarła z wnioskodawczynią i jej mężem K. C., którzy pozostają w ustroju małżeńskim rozdzielności majątkowej, w formie aktu notarialnego umowę przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dnia 1 grudnia 2009 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa, na podstawie której K. C. darował wnioskodawczyni swój udział w spółdzielczym własnościowym prawie do tego lokalu. Dnia 10 grudnia 2009 r. ING Bank Śląski udzielił M. C. kredytu, którego zabezpieczeniem miała być hipoteka kaucyjna do kwoty 151.109,63 zł na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego M. C.

Sąd Rejonowy uznał, że zawarta umowa przekształcenia prawa do lokalu z dnia 21 października 2009 r. jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., gdyż zgodnie z 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; dalej: „ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m.”), od dnia wejścia w życie tej ustawy, tj. od dnia 31 lipca 2007 r., umowa przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własnościowe mogła być zawarta tylko wtedy, jeżeli jej przedmiotem było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na takim gruncie, którego spółdzielnia nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym. W dniu 30 grudnia 2009 r. weszła w życie ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779;

dalej: „ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. zm.u.s.m.”), na mocy której uchylono art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Przesłanki i tryb przekształcenia, unormowane dotychczas w art. 7 ust. 2 - 6 wymienionej wyżej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., zostały uregulowane w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. zm.u.s.m. jednakże do rozpoznania wniosku należało stosować ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zm.u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia wniosku o wpis, tj. w dniu 10 grudnia 2009 r.

Konsekwencją tego stanowisko było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że umowa darowizny z dnia 1 grudnia 2009 r. jest bezskuteczna, gdyż na jej podstawie darowano udział w ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które to prawo, w chwili zawarcia tej umowy, nie istniało. Ze względu na oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej, którego przesłanką było uznanie, że wnioskodawczyni nie nabyła spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaistniała także przeszkoda do dokonania wpisu hipoteki, którą wnioskodawczyni nie mogła obciążyć nieistniejącego prawa.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2010 r., Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni wniesioną od postanowienia Sądu pierwszej instancji. Przyjął, że w sprawie nie ma podstaw do kwestionowania prawa własności Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” do nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z lokalem, którego dotyczy umowa o przekształcenie z dnia 21 października 2009 r. Prawo to wynika z wpisu w księdze wieczystej A, jak również z dokumentu załączonego do wniosku – zaświadczenia wystawionego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „O.” w P. w dniu 3 grudnia 2009 r., stwierdzającego, że przedmiotowy lokal znajduje się na nieruchomości Osiedle T. 3-14, co do której Spółdzielnia przysługuje prawo własności. Z tych względów uzasadniona była ocena Sądu Rejonowego o nieważności umowy z dnia 21 października 2009 r. o przekształceniu spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Sąd Okręgowy, podzielając stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08 (OSNC 2010, nr 1 poz. 17), że art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. narusza

zasady przyzwoitej legislacji, przyjął, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 29 października 2009 r., III CZP 74/09 (Biuletyn SN, 2009, nr 10), że po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. nie jest już możliwe przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niedopuszczalność takiego przekształcenia wynika także z uchylecia, tą ustawą, art. 11<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 26 ze zm., dalej: „u.s.m.”), który przewidywał możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadniony, podniesiony w apelacji, zarzut naruszenia art. 41 i 42 u.s.m., motywowany brakiem uwzględnienia, że nieruchomość, na której posadowiony jest budynek nr [...] na Osiedlu T., jest nieruchomością wielobudynkową - utworzoną na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r. wydanej na podstawie art. 42 i nast. u.s.m. – obejmującą m.in. działkę nr 2/6 ark. 6, obręb C., o powierzchni 623 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr B, stanowiącą własność Miasta P. Zarzut naruszenia wskazanych wyżej przepisów uzasadniony był pominięciem przez Sąd pierwszej instancji § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r., w którym pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. oświadczył, że zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 18/2002 dnia 27 czerwca 2002 r. i uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, budynki położone na Osiedlu T. wchodzi w skład jednej nieruchomości (w rozumieniu art. 41 i 42 u.s.m.), a nadto, że obecnie Spółdzielnia nie posiada żadnego tytułu prawnego, to jest prawa własności lub użytkowania wieczystego do części gruntu wchodzącego w skład tej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, do apelacji został dołączony jedynie projekt uchwały nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r., a ponadto, w formie kserokopii, co nie spełnia odpowiedniej formy wymaganej od dokumentu, który, zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), może stanowić podstawę wpisu. Była to samodzielna podstawa uzasadniająca nieuwzględnienie przedmiotowej uchwały

jako ewentualnej podstawy wpisu. Ponadto sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić postępowania dowodowego i gromadzić, na żądanie wnioskodawcy, dokumentów mających stanowić podstawę wpisu. Z tej przyczyny, nie zostały uwzględnione wnioski apelacji o zażądanie od Spółdzielni Mieszkaniowej wskazanych w niej dokumentów, w tym przedmiotowej uchwały.

Niezależnie od wyrażonego wyżej stanowiska, Sąd Okręgowy przyjął, że z dniem 31 lipca 2007 r. został zmieniony art. 42 ust. 3 u.s.m., który, po dokonanej zmianie, jako zasadę przyjmuje nieruchomości jednobudynkową. Nieruchomość wielobudynkowa stała się wyjątkiem możliwym do utworzenia tylko po spełnieniu szczególnych warunków. Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 17/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 7), Sąd Okręgowy przyjął, że uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r. mogłaby stanowić podstawę dla realizacji roszczeń uprawnionych o ustanowienie odrębnej własności lokali po dniu 31 lipca 2007 r. wyłącznie w sytuacji, gdyby przed tą datą, na podstawie tej uchwały doszło do wyodrębnienia przynajmniej jednego lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadami określonymi tą uchwałą. Z treści księgi wieczystej nr A wynika jednak, że nie ustanowiono odrębnej własności żadnego z lokali znajdujących się w budynkach położonych na nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Wobec tego uchwała ta powinna zostać dostosowana do obowiązującego stanu prawnego wynikającego z nowelizacji art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. dokonanej z dniem 31 lipca 2007 r. i w dotychczasowym kształcie nie może już być podstawą wyodrębnienia samodzielnych lokali. W konsekwencji uchwała ta nie mogłaby być także podstawą dla przekształcania spółdzielczych praw do lokali w trybie przewidzianym w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Ponadto uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r. nie mogła stanowić także podstawy do ustalenia, że Spółdzielnia ta nie jest wyłącznym właścicielem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek nr [...] na Osiedlu T. w P., czemu przeczy treść księgi wieczystej nr A. Na mocy takiej uchwały zarządu spółdzielni nie mogła też powstać nowa nieruchomość wielobudynkowa obejmująca własność osoby trzeciej.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniosła wnioskodawczyni, która zaskarżyła je w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie:

- art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. poprzez niewłaściwą jego wykładnię przez błędne uznanie, że umowa przekształcenia jest nieważna;
- art. 41 i 42 u.s.m. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, że przepisy te nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie:

- art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wskutek pozbawienia Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” uczestnictwa w postępowaniu, a tym samym możliwości obrony swoich praw przez niedoręczenie uczestnikowi orzeczeń Sądów obu instancji i pozbawienie go możliwości kontroli tych orzeczeń poprzez złożenie od nich apelacji czy ewentualnie skargi kasacyjnej;
- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie wskutek pominięcia, przy ustalaniu stanu faktycznego, części materiału dowodowego w postaci uchwały nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli i uchwały Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. oraz treści umowy przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż brak jest podstaw do dokonania wpisu.

Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz uchylenie postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2011 r., Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną, przedstawił do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego zagadnienie prawne: czy jest dopuszczalne założenie księgi

wieczyste w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, do której spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność ani użytkowania wieczyste. Przedstawiając zagadnienie prawne, Sąd Najwyższy miał na uwadze, że wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie jest uzależnione od rozstrzygnięcia zagadnienia dopuszczalności założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku, do którego spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste. Odnośnie do tego zagadnienia istnieją rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2011 r., Sąd Najwyższy, rozpoznając przedstawione do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi zagadnienie prawne, przejął sprawę do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie był uzasadniony zarzut nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Postępowanie o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wpis tego prawa oraz hipoteki do księgi wieczystej jest postępowaniem nieprocesowym. W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/2009 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), której nadano moc zasady prawnej, przyjęto, że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania. Podstawą takiego stanowiska było to, że nieważność postępowania z powodu pozbawienia uczestnika postępowania możliwości obrony swoich praw można odnieść wyłącznie do uczestnika, który bierze udział w postępowaniu, a nie do zainteresowanego, który jedynie powinien być uczestnikiem postępowania. Ponadto, ze względu na regulację zawartą w art. 524 § 2 k.p.c., zainteresowany, który nie był uczestnikiem postępowania, może żądać wznowienia postępowania orzekającego co do istoty sprawy, jeżeli nie godzi się z orzeczeniem zapadłym w postępowaniu nieprocesowym bez jego udziału. Z tych przyczyn brak udziału zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym może być traktowany jedynie jako uchybienie procesowe. Uwzględnienie skargi kasacyjnej na tej podstawie,

że w postępowaniu nieprocesowym nie brała udziału Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.”, która powinna być jego uczestnikiem, mogło nastąpić tylko w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., tj. w razie podniesienia zarzutu naruszenia określonych przepisów prawa procesowego, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarga kasacyjna nie zawiera jednak, poza ocenionym wyżej, zarzutem nieważności postępowania innych zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd drugiej instancji przepisów postępowania w związku z tym, że w postępowaniu nie brała udziału Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” w P.

Według 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jeden z wniosków o wpis dotyczył założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wpisem tego prawa na rzecz wnioskodawczynie. Postępowania o założenie księgi wieczystej dotyczy jedynie art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c., według którego założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu. Systematyka tego przepisu, zawartego w art. 626<sup>8</sup> k.p.c., uzasadnia wniosek, że w postępowaniu o założenie księgi wieczystej ma także zastosowanie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., określający granice kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zarzut naruszenia tego przepisu wnioskodawczynie wiąże z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy dokumentów w postaci uchwały nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli oraz uchwały Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r., a ponadto treści umowy (postanowienia zawartego § 7 umowy) przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. We wniosku o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako podstawę wpisu wnioskodawczynie wskazała wypisy aktów notarialnych: z dnia 21 października 2009 r. (umowa przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) oraz z dnia 1 grudnia 2009 r. (umowa darowizny udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu), nadto zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” z dnia 3 grudnia 2009 r. o powierzchni i położeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Poza tymi dokumentami do wniosku nie zostały załączone pozostałe,



wskazane w skardze kasacyjnej, dokumenty, tj. uchwała nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli oraz uchwała Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. Do wniosku nie była także załączona, powołana w apelacji, uchwała Zarządu Spółdzielni nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r., która, według twierdzeń zawartych w apelacji, określała przedmiot odrębnej własności lokali i tworzyła wspólną nieruchomości wielobudynkową obejmującą nie tylko nieruchomość, na której posadowiony był budynek z lokalem wnioskodawczynie, ale również nieruchomość stanowiącą własność Miasta P., objętą księgą wieczystą nr B, do której Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługiwało żadne prawo rzeczowe. Dopiero do apelacji wnioskodawczynie załączyła, niepoświadczona za zgodność z oryginałem, kserokopie dokumentów w postaci: projektu uchwały Zarządu Spółdzielni nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r. oraz uchwały nr 53/2003 Zarządu Spółdzielni z dnia 8 maja 2003 r. Sąd Okręgowy uznał, że załączona do apelacji kserokopia dokumentu - projektu uchwały nr 32 z dnia 27 lutego 2003 r. - nie spełnia wymogów właściwej formy, określonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., wymaganej od dokumentu, który ma stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. Dodać należy, iż taka sama sytuacja dotyczyła także kserokopii drugiego dokumentu (uchwały nr 53/2003) załączonej do apelacji. Mimo że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma zastosowania, gdy przepisy szczególne (por. art. 244 § 1 w zw. z art. 250 § 1 k.p.c. w odniesieniu do orzeczeń sądowych) przewidują inną formę dokumentu, wobec czego nie ma zastosowania do wszystkich dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, to zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, że podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być kserokopia dokumentu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że kserokopia dokumentu może być wykorzystana w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale jedynie w odniesieniu do dokumentów powołanych przez stronę dla uzasadnienia odmowy wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 361/2005, OSNC 2006, nr 11, poz. 190). W postępowaniu o wpis do księgi wieczystej można posłużyć się nie tylko oryginałami dokumentów, ale również ich opisami, bądź kopiami dokumentów poświadczonymi za ich zgodność z oryginałem, zgodnie z odrębnymi przepisami regulującymi zasady sporządzania odpisów dokumentów oraz zasady poświadczania kopii dokumentów za ich zgodność z oryginałem (por.

art. 96 pkt 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189 poz. 1158 ze zm.). Z tych względów Sąd Okręgowy nie naruszył art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez to, że nie uwzględnił, jako podstawy żądanego wpisu, kserokopii dokumentów załączonych do apelacji.

Sąd Okręgowy zasadnie przyjął także, iż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku. Powołany wyżej przepis wyznacza bowiem kognicję sądu pierwszej, jak i drugiej instancji. W odniesieniu do sądu odwoławczego oznacza to, że sąd ten bada jedynie, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku wpis bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/2000, OSNC 2001, nr 12, poz. 183, z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/2004, Lex Polonica nr 1611407, z dnia 5 września 2008 r., I CSK 60/2008, nie publ.). Dokumentów, na które powołano się w apelacji, nie wskazano we wniosku o wpis jako mających stanowić jego podstawę. Pominięcie przeprowadzenia dowodu z tych dokumentów, o których nadesłanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „O.” w P. wniosła w apelacji wnioskodawczyni, nie naruszało więc art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej, Sąd Okręgowy, ustalając podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, nie pominął treści umowy z dnia 21 października 2009 r. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, która w § 7 zawierała oświadczenie pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej „O.”, że zgodnie z uchwałą nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli i uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 53/2003 z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych, budynki położone na Osiedlu T. wchodzą w skład jednej nieruchomości (w rozumieniu przepisów art. 41 i 42 u.s.m.), a nadto, że obecnie Spółdzielnia nie posiada żadnego tytułu prawnego, to jest prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, do części gruntu wchodzącego w skład wyżej wymienionej nieruchomości wielobudynkowej. Mając na uwadze ten właśnie zapis umowy, Sąd Okręgowy - w zakresie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia -

stwierdził, że nie podważa on ustalenia, wynikającego z treści księgi wieczystej nr A, iż nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal spółdzielczy należący do wnioskodawczynie, stanowi własność spółdzielni, gdyż powołana w § 7 umowy uchwała Zarządu Spółdzielni nie obala domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencje wynikające z podjęcia uchwał organów Spółdzielni Mieszkaniowej „O.”, wymienionych w § 7 umowy, Sąd Okręgowy poddał także ocenie prawnej, w odniesieniu do której podniesiono w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Mając na uwadze ten przepis należy podkreślić, że z ustaleń Sądu drugiej instancji nie wynika powołana w skardze kasacyjnej okoliczność, o której mowa w § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r., że powołanymi w tym postanowieniu umowy uchwałami organów Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” utworzono nieruchomości wielobudynkową, w skład której weszły oprócz nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr A, nieruchomości, do których, w chwili zawarcia umowy z dnia 21 października 2009 r., Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego. Okoliczności tej nie mógł również ustalić Sąd Okręgowy przy wykorzystaniu znanych sądowi urzędowo wiadomości z wpisów dokonanych w księgach wieczystych, skoro oświadczenie zawarte w § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r. nie wskazywało innych nieruchomości - poza nieruchomością, na której posadowiony był budynek z przekształcanym lokalem spółdzielczym – w szczególności tych, do których Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługiwało prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego. Okoliczność ta została dopiero sprecyzowana przez wnioskodawczynię w apelacji, w której wskazano, że Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługuje żaden tytuł prawny do działki oznaczonej numerem geodezyjnym nr 2/6, o powierzchni 623 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr B. Dopiero też w apelacji wnioskodawczynie powołała się na uchwałę Zarządu Spółdzielni nr 32 z dnia

27 lutego 2003 r. (a ściślej projekt tej uchwały), która określała konkretne nieruchomości wchodzące w skład wspólnej nieruchomości wielobudynkowej.

Przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), zawierają regulacje szczegółowe odnoszące się do zakładania ksiąg wieczystych. Założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczy § 21 rozporządzenia, który określa szczegółowo elementy wniosku o założenie księgi wieczystej dla tego prawa. Do wniosku, zgodnie z § 21 ust. 2 rozporządzenia, powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie prawa wymienionego w ust. 1 oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia lokalu. Zgodnie z art. 25 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h., księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dziale I zawiera m.in. oznaczenie nieruchomości, z którą związany jest lokal. Z tej przyczyny, w związku z art. 26 ust. 2 u.k.w.h. – według którego podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię - § 30 ust. 1 rozporządzenia wymaga, aby zaświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o powierzchni i położeniu lokalu, które jest podstawą oznaczenia w księdze wieczystej lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zawierało m.in. oznaczenie nieruchomości, z którą lokal jest związany. Załączone do wniosku o wpis zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P., nie stwierdzało - przez odesłanie do powołanych w § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r. uchwał organów spółdzielni mieszkaniowej albo przez wymienienie konkretnych nieruchomości wchodzących w skład nieruchomości wielobudynkowej - że przekształcany lokal spółdzielczy jest związany ze wspólną nieruchomością wielobudynkową, złożoną także z nieruchomości niestanowiącej przedmiotu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. Według ustaleń Sądu Okręgowego, w zaświadczeniu tym wskazano jedynie nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr A, stanowiącą własność Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. Ponadto dokument ten stwierdza, że „lokal mieszkalny znajduje się w nieruchomości Osiedla T. 3-14, na której ustanowiono prawo własności Spółdzielni”.

W postępowaniu o wpis kontroli sądu podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, postanowienie z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 36, postanowienie z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/2008, Lex Polonica nr 2353126). Dotyczy to także postępowania o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Z tej przyczyny, dokumenty stanowiące podstawę wpisu tego prawa powinny wykazywać spełnienie - określonych we właściwych przepisach - warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia w drodze czynności prawnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli dokumenty te nie potwierdzają spełnienia tych warunków, chociażby deklarowanych w treści czynności prawnej, zachodzi podstawa do oddalenia wniosku o wpis (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.). Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że załączone do wniosku dokumenty, tj. wypis aktu notarialnego z dnia 21 października 2009 r. (zawierający umowę o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), wypis aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 2009 r. (zawierający umowę darowizny) wraz z zaświadczeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P., nie mogą stanowić podstawy założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpisu tego prawa na rzecz wnioskodawczynie, gdyż nie wykazują one spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Zgodnie z tym przepisem (obowiązującym do dnia 29 grudnia 2009 r.), możliwe było przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługiwało prawo własności, ani prawo użytkowania wieczystego – na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Pomijając zagadnienie zgodności tego przepisu z Konstytucją, jego zastosowanie mogło mieć miejsce jedynie wówczas, gdyby były spełnione warunki określone w tym przepisie, tj. gdyby lokal, będący przedmiotem przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, znajdował się w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługiwała – w chwili zawarcia umowy - własność lub

prawo użytkowania wieczystego. Z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy, na podstawie dokumentów załączonych do wniosku o wpis, nie wynika, aby w chwili zawarcia umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m., tj. aby lokal spółdzielczy, będący przedmiotem umowy z dnia 21 października 2009 r., znajdował się na nieruchomości, do której Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługiwało prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W szczególności okoliczności wskazanej w § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r. nie potwierdzała treść zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej załączonego do wniosku o wpis. W konsekwencji uzasadnione było stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa ta była nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., gdyż naruszała ona normę zawartą w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m., zakazującą ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. oraz 41 i 42 u.s.m., odnoszą się do innego, niż ustalonego, stanu faktycznego zakładającego, że powołanymi w § 7 umowy z dnia 21 października 2009 r. uchwałami organów Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P., utworzono wspólną nieruchomość wielobudynkową (w rozumieniu art. 41 i art. 42 u.s.m.), do której zaliczono oprócz nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr A, także nieruchomości, do których wymienionej Spółdzielni nie przysługiwało, w chwili zawarcia umowy, prawo własności ani prawo użytkowania wieczystego (w szczególności nieruchomość objętą księgą wieczystą nr B). Zarzuty materialnoprawne skargi kasacyjnej są bezzasadne z tego względu, że nie odnoszą się do przyjętej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, którą związany jest Sąd Najwyższy. Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego (por uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1954 r., I CO 21/54, OSN 1948, nr 3, poz. 50, wyrok z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 829, wyrok z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/2005, OSNP 2007, nr 15-16, poz. 214, wyrok z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/2009,

Lex Polonica nr 2044472), zarzut naruszenia prawa materialnego może być odnoszony tylko do stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia. Wprawdzie Sąd Okręgowy, jak to już zaznaczono wcześniej, przedstawił również ocenę prawną okoliczności deklarowanych w § 7 umowy z dnia 29 października 2009 r., ale rozważania te miały charakter jedynie hipotetyczny. Ocenę prawną Sądu drugiej instancji, w tym zakresie, należy uznać za bezprzedmiotową dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż wykraczała ona poza przyjętą przez ten Sąd podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Dotyczy to w szczególności oceny zagadnienia zgodności art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. z Konstytucją, jak również analizy możliwości utworzenia, na podstawie uchwały organu spółdzielni - podjętej na podstawie art. 41 i 42 u.s.m. - nieruchomości wielobudynkowej złożonej także z nieruchomości niestanowiących własności lub przedmiotu użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej oraz konieczności zmiany takiej uchwały w związku z nowelizacją art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. dokonaną ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Konieczność odniesienia się do tych zagadnień prawnych aktualizowałyby się dopiero wówczas, gdyby ustalono, że umowa z dnia 21 października 2009 r. została zawarta w okolicznościach uzasadniających zastosowanie art. 7 ust. 2 ustawy dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Z tej przyczyny dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała znaczenia odpowiedź na zagadnienie prawne przedstawione do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego postanowieniem tego Sądu z dnia 26 stycznia 2011 r. Konieczność oceny możliwości założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, do której spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, zachodziłaby dopiero wówczas, gdyby z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że umowę przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawarto w okolicznościach uzasadniających zastosowanie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zm.u.s.m. Podkreślenia wymaga, że konieczność rygorystycznego przestrzegania w postępowaniu wieczystoksięgowym granic oceny prawnej zawężonej tylko do stanu faktycznego wynikającego z analizy treści księgi wieczystej oraz

dokumentów załączonych do wniosku jest konsekwencją ograniczonej, ramami art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., kognicji sądu w tym postępowaniu.

Z tych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.