

Sygn. akt II CSK 500/10

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku Lubomiry R. i Piotra R.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

i o wpis tego prawa,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 31 marca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Lubomiry i Piotra małżonków R. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku nr 19 na Osiedlu T. i wpis tego prawa na rzecz wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcom przysługiwało lokatorskie prawo do tego lokalu, przekształcone w prawo własnościowe na podstawie umowy notarialnej zawartej z uczestnikiem postępowania – Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w dnia 16 maja 2009 r. W oparciu o treść księgi wieczystej /.../, prowadzonej dla nieruchomości wielobudynkowej na Osiedlu T., w której ujawniony jest budynek nr 19 ustalił, że Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu objętego tą księgą i prawo własności znajdujących się na nim budynków.

W tym stanie faktycznym uznał, że brak było przesłanek do przekształcenia przysługującego wnioskodawcom lokatorskiego prawa do lokalu w własnościowe prawo do lokalu na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 – dalej jako ustawa zmieniająca u.s.m.) stanowiącego, że po 31 lipca 2007 r. przekształcenie takie jest możliwe jedynie wtedy, gdy przedmiotem umowy będzie lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie posiada jednolitego tytułu prawnego, tzn. nie przysługuje jej prawo własności, ani prawo użytkowania wieczystego. Dołączona do wniosku umowa mająca stanowić podstawę wpisu jest więc nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego, opartą na zarzutach naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. i art. 41 i 42 u.s.m.

Sąd Okręgowy zweryfikował ustalenie odnośnie do prawa przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” do gruntu, na którym wybudowany

jest przedmiotowy budynek stwierdzając – odmiennie niż przyjął to Sąd Rejonowy – że treść wpisu w księdze wieczystej wskazuje, że Spółdzielnia jest właścicielem a nie użytkownikiem wieczystym gruntu, w tym położonej na Osiedlu T. działki nr 76 o pow. 1,5377 zabudowanej budynkami m. innymi o numerach od 16-29. Stwierdził, że z dowodem tym nie może konkurować pod względem mocy i wiarygodności dowód z oświadczenia Spółdzielni, zawartego w § 7 umowy z dnia 16 maja 2009 r., iż nie przysługuje jej tytuł prawny do części gruntu, na którym posadowiony jest budynek nr 19 na Osiedlu T., ani takie samo twierdzenie wnioskodawców. Wyrażone w nich stanowisko wynika z błędnego rozumienia skutków uchwały nr 32 zarządu Spółdzielni z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Zdaniem wnioskodawców na podstawie tej uchwały częścią nieruchomości wielobudynkowej ma być działka oznaczona nr 2/6 z arkusza mapy 6 obręb C. o pow. 623 m² nie będąca własnością Spółdzielni, co stanowić ma przeszkodę do ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu. Sąd Okręgowy podkreślił zgodność stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z dołączonym do wniosku zaświadczeniem Spółdzielni, stwierdzającym, że przedmiotowy lokal znajduje się na nieruchomości Osiedle T. nr 16 – 29, na której aktem notarialnym z dnia 3 lipca 2008 r. ustanowiono prawo własności Spółdzielni. W przedstawionym stanie rzeczy jako bezpodstawne ocenił zarzuty apelujących kwestionujące stan prawny wynikający z wpisu w księdze wieczystej wskazującego, że posadowiony na działce nr 76 na Osiedlu T. budynek w nr 19 stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”. Nie podzielił prezentowanego w apelacji stanowiska, że brak tytułu prawnego Spółdzielni do działki nr 2/6 stanowi przeszkodę do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w budynku nr 19 na Osiedlu T.

Sąd Okręgowy dokonał nadto oceny skutków prawnych uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 27 lutego 2003 r. W tym zakresie odniósł się do dokonanej z dniem 31 lipca 2003 r. zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej jako u.s.m.), w wyniku której art. 42 ust. 3 tej ustawy otrzymał nową treść, przez wprowadzenie jako zasady nieruchomości jednobudynkowej, zaś nieruchomość

wielobudynkowa stanowiąca szereg działek ujętych w księdze wieczystej stała się wyjątkiem możliwym do utworzenia tylko po spełnieniu szczególnych warunków (tylko wówczas gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej). Wcześniej – przed zmianą, to spółdzielnia decydowała, czy wydzielenie lokali ma nastąpić w nieruchomości obejmującej jeden budynek, czy w tzw. nieruchomości wielobudynkowej. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 17/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 5) przyjął, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek realizacji roszczenia z art. 17¹⁴ u.s.m., niezrealizowanego mimo zgłoszenia do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej u.s.m., na nowych zasadach określonych w tej ustawie (art. 7 ust. 5 tej ustawy), chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu niespełniającej nowych wymogów z art. 42 ust 3 pkt 1 dokonała czynności zmierzających do zawarcia umowy. W sytuacji, gdy uchwała zarządu podjęta przed nowelizacją z 2007 r. nie jest realizowana albo nawet, wobec zaskarżenia, nie weszła w życie, to wówczas powinna być dostosowana do obowiązującego brzmienia art. 42 u.s.m. Natomiast w razie, gdy uchwała weszła w życie, ale nie przystąpiono do wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu, to wówczas powinna być zmieniona by uzyskać brzmienie zgodne z art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. W okolicznościach sprawy, w których – jak ustalił Sąd Okręgowy – nie doszło do wyodrębnienia żadnego lokalu, uchwałę należy dostosować do nowych wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną uczestnik postępowania – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”, w oparciu o obie ustawowe podstawy, zarzucając w niej:

- 1) naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pozbawienie uczestnika możliwości obrony swoich praw w następstwie niedoręczenie mu postanowienia Sądu Rejonowego z pouczeniem o prawie do wniesienia apelacji,
- 2) naruszenie art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i pominięcie przez Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego części dowodów w postaci uchwał

organów spółdzielni z dnia 27 czerwca 2002 r. i z dnia 8 maja 2003 r. oraz treści umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- 3) art. 628⁹ k.p.c. przez uznanie że znajduje on w sprawie zastosowanie, gdyż brak jest podstaw do dokonania wpisu,
- 4) naruszenie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię i w efekcie tego błędne uznanie, że umowa o przekształceniu prawa do przedmiotowego lokalu jest nieważna,
- 5) naruszenie art. 41 i 42 u.s.m. przez niewłaściwe zastosowanie i nieuwzględnienie ich treści oraz przyjęcie, że przepisy te nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na własnościowe.

Skarżący wnosił o uchylenie postanowień obu sądów i przekazanie sprawy Sądowi Pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Postanowienie o oddaleniu wniosku sąd wieczystoksięgowy uzasadnia i doręcza stronom stosownie do art. 517 w zw. z art. 357 § 2 k.p.c. Stronę występującą bez profesjonalnego pełnomocnika należy pouczyć o terminie i sposobie jego zaskarżenia. Jest ono orzeczeniem co do istoty sprawy zaskarżalnym apelacją.

Nieważność postępowania z powodu pozbawienia możliwości obrony zachodzi, gdy naruszenie przez sąd przepisów procesowych wpłynęło na możliwość działania strony, w ten sposób, że nie mogła bronić swoich praw w postępowaniu. Ustawa nie precyzuje przyczyn nieważności na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. O ocenie w tym zakresie decydują konkretne okoliczności danej sprawy.

Oceniając pod tym kątem okoliczności niniejszej sprawy, w których niewątpliwego doszło do uchybienia przez Sąd wskazanym na wstępie przepisom postępowania stwierdzić trzeba, że nie pozbawiło to uczestnika prawa do wniesienia apelacji, chociaż utrudniło skorzystanie z niego. Niedoręczenie uczestnikowi odpisu postanowienia Sądu Rejonowego (z uzasadnieniem

i pouczeniem) spowodowało ten skutek, że termin do wniesienia przez niego apelacji nie rozpoczął biegu, co nie stanowiło przeszkody do wniesienia apelacji, po powzięciu przez niego wiedzy o treści postanowienia Sądu Rejonowego z doręzonego mu w dniu 5 marca 2010 r. odpisu apelacji wnioskodawców.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, sposób określenia terminu do złożenia środka zaskarżenia polegający na wskazaniu zarówno momentu początkowego jak i końcowego nie daje podstaw do wnioskowania, że wolą ustawodawcy było wyznaczenie przedziału czasu, wyłącznie w ramach którego środek zaskarżenia może zostać złożony. Ustawodawca wskazał bowiem jedynie skutki niedochowania przez uczestnika postępowania dokonującego czynności procesowej momentu końcowego biegu terminu, tzn. określił skutki dokonania czynności procesowej po upływie terminu wyznaczonego do jej dokonania. Odwołać się trzeba w tym względzie do art. 167 k.p.c. oraz korespondujących z nim przepisów określających sposób postępowania sądu w przypadku przekroczenia terminu. W odniesieniu do środków zaskarżenia przepisy te przewidują odrzucenie wniesionego środka (por. m.in. art. 344 § 3 lub art. 370 i 370 w związku z art. 397 § 2 k.p.c., art. 398⁶ § 2 lub art. 494 § 1 k.p.c.). Brak jest natomiast przepisu prawa procesowego, który określałby skutki wniesienia środka zaskarżenia przed rozpoczęciem biegu terminu do jego złożenia, w tym także przepisu, który nakazywałby odrzucenie takiego środka. Na podstawie przytoczonej argumentacji wywodzi się w judykaturze dopuszczalność wniesienia środka zaskarżenia przed rozpoczęciem biegu terminu do jego wniesienia, jeśli tylko zaskarżone orzeczenie już wtedy istniało (uzasadnienie uchwały SN z dnia 2 grudnia 2003 r., III CZP 90/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 21 i powołane tam dalsze orzeczenia, postanowienie SN z dnia 3 października 2007 r., IV CZ 60/07, Lex nr 621159).

Uczestnik nie wniósł w sprawie apelacji, natomiast podjął obronę swoich praw składając odpowiedź na apelację wnioskodawców, w której poparł w całości jej zarzuty, tożsame zresztą (z wyłączeniem zarzutu nieważności postępowania) z zarzutami wniesionej przez niego następnie skargi kasacyjnej.

Z tych względów nie można uznać, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania.

Obszernie przytoczone wywody uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego, uzasadniająca stanowisko, że uchwały organów Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie pozostają w związku z przedmiotem umowy o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego wnioskodawcom oraz podjęta przez skarżącego merytoryczna polemika z nimi, wskazują w sposób oczywisty na bezzasadność zarzutu pominięcia zarówno tych dokumentów, jak i treści przedmiotowej umowy o przekształceniu lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu. Z dokonanych na ich podstawie ustaleń, na użytek rozstrzygnięcia o zasadności wniosku, Sądy orzekające wyprowadziły natomiast wnioski, które skarżący w ramach tego zarzutu kwestionuje. Kwestia ta sytuuje się jednak na płaszczyźnie prawa materialnego i nie może być oceniana w ramach wadliwie skonstruowanego zarzutu naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy zmieniającej u.s.m. wskazuje, że skarżący – wbrew samemu sformułowaniu zarzutu – wiąże je z niewłaściwym zastosowaniem tego przepisu i to za przyczyną błędów w podstawie faktycznej zaskarżonego postanowienia, w zakresie dotyczącym ustalonego na podstawie wpisu w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości na której wybudowany jest budynek obejmujący przedmiotowy lokal. Kwestionowanie w skardze kasacyjnej ustalenia faktów jest jednakże z mocy art. 398³ § 3 wyłączone.

Niezależnie od tego usunięcie rozbieżności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym jest dopuszczalne tylko na drodze powództwa z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej jako u.k.w.h.), które pozwala uprawnionemu uzyskać ochronę prawną w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu prawnego, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h. (wyrok SN z dnia 4 marca 2011, I CSK 340/10, Lex nr 785271).

Bezzasadnie zarzuca skarżący naruszenie oraz 41 i 42 u.s.m., które jako odnoszące się do wyodrębnienia własności lokali nie mogły mieć w sprawie zastosowania.

W tym stanie rzeczy nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 626⁹ k.p.c. sformułowany jako następczy, w stosunku do zarzutów wcześniej omówionych i oparty na twierdzeniu o braku podstaw do oddaleniu wniosku z przyczyn w zarzutach tych wskazanych.

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).