

Sygn. akt II CSK 71/11

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 7 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Anny K.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Młodych"

o założenie księgi wieczystej

i wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 grudnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 24 września 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 20 maja 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Anny K. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 69 w budynku nr 17 na Osiedlu /.../i wpisanie wnioskodawczynie jako osoby, której prawo to przysługuje. Na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów - wypisu notarialnej umowy darowizny, zaświadczenia spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” z dnia 26 kwietnia 2010 r. oraz umowy z dnia 14 września 2007 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Sąd Rejonowy ustalił, że małżonkowie Maria i Jerzy G. zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych” umowę przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, a następnie prawo to darowali wnioskodawczynie umową z dnia 27 maja 2009 r. W oparciu o treść zaświadczenia wystawionego przez Spółdzielnię oraz zapisy w księdze wieczystej Sąd ustalił, że lokal znajduje się w budynku położonym na działce, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW /.../, działka stanowi własność Miasta /.../, a Spółdzielnia „Osiedle Młodych” jest jej użytkownikiem wieczystym od 2002 r. Sąd Rejonowy uznał, że prawo, którego wpisania domaga się wnioskodawczynie, nie powstało, ponieważ zgodnie z postanowieniem 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 – nazywanej dalej ustawą nowelizującą) od dnia wejścia w życie tej ustawy (t.j. od dnia 31 lipca 2007 r.) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe było dopuszczalne tylko wówczas, gdy jego przedmiotem było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie posiadała jednolitego tytułu prawnego, to znaczy nie była w 100% właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym. W wypadkach, kiedy spółdzielni przysługuje prawo własności gruntu, czy – jak w rozpatrywanym wypadku - prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności wzniesionego na nim budynku, tego rodzaju przekształcenia zakazał art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej. Umowę przekształcenia

prawa do lokalu zawarta przez małżonków G. ze Spółdzielnią w dniu 14 września 2007 r. Sąd Rejonowy uznał za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c., a umowę darowizny z dnia 27 maja 2009 r. - za bezskuteczną, ponieważ darczyńcom nie przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, lecz wyłącznie niezbywalne spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. W tym stanie rzeczy wnioszek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu ocenił jako nieuzasadniony.

Postanowieniem z dnia 24 września 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki postępowania – Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” od powyższego orzeczenia, podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji. Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów skarżącej, dotyczących naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej oraz art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez nieuwzględnienie treści dołączonych dokumentów i pominięcie w ocenie prawnej decydującej – zdaniem skarżącej - okoliczności, że budynek nr 17 w którym znajduje się lokal nr 69 położony jest obecnie na nieruchomości wyznaczonej uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r., obejmującej nie tylko działki stanowiące własność lub będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni, ale także takie, do których Spółdzielnia nie ma tytułu prawnego. Stwierdził, że w świetle art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. podstawą orzekania w postępowaniu wieczystoksięgowym mogą być wyłącznie dokumenty dołączone do wniosku i treść księgi wieczystej. Wobec tego uchwała, na którą powołuje się skarżąca, a którą dołączyła dopiero do apelacji, już z tego powodu nie może być wzięta pod uwagę. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że uczestniczka przedłożyła jedynie kserokopię uchwały, która nie ma charakteru dokumentu. Podstawą ustaleń nie mogło być także oświadczenie pełnomocnika spółdzielni o podjęciu uchwały wskazującej na utworzenie nieruchomości wielobudynkowej, zamieszczone w umowie o przekształceniu prawa, ponieważ w umowie takiego oświadczenia nie ma. Znajduje się ono wprawdzie w dołączonym do wniosku zaświadczeniu spółdzielni, jednak oświadczenie nie może zastąpić dokumentu, którym w postępowaniu wieczystoksięgowym należy wykazywać istotne okoliczności.

Sąd Okręgowy odniósł się jednak również do kwestii, czy wydana na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w kwietniu 2003 r. uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali, w tym oznaczająca nieruchomości obejmującą budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali, ma znaczenie przy ocenie zasadności rozpatrywanego wniosku o wpis, to znaczy, czy w jej wyniku powstała nieruchomość wielobudynkowa. Przyjął, że omawiana uchwała nie mogła rodzić skutków prawnorzeczowych i utworzyć nowej nieruchomości, włączając przy tym w jej skład nieruchomość stanowiącą własność osoby trzeciej. Dodatkowo zaznaczył, że powołana uchwała nie uwzględnia dokonanej z dniem 31 lipca 2007 r. zmiany art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawiającej jako zasadę wyznaczanie nieruchomości jednobudynkowych i powinna być dostosowana do obowiązującego stanu prawnego.

Uczestniczka w skardze kasacyjnej opartej na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego - niewłaściwą wykładnię art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej skutkującą uznaniem umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe za nieważną oraz niewłaściwe zastosowanie art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że przepisy te wraz ze stosowanymi przepisami wewnątrzsółdzielczymi nie tworzą podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, uczestniczka zarzuciła naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego części materiału dowodowego w postaci uchwały nr 18/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. Zebrania Przedstawicieli i uchwał Zarządu Spółdzielni nr 5 z dnia 5 stycznia 2003 r. i nr 26/2003 z dnia 17 kwietnia 2003 r., a także treści umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dnia 25 kwietnia 2009 r. Ponadto wskazała na uchybienie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 20 maja 2010 r. w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej stanowią powtórzenie zarzutów apelacyjnych skarżącej. W części wypełniającej podstawę naruszenia przepisów postępowania prowadzą się do twierdzeń o pominięciu części materiału dowodowego, który to zarzut jest całkowicie bezzasadny. Z uzasadnienia Sadu okręgowego wynika, iż poddał ponownej ocenie wszystkie dokumenty dołączone do wniosku o wpis oraz treść księgi wieczystej. Wyjaśnił także, że dokumenty złożone w postępowaniu apelacyjnym nie mogą być przedmiotem rozważań (wykraczając ponad potrzebę ocenił jednak wartość i ewentualne znaczenie załączonych przez uczestniczkę pism dla wyniku sprawy), co zgodne jest z przyjętą wykładnią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84, będącą zasadą prawną). To, że wyciągnięte na podstawie dokonanych ustaleń wnioski prawne nie są zgodne z oczekiwaniami skarżącej nie stanowi naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W skardze kasacyjnej uczestniczka powołuje się również na nowe fakty – twierdzi mianowicie, że ustalenia obu Sądów bazowały na niewłaściwej umowie o przekształceniu praw do lokalu i że w umowie właściwej, powołanej w umowie darowizny znajdowało się oświadczenie pełnomocnika Spółdzielni o utworzeniu nieruchomości wielobudynkowej – na dowód czego załączyła umowę z 25 kwietnia 2009 r. Ten element argumentacji skarżącej narusza zakaz ustanowiony w art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., a jednocześnie sprzeczny jest z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Nie wymaga więc merytorycznego ustosunkowania się do niego przez Sąd Najwyższy.

Drugi przepis, którego naruszenie zarzuca skarżąca to art. 626<sup>9</sup> k.p.c., jednak nie stanowi on samodzielnej podstawy lecz wiąże się z argumentacją ujętą w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, wobec czego konieczne jest rozważenie najpierw zarzutów materialnoprawnych skarżącej.

Uczestniczka podniosła, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwej wykładni art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej. Jednak uzasadnienie zarzutu dowodzi, że w istocie

kwestionuje odmowę zastosowania tego przepisu w okolicznościach faktycznych sprawy, skarżąca nie twierdzi bowiem, że Sąd odwoławczy źle zrozumiał powołany przepis, który – prawidłowo wyłożony - umożliwia dokonanie przekształcenia przewidzianego w art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej także wtedy, kiedy budynek znajduje się na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, lecz zgadza się, że w takim wypadku nie mogło powstać własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Uważa natomiast, że prawidłowo ustalone okoliczności faktyczne uzasadniłyby ocenę, iż budynek jest położony na nieruchomości, do której Spółdzielnia nie ma praw określonych w art. 7 ust. 1 ustawy nowelizującej i dlatego były spełnione przesłanki z art. 7 ust. 2 tej ustawy. Jednak wobec nieskuteczności podniesionego zarzutu naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., którego celem było podważenie prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych, stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy jest wiążący w postępowaniu kasacyjnym (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Wśród ustaleń znalazło się także stwierdzenie, wywiedzione z treści księgi wieczystej dla nieruchomości, na której posadowiony jest budynek nr 17 i potwierdzone w zaświadczeniu Spółdzielni, że budynek ten znajduje się na działce od 2002 r. użytkowanej wieczyście przez skarżącą. Postanowienia uchwały Zarządu Spółdzielni wzmiankowane w treści zaświadczenia nie mogą być podstawą ustalenia, że nieruchomość ma inny obszar i włączone do niej zostały dalsze działki – takie dane muszą wynikać z katastru nieruchomości (art. 26 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr124, poz. 1361 ze zm.). Jak słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy przepisy art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani w brzmieniu obowiązującym w chwili podejmowania uchwały, ani późniejszym nie przyznawały spółdzielni prawa do kształtowania w drodze uchwały struktury podziału gruntów na poszczególne nieruchomości, ani – tym bardziej – włączania do tych nieruchomości gruntów, na których ustanawianie odrębnego prawa własności lokali byłoby niemożliwe. Uprawnienia spółdzielni ograniczają się do oznaczenia nieruchomości, która będzie podstawą do ustalenia w przyszłości zakresu poszczególnych praw odrębnej własności lokali, lecz samo wydzielenie i utworzenie takiej nieruchomości (jeśli nie odpowiada ona istniejącemu stanowi) nie leży już w gestii spółdzielni, lecz wymaga podjęcia działań przewidzianych w art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jeżeli zaś skarżąca uważa, że rzeczywisty stan własności nieruchomości, na której znajduje się budynek nr 17 jest inny niż to wynika z księgi wieczystej – usunięcia tej niezgodności powinna domagać się na drodze powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W konsekwencji wszystkie zarzuty podniesione przez skarżącą okazały się nieuzasadnione, także zarzut naruszenia art. 626<sup>9</sup> k.p.c., gdyż ustalenie nieistnienia podstaw do dokonania wpisu uprawniało Sądy do jego zastosowania.

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