

POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSA Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej "T."

z siedzibą w P.

przy uczestnictwie W. K.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 14 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 8 listopada 2011 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 maja 2011 r., i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w obu instancjach oraz w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej „T.” od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 24 maja 2011 r., oddalającego jej wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (użytkowego) położonego w budynku na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawczynie i dokonanie wpisu tego prawa, które przysługuje uczestnikowi postępowania.

Sąd Okręgowy, powołując się na art. 24¹ ust. 1 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.”) oraz art. 626² § 5 k.p.c. uznał, że wnioskodawczynie nie ma legitymacji procesowej do złożenia takiego wniosku, nie jej bowiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Stwierdził ponadto, że Spółdzielnia nie może skutecznie wykazywać swej legitymacji do złożenia wniosku, jako wierzyciel, którego prawo może być wpisane w księdze wieczystej, skoro dokument w postaci sądowego tytułu wykonawczego, na podstawie którego zasądzona została od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwota 12 708,33 zł z odsetkami oraz kwota 2 559 zł tytułem kosztów procesu, nie został dołączony do wniosku, lecz dopiero do apelacji (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

W skardze kasacyjnej od tego orzeczenia wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie art. 626² § 5 k.p.c. przez niewłaściwą jego wykładnię polegającą na uznaniu, że spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego uczestnikowi, mimo że spółdzielnia jest właścicielem nieruchomości, na której położony jest ten lokal. Uzasadniając wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca wykazała, dołączając orzeczenie Sądu Okręgowego w P., że Sąd ten w innej sprawie (II Ca ...) uznał, że spółdzielni mieszkaniowej przysługuje legitymacja do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, usytuowanego na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawczynie. Świadczy to o rozbieżności w orzecznictwie tego Sądu wynikającej z niejednolitej wykładni art. 626² § 5 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie legitymacji do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w okresie, gdy w ustawie 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.”) zawarte były przepisy proceduralne, regulował art. 38 ust. 3 u.k.w.h., stanowiąc, że wniosek o wpis może być złożony przez osobę, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo przez osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. W obecnym stanie prawnym – zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. - wnioskodawcą może być właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Pamiętać ponadto należy o osobach legitymowanych na podstawie przepisów szczególnych.

W doktrynie trafnie wyjaśniono, że pomimo zmienionej terminologii określającej uprawnione osoby, krąg legitymowanych potencjalnie wnioskodawców przedstawia się podobnie. Podkreśla się, uznając „za pozorne w rzeczywistości wyłączenie osób, których prawo ma być wpisem dotknięte”, że prawem dotkniętym (obciążonym) jest na ogół prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, a nie budzi wątpliwości, że właściciel i użytkownik wieczysty może zawsze żądać wpisu w księdze wieczystej, także wpisu obciążenia swego prawa.

Wskazać należy ponadto na art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości. Odpowiednie stosowanie przepisów powinno uwzględniać odmienną sytuację faktyczną, uzasadniającą konieczność modyfikacji odpowiednich przepisów do zmienionej sytuacji. Ze zmienioną sytuacją, w porównaniu z przypadkiem zakładania księgi wieczystej dla nieruchomości, mamy do czynienia w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 873/97 (OSNC 1999, nr 5, poz. 94) wyjaśnił, że z zawartego w art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h. odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów o księgach wieczystych dla

nieruchomości, nie wynika obowiązek założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zależy to od woli osoby, której prawo to przysługuje.

Jeżeli osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie składa wniosku o założenie księgi wieczystej dla tego prawa, a żąda jego ujawnienia w księdze wieczystej dla nieruchomości, podlega ono ujawnieniu - w świetle art. 25 ust. 1 u.k.w.h. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075) zmieniającej z dniem 20 lutego 2011 r. ustawę o księgach wieczystych i hipotece - w dziale III. Sąd Najwyższy we wspomnianym postanowieniu przyjął na gruncie wówczas obowiązującego stanu prawnego, że ujawnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

W świetle przytoczonych regulacji oraz powołanego orzeczenia Sądu Najwyższego znajduje usprawiedliwienie stwierdzenie, że ujawnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osobę, której prawo to przysługuje może nastąpić przez złożenie wniosku o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej założonej dla nieruchomości, której właścicielką jest spółdzielnia. Z oczywistych względów uznać należy, że w przypadku ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użyte w art. 626² § 5 k.p.c. pojęcie „właściciel nieruchomości” oznacza także podmiot, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Innymi słowy – w zakresie legitymacji do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należy członka spółdzielni, któremu to prawo przysługuje potraktować, jako legitymowanego tak jak właściciela nieruchomości (art. 626² § 5 k.p.c. w zw. z art. art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h.).

Skoro osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może to prawo ujawnić nie tylko wskutek złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla tego prawa, lecz także przez złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której właścicielem jest spółdzielnia, uzasadnione jest przyznanie takich samych uprawnień spółdzielni.

Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia także konieczność zsynchronizowania legitymacji do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej z legitymacją do wytoczenia powództwa o uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2008 r., V CSK 482/07 (OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 36), stwierdzając, że spółdzielni przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. zarówno, gdy wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonano w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, jak i wtedy, gdy prawo to wpisano w księdze urządzonej dla tego prawa. Sąd Najwyższy wskazał na brak jakichkolwiek racji, które mogłyby przemawiać za odmiennym postrzeganiem kwestii legitymacji spółdzielni mieszkaniowej w zależności od tego, czy obciążenie w postaci własnościowego prawa do lokalu zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni, czy w oddzielnej księdze wieczystej założonej i prowadzonej dla tego prawa. Takie samo rozumowanie przyjąć należy przy ocenie legitymacji spółdzielni do złożenia wniosku o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Uznać zatem należało, że spółdzielnia, jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest legitymowana do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla przysługującego innej osobie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na tej nieruchomości.

Oznacza to, że Sąd Okręgowy naruszył art. 626² § 5 k.p.c. przez błędną jego wykładnię bezzasadnie uznając, że wnioskodawczyni nie przysługuje w rozpoznanej sprawie legitymacja czynna.

Z przytoczonych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).