

Sygn. akt II CSK 645/12

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku R. D. i D. D.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "O."

w P.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu mieszkalnego ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 19 czerwca 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

R. D. i D. D. domagali się założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 65 w budynku nr 40 na osiedlu L. w P. wraz z wpisem tego prawa na rzecz wnioskodawców na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2012 r. oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wpisem tego prawa i obciążył wnioskodawców kosztami postępowania. Ustalił, że jako dokument potwierdzający nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do rzeczonoego lokalu przez małżonków R. D. i D. D. przedłożono wypis aktu notarialnego z dnia 24 lutego 2010 r., obejmującego umowę sprzedaży dokonaną pomiędzy małżonkami M. C. i A. C. a małżonkami R. D. i D. D. Ponadto jako podstawę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez małżonków M. C. i A. C. przedłożono wypis aktu notarialnego z dnia 12 czerwca 2009 r. obejmującego umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawartą między Spółdzielnią Mieszkaniową „O.” a małżonkami M. C. i A. C. zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Z § 7 tej umowy wynika, że budynki położone na Osiedlu L. wchodzą w skład jednej nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 41 i 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: „u.s.m.”), a Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do części gruntu wchodzącego w skład tejże nieruchomości wielobudynkowej. Rzeczony lokal znajduje się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej na osiedlu L., będącej własnością Miasta P., której prawo użytkowania wieczystego do dnia 11 grudnia 2088 r. wymieniona spółdzielnia nabyła aktem notarialnym - umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne przeniesienie własności budynków i urządzeń sporządzonym dnia 17 grudnia 2002 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, w dniu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia była już użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku posadowionego na tej nieruchomości, w którym znajduje się rzeczony lokal. Taki stan faktyczny został w ten sam sposób ustalony w sprawie, w której Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną postanowieniem z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 105/11 (niepubl.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że z art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej z 2007 r. wynika, iż po dniu 31 lipca 2007 r. umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogła być zawarta tylko wtedy, gdy jej przedmiotem było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w budynku wybudowanym na takim gruncie, wobec którego spółdzielnia nie posiadała jednolitego tytułu prawnego, tzn. nie przysługiwało spółdzielni ani prawo własności, ani prawo użytkowania wieczystego. Nie istniały zatem przesłanki uzasadniające zastosowanie tego przepisu, a umowa notarialna przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dnia 12 czerwca 2009 r. jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Uczestnik postępowania - Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” wniosła apelację, zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 19 czerwca 2012 r. oddalił apelację. Podkreślił, że w niniejszej sprawie wnioskodawcy domagali się założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i dokonania wpisu tego prawa na swoją rzecz. Uznał, że uchwały zarządu spółdzielni, określające przedmiot odrębnej własności lokali, w tym lokalu, którego dotyczy wniosek o założenie księgi wieczystej, znajdującego się w budynku położonym na nieruchomości wielobudynkowej, nie mają wpływu na proces przekształcenia praw lokatorskich w prawa własnościowe i nie wywierają żadnego skutku na te przekształcenia. Nie mogą również w drodze analogii być stosowane w niniejszej sprawie. Podmiot, na rzecz którego ustanawiane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie nabywa bowiem żadnych ułamkowych praw do gruntu, na

którym wzniesiony jest budynek, związanych z nabywanym prawem. Skoro podmiot tego prawa nie nabywa ułamkowego udziału we wspólnej nieruchomości gruntowej, to z punktu widzenia jego interesów nie ma znaczenia utworzenie tzw. nieruchomości wielobudynkowej.

Sąd Okręgowy podkreślił następnie, że z dokumentów załączonych do wniosku nie wynika, aby w chwili zawarcia umowy przekształcenia zostały spełnione przesłanki określone w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., tj. aby lokal spółdzielczy, będący przedmiotem umowy z dnia 12 czerwca 2009 r., znajdował się na nieruchomości, do której Spółdzielni Mieszkaniowej „O.” w P. nie przysługiwało prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W szczególności, okoliczności tej nie potwierdzała treść zaświadczenia załączonego do wniosku o wpis. Przeciwnie, z zaświadczenia tego wynika jednoznacznie, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego dotyczył wniosek „położone jest na działce stanowiącej własność Miasta P. w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni”. Okoliczność ta stanowi przeszkodę do ważnego dokonania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Dokonana czynność naruszała art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zakazujący ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy słusznie zatem przyjął, że umowa z dnia 12 czerwca 2009 r. o przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest nieważna, w wyniku czego za nieważną uznać także należy umowę sprzedaży z dnia 24 lutego 2010 r., której przedmiotem było prawo nieistniejące (art. 387 k.c.). Sąd Okręgowy podzielił ponadto pogląd, że art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. narusza zasady przyzwoitej legislacji wywodzone przez Trybunał Konstytucyjny z art. 2 Konstytucji RP (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, OSNC 2010, nr 1, poz. 17).

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił też podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 41 i 42 u.s.m. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Uczestniczka postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa „O.” wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., art. 41 i 42 u.s.m. i art. 58 § 1 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 626⁸ § 2, art. 626⁹ i art. 381 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 41 i 42 u.s.m. jest nietrafny. Sąd Najwyższy w powołanym już postanowieniu z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 105/11 uznał, że przepisy te nie przyznają spółdzielni prawa do samodzielnego 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 stanowić będzie podstawę 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 wyłącznej gestii spółdzielni, lecz wymaga podjęcia działań przewidzianych w art. 41 u.s.m. Niezależnie od tego należy podzielić pogląd Sądu Okręgowego wyrażony w zaskarżonym wyroku, że rozważane przepisy, dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, nie mają zastosowania do przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Nie jest też trafny zarzut naruszenia art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Abstrahując zresztą od oceny zgodności tego przepisu z Konstytucją, wyrażonej zarówno w zaskarżonym wyroku, jak też wcześniej w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, należy bowiem podkreślić, że przepis ten nie mógł mieć zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy. Skoro bowiem lokal, którego dotyczy wniosek, znajduje się w budynku położonym na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego, nie było możliwe przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, było natomiast możliwe zawarcie przez Spółdzielnię z jej członkiem umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu (art. 12 u.s.m.).

W konsekwencji nie jest trafny zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c., gdyż umowa z dnia 12 czerwca 2009 r. była nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia tych przepisów stanowią w istocie polemikę z ustaleniami faktycznymi orzekających w niniejszej sprawie Sądów, są więc ponadto niedopuszczalne stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c.

Bezprzedmiotowe są zarzuty naruszenia przepisów postępowania (art. 626⁸ § 2, art. 626⁹ i art. 381 k.p.c.). Po pierwsze, powołane w skardze kasacyjnej uchwały zarządu Spółdzielni dotyczą określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i w konsekwencji – jak przekonywająco wyjaśnił Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku – nie mają żadnego związku z przekształceniem prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. Po drugie, zupełnie niezrozumiałą jest zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy treści umowy przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. Po trzecie, w niniejszej sprawie oczywiście brak było podstaw do dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 626⁹ k.p.c.). Po czwarte, w konsekwencji bezprzedmiotowy byłby dowód ze wskazanych w skardze kasacyjnej ksiąg wieczystych i dokumentów.

Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów w postanowieniu z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10 (niepubl.) wydanym w niemal identycznej sprawie oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela argumentację prawną zamieszczoną w tym postanowieniu.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.