

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Woźniak

Sędziowie: SO Małgorzata Wiśniewska (spr.)

SO Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Zakładu(...)w P.

przy udziale A. S., R. Z. (1) i A. Z.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpis hipotek przymusowych

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 19 października 2016 roku

sygnatura akt(...), (...)

postanawia:

oddalić apelację.

/-/Małgorzata Wiśniewska /-/Beata Woźniak /-/Ryszard Małecki

UZASADNIENIE

Dnia 7 lipca 2016 roku do Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (...) wpłynął wniosek Zakładu (...)w P. o: założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w P. na os. (...)nr (...), wpis jako uprawnionych z tytułu opisanego powyżej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: A. S., R. Z. (1) i A. Z. w udziałach wynoszących po 1/3 części oraz o wpisy na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego przysługującym w 1/3 części A. Z. hipoteki przymusowej w kwocie 521.867,10 zł i hipoteki przymusowej w kwocie 39.791,70 zł na rzecz Zakładu (...)w P. z tytułu nieopłacanych składek.

We wniosku powołano się m.in. na przydział nr (...) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 10 października 1991 roku oraz zaświadczenie z (...) Spółdzielni (...) o powierzchni i położeniu lokalu z dnia 23 lipca 2015 r. - załączone do wniosku nr(...)

Postanowieniem z dnia 26 września 2016 roku referendarz sądowy wniosek oddalił i nie obciążył wnioskodawcy kosztami sądowymi. Na orzeczenie referendarza sądowego wnioskodawca złożył skargę.

Postanowieniem z dnia 19 października 2016 r., wydanym w sprawie (...) Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek (pkt 1.) oraz nie obciążył wnioskodawcy kosztami postępowania (pkt 2.).

Sąd Rejonowy przytoczył jako podstawy prawne orzeczenia art. 398²² § 3 k.p.c., art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 626² § 3 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. (w uzasadnieniu błędnie „262⁹ k.p.c.”) oraz § 21 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122). Stwierdził, że wśród dokumentów dołączonych do wniosku nie ma wymaganej podstawy do dokonania wpisu.

Sąd wskazał, że w treści załączonego do wniosku duplikatu przydziału nr (...) (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 10 października 1991 roku, wystawionego na nazwisko W. Z., widnieje dopisek „kupno”, co oznacza, że W. Z. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w P. na os. (...)nr (...) w drodze umowy „kupna”, w następstwie której (...) Spółdzielnia (...)” w P. wydała przydział lokalu.

Dokumentem stwierdzającym nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być: przy nabyciu pierwotnym - przydział lokalu wydany przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnie z art. 213 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2001 r., nr 69, poz. 724 w brzmieniu sprzed 24 kwietnia 2001 r.) a przy nabyciu wtórnym - umowa sprzedaży.

Do założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz do dokonania wpisu jako uprawnionych spadkobierców W. Z. konieczne jest nie tylko przedłożenie sądowi duplikatu przydziału W. Z., z treści którego wynika, że nabycie przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpiło w drodze „kupna”, ale także przedłożenie odpowiedniego aktu notarialnego dokumentującego tę transakcję. Wykazanie prawa posiadania spółdzielczego własnościowego prawa w tym postępowaniu wymaga złożenia dokumentu stwierdzającego nabycie przez W. Z. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy kupna, której następstwem było wydanie przydziału przez Spółdzielnię. Dowód taki powinien zostać przedstawiony sądowi wieczystoksięgowemu i podlega badaniu jako podstawa (jedna z podstaw) wpisu. Opierając się tylko na przedłożonych dokumentach Sąd nie mógł pozytywnie rozpoznać wniosku o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wpisanie jako uprawnionych: A. S., R. Z. (1) i A. Z., w udziałach wynoszących po 1/3 części. Efektem powyższej oceny było również stwierdzenie braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku o wpis hipotek przymusowych.

Na podstawie art. 626⁹ k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł, jak w punkcie 1. sentencji postanowienia. Kosztami sądowymi Sąd nie obciążył wnioskodawcy z uwagi na art. 114 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 121 ze zm.).

Apelację od postanowienia wywiódł wnioskodawca.

Apelujący, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżył orzeczenie w całości, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie § 21 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122) w związku z obowiązującym do dnia 23 kwietnia 2001 r. art. 213 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) przez odmowę założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie przydziału.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. Os.(...) oraz wpis hipotek przymusowych w kwotach 521.867,10 zł i 39.791,80 zł.

Zdaniem wnioskodawcy, prawidłowa interpretacja obowiązującego do dnia 23.04.2001 r. art. 213 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) nie prowadzi do wniosku, że przydział jest dokumentem potwierdzającym nabycie prawa do lokalu tylko pierwotnie, a w przypadku zbycia prawa konieczne

jest przedłożenie umowy kupna. Apelujący podniósł, że art. 213 jest usytuowany w Części I Tytuł II Dział IV Rozdział 2 („Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego”) Oddział 1 zatytułowany „Przepisy ogólne” ww. ustawy. To oznacza, że dla powstania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego konieczne było oświadczenie spółdzielni o przydziale lokalu, niezależnie od tego, czy nabycie miało charakter pierwotny czy pochodny. Uregulowania własnościowego prawa do lokalu zawarte w Oddziale 3, a dotyczące m.in. umowy zbycia prawa, nie wyłączają zastosowania przepisów ogólnych; nadal zatem konieczne było złożenie przez spółdzielnię oświadczenia o przydziale. Przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty były zatem wystarczające dla pozytywnego rozpatrzenia wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony. Zgodnie z treścią art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpisy w księdze wieczystej są dokonywane tylko na wniosek i w jego granicach, które wyznacza żądanie wniosku i jego podstawa faktyczna. Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., zakreślającego kognicję sądu rozpoznającego wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Z uwagi na powyższe również czynności Sądu odwoławczego ograniczają się w niniejszej sprawie do oceny, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku (znajdujących się w aktach księgi) i treści księgi wieczystej wpis, bądź jego odmowa przez sąd pierwszej instancji była uzasadniona. Decydujące znaczenie dla tej oceny ma stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, którym sąd rozpoznający wniosek o wpis jest związany (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09). Jeżeli w dacie wniesienia wniosku o wpis nie istnieje jego podstawa, wniosek podlega oddaleniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2015 roku, II CSK 280/14). W ocenie Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe.

Jak wynika z treści wniosku z dnia 7 lipca 2016 r., wnioskodawca domagał się założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. na Os.(...), z wpisem tego prawa na rzecz A. S., R. Z. (1) i A. Z. po 1/3 części. Wnioskodawca przedłożył - jako dowód istnienia podstawy wpisu w zakresie przysługiwania ww. prawa do lokalu, poza postanowieniami stwierdzającymi nabycie spadku po W. Z. oraz po R. Z. (2) (k. 42,12 akt księgi wieczystej) - także dokument (k. 48) zatytułowany „Przydział lokalu mieszkalnego” Nr rej.czł. (...), Nr przydziału (...), opatrzony dopiskiem „Duplikat”, wystawiony przez (...) Spółdzielnię (...) w P. (data oryginalnego dokumentu 10.10.1991 r., data wystawienia duplikatu 14.06.2016 r.); w dokumencie tym zamieszczono wzmiankę o treści „kupno”. Załączył nadto „Zaświadczenie o wielkości i położeniu lokalu mieszkalnego” (...) z 23.07.2015 r. (oryginał dokumentu przy wniosku z 7.04.2016 r., k. 15 akt) oraz oświadczenie Zarządu (...) Spółdzielni (...)” w P. z 27.05.2014 r. (oryginał dokumentu przy wniosku z 7.04.2016 r., k. 14).

Zdaniem wnioskodawcy, dokumenty te - w powiązaniu z normą art. 213 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze - wykazują nabycie przez W. Z. prawa do lokalu objętego wnioskiem oraz nabycie tego prawa przez osoby wskazane we wniosku, na rzecz których miałyby nastąpić wpis, bez potrzeby przedstawienia sądowi wieczystoksięgowemu dokumentu stanowiącego akt kupna prawa do lokalu przez W. Z..

Na gruncie ustawy Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r. (Dz.U.nr 30, poz. 210 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do 23 kwietnia 2001 r. nabycie spółdzielczego prawa do lokalu możliwe było albo poprzez przydział spółdzielni dokonany na rzecz ubiegającego się o takie prawo na podstawie art. 213 § 3 ustawy (nabycie pierwotne) albo poprzez nabycie wtórne np. w drodze kupna (i przyjęcie w poczet członków spółdzielni, zgodnie z art. 223 § 2 ustawy, konieczne dla skuteczności nabycia w tej formie) – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1207/98. Co do formy umowy przeniesienia własnościowego prawa do lokalu, dopiero przepis art. 223 § 5 Prawa spółdzielczego, dodany przez art. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 25.10.1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496), wprowadził z dniem 15 marca 1992 r. wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla umowy zbycia własnościowego prawa do lokalu, wobec czego zawarcie przed tą datą umowy obejmującej przeniesienie

(zbycie) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mogło nastąpić w dowolnej formie i doprowadzić do wywołania prawnorzeczowego skutku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24.10.2002 r., I CKN 1076/00). W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstanie zamierzonego skutku w postaci uzyskania tego prawa przez nabywcę wymagało zatem dwóch czynności: umowy, w której takie przeniesienie było dokonywane (w zależności od daty dokonywania czynności: w formie aktu notarialnego bądź w dowolnej innej formie) oraz czynności spółdzielni przyjęcia nabywcy w poczet członków (art. 233 § 2 ustawy). Tylko druga z tych czynności dokonywana była przez spółdzielnię mieszkaniową i powinna zostać wykazana w postępowaniu wieczystoksięgowym dokumentem pochodzącym od spółdzielni. Pierwsza czynność - dokonywana przez jej strony (zbywcę i nabywcę prawa) - wymagała zawarcia umowy (sprzedaży, darowizny bądź innej prowadzącej do przeniesienia prawa) i dokument takiej umowy powinien zostać przedstawiony sądowi wieczystoksięgowemu przez wnioskodawcę, który domaga się założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz osoby, która uzyskała to prawo w wyniku jego przeniesienia w drodze czynności prawnej (nabycie wtórne), ewentualnie jest następcą prawnym takiej osoby z tytułu dalszych zdarzeń prawnych.

Zamieszczony na duplikacie przydziału lokalu mieszkalnego wystawionym przez zarząd (...) Spółdzielni (...) w P. dopisek „kupno” (k. 48) informuje o sposobie uzyskania prawa do lokalu przez osobę wymienioną w tym dokumencie, tj. W. Z.. Wskazuje na to, że nie uzyskał on prawa do lokalu w sposób pierwotny, tj. na skutek przydziału dokonanego na jego rzecz przez Spółdzielnię zgodnie z art. 213 ustawy Prawo spółdzielcze, ale poprzez nabycie wtórne, dokonujące się na skutek zawarcia umowy z podmiotem, któremu prawo do lokalu przysługiwało, na podstawie art. 223 Prawa spółdzielczego. Tej interpretacji dokumentu znajdującego się na karcie 48 akt nie kwestionował również apelujący, prezentując jedynie pogląd, że zdarzeniem prawnym powodującym powstanie prawa do lokalu również w przypadku jego kupna (umowa sprzedaży) był przydział prawa dokonany przez spółdzielnię mieszkaniową, wobec czego przedstawienie dokumentu „Przydział lokalu mieszkalnego” z 10.10.1991 r. (k. 48) jest wystarczające, by sąd wieczystoksięgowy stwierdził nabycie prawa przez W. Z.. Do takiej konkluzji, zdaniem apelującego, prowadzi prawidłowa wykładnia art. 213 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r. (obowiązującego do 23.04.2001 r.).

Stanowisko apelującego jest następstwem braku rozróżnienia dwóch wskazanych wyżej sposobów nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przewidzianych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze. Wbrew stanowisku apelującego, przydział prawa do lokalu stanowił wyłącznie formę uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od spółdzielni mieszkaniowej (nabycie pierwotne), natomiast nie był elementem statuującym nabycie wtórne, na które składały się czynność przenosząca prawa do lokalu na nabywcę oraz przyjęcie nabywcy w poczet członków spółdzielni (w czasie obowiązywania art. 213 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze). Wprawdzie w praktyce funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych wydawane były (i są spotykane w obrocie prawnym) „przydziały” na rzecz nabywców praw do lokali w obrocie wtórnym, ale nie było to „przydział” tworzący prawo do lokalu w ogóle bądź na rzecz nabywcy, a jedynie swoista forma potwierdzenia przez spółdzielnię mieszkaniową skuteczności względem niej przeniesienia prawa do lokalu i prawa nabywcy, po przyjęciu go w poczet członków spółdzielni. Przydział dokonywany przez spółdzielnię kreował dane prawo (prowadził do jego powstania), natomiast w przypadku obrotu prawem do lokalu nie stwarzał prawa (już istniejącego). Z tego względu w przypadku, gdy miał miejsce taki obrót, a ma nastąpić założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niewystarczające jest przedłożenie tylko tego swoistego „przydziału”. Wnioskodawca powinien zatem przedstawić, celem wykazania podstawy wpisu, zarówno dokument obejmujący czynność prawną przeniesienia prawa do lokalu, jak i dokument stwierdzający przyjęcie nabywcy w poczet członków spółdzielni (akt wymagany do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie art. 213 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze), jak również dokument, z którego będzie wynikać pierwotne powstanie prawa będącego przedmiotem obrotu („kupna” wzmiankowanego w duplikacie dokumentu z 10.10.1991 r.) - a więc dokument przydziału prawa do lokalu na rzecz zbywcy, pochodzący od spółdzielni mieszkaniowej, w wyniku którego prawo powstało (przydział tworzący dane prawo). Dopiero zbiór ww. dokumentów może dawać podstawy do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. Nie może ich zastąpić oświadczenie wiedzy spółdzielni mieszkaniowej, że nastąpiło przeniesienie prawa do lokalu na W. Z. poprzez „kupno” (wzmianka w duplikacie dokumentu z 10.10.1991 r.). Powołanym do oceny ważności i skuteczności czynności prawnej „kupna” prawa do lokalu jest bowiem sąd wieczystoksięgowy w sprawie o założenie księgi wieczystej i wpis prawa do lokalu

na rzecz określonej osoby, oczywiście z uwzględnieniem zakresu swojej kognicji. Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., oddała wniosek, jeżeli brak jest podstaw (art. 626⁹ k.p.c.).

Dokumenty stanowiące podstawę wpisu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinny wykazywać spełnienie - określonych we właściwych przepisach - warunków materialnoprawnych skutecznego ustanowienia w drodze czynności prawnej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dokumenty te sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek ocenić i jeżeli stwierdzi, że dokumenty takie - wbrew deklarowanym oświadczeniom w treści czynności prawnej - nie potwierdzają tych warunków, zachodzi podstawa do oddalenia wniosku o wpis (art. 626⁹ k.p.c.). W postępowaniu o wpis, kontroli sądu podlega bowiem 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, z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, postanowienie z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08, postanowienie z 7 grudnia 2011 r., II CSK 605/10); dotyczy to także postępowania o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skoro czynnością taką w niniejszej sprawie było „kupno” prawa do lokalu przez W. Z. (poprzednika prawnego osób, na rzecz których miałyby nastąpić wpisy), to kontrola sądu musi mieć miejsce również w odniesieniu do tej czynności, co na gruncie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę było niemożliwe i prowadziło do wniosku o niepełnym wykazaniu (niewykazaniu) podstawy wpisu.

Odmawiając uwzględnienia wniosku Sąd I instancji nie naruszył § 21 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122), skoro zgodnie z tym przepisem do wniosku powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tego wymogu wnioskodawca nie spełnił.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie odpowiada prawu i oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Małgorzata Wiśniewska Beata Woźniak Ryszard Małecki