

Glosa
do postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 24 stycznia 2000 r. nr II Ca 1250/99

Użytkowanie wieczyste jest prawem zbywalnym i żaden przepis prawa nie zawiera ograniczeń w zbywaniu użytkowania wieczystego przez spółdzielnię mieszkaniową. Skoro działka została zabudowana, to prawo własności budynku przysługuje użytkownikowi wieczystemu, nie jest to jednak prawo odrębnej własności boks garażowego w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

1. Powodem, który skłania do zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie, jest – po pierwsze – istotny problem, jaki pojawił się zarówno w praktyce notarialnej, jak i praktyce orzecznictwa wieczystoksięgowego, a po drugie – jak się wydaje – zupełna dowolność interpretacyjna, którą zastosowały sądy obu instancji, i to nie tylko w tej jednej sprawie.

W dniu 27.08.1997 r. aktem notarialnym, nr rep. A 8074/97, Spółdzielnia Mieszkaniowa „W.C.O.” w K. sprzedała na rzecz M.S. „...prawo użytkowania wieczystego działki nr 1052/37 o pow. 19 m² oraz stanowiący przedmiot odrębnej własności boks garażowy nr 6 – za cenę... „ (§ 3 aktu notarialnego). Paragraf 10 aktu zawiera żądanie wniosku wieczystoksięgowego, by po odłączeniu z Kw. 195 487 działki nr 1052/37 i urzędzeniu dla niej nowej księgi wieczystej i wpisie w dziale II jako właściciela gruntu Gminę K., „...wpisać jako użytkownika wieczystego do dnia 22.06.2094 r. i właściciela garażu M.S....”. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że powyższa umowa była kolejną, jedną z kilkunastu tego typu umów, a wszystkie poprzednie wnioski wieczystoksięgowe w nich zawarte, a formułowane według identycznego schematu, były uwzględniane przez sąd. Sąd Rejonowy w K. (w I instancji) postanowieniem z dnia 1.02.1999 r. nr dz. kw. 18240-1/97 odmówił dokonania wpisu, motywując swoje stanowisko zakazem wyodrębniania przez spółdzielnię własności lokali użytkowych (w tym wypadku garaży), w konsekwencji braku podmiotu uprawnionego do

takiego garażu, a co za tym idzie – brak możliwości zawarcia przedmiotowej umowy. Powyższe stanowisko podzielił Sąd Okręgowy w K., rozpatrując apelację nr II Ca 1250/99 od powyższego orzeczenia. W tym miejscu dochodzimy do pierwszej konkluzji, którą można by skwitować „komedią pomyłek”, gdyby nie fakt, iż skutki dla nabywcy wcale nie są śmieszne. Sądy obu instancji doszukały się mianowicie w treści umowy sprzedaży faktów i oświadczeń, które w ogóle nie miały tam miejsca. Nawet stosując zasadę maksymalizacji poszukiwań autentycznej woli stron i celu umowy określonej w art. 65 § 2 k.c. (skądinąd tak rzadko wykorzystywanej przez sądy w innych sprawach wieczystoksięgowych), trudno znaleźć w treści aktu notarialnego, nr rep. A 8074/97, choćby cień tego, iż wolą stron było wyodrębnienie własności lokalu użytkowego (garażu) i następnie jego sprzedaż.

Dla przypomnienia, do ustanowienia odrębnej własności lokalu potrzebne jest stosowne zaświadczenie organu nadzoru architektoniczne-budowlanego, wydane na podstawie inwentaryzacji, stwierdzające samodzielność takiego lokalu. Ponadto niezbędna jest zgodna wola stron wywołania takich właśnie skutków czynności cywilnoprawnej. Jednego i drugiego brak w przedmiotowej umowie. Pozostanie już chyba na zawsze tajemnicą, gdzie skład orzekający wyczytał i skąd wyinterpretował taką właśnie wolę przypisywaną stronom tego aktu notarialnego. Nasuwa się nieodparte wrażenie, że znaleziona została pewna teza, do której dopasowano całe uzasadnienie. Punktem oparcia uzasadnienia jest analiza wyrażenia słownego: „odrębna własność boks garażowego”, zawarta w § 3 umowy w kontekście wyrażenia użytego we wniosku wieczystoksięgowym, a mianowicie „właściciela garażu”. Orzekające w tej sprawie sądy nadały wyrażeniu „odrębna własność boks garażowego” znaczenie takie, jakie wynika z treści art. 7 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), zapominając zupełnie o art. 235 k.c.

W tym miejscu warto zatem przypomnieć niektóre zasady wywodzące się z części ogólnej kodeksu cywilnego (żeby nie powiedzieć z prawa rzymskiego), np. *superficies solo cedit*. Na polski język prawny zostało to przełożone w art. 47 § 1 w zw. z art. 48 k.c., statuując, że budynki – jako części składowe gruntu – dzielą jego los prawny. Jednocześnie jednak w art. 46 § 1 k.c., definiując pojęcie nieruchomości ustawodawca podzielił je na:

- gruntowe,
- budynkowe i
- lokalowe.

Tam też bodaj po raz pierwszy użył następującego sformułowania w stosunku do tych dwóch ostatnich: „jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Takim właśnie szczególnym przepisem, powołującym do życia instytucję odrębnego od gruntu przedmiotu własności, jest art. 235 k.c., którego rozwinięciem są normy prawne zawarte w art. 239 § 2 i 240 k.c. czy też przepisy art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543). Oczywiście prawo własności budynku jest ściśle związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony (art. 235 § 2 k.c.) co jest wyrazem pryncypialności zasady *superficies solo cedit*, nawet jeżeli formy prawne władania gruntem i budynkiem są różne. Tak zatem orzeczenie obejmujące wolę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz ze „stanowiącym przedmiot odrębnej własności boksem garażowym nr 6” czyni całkowicie zadość formule kodeksowej (art. 46 § 1 w zw. z art. 235 § 1 k.c.). Co więcej, powyższej terminologii konsekwentnie używają przepisy rozporządzenia wykonawczego do ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 18.03.1992 roku (Dz.U. Nr 29, poz. 128):

– § 12 nakazuje prowadzić jedną księgę wieczystą dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i dla znajdującego się na takim gruncie budynku, który stanowi odrębną nieruchomość;

– § 14 ust. 1 określa, jakie dokumenty są podstawą oznaczenia budynku stanowiącego odrębną własność na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu;

– § 14 ust. 2 reguluje sposób oznaczenia budynku stanowiącego odrębną własność, położonego na gruncie w wieczystym użytkowaniu;

– § 21 pkt 4 definiuje formułkę, jakiej należy użyć w wypadku ujawnienia w dziale I-ON księgi wieczystej budynku stanowiącego odrębną nieruchomość;

– § 25 ust. 1 w zw. z § 28 reguluje sposób dokonywania wpisów dotyczących wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynku nakazując m.in. umieszczenie napisu o „...własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”.

Skoro zatem nie można podważać prawidłowości wyrażenia „boks garażowy stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności” nie można także przypisywać stronom woli której nie było w treści aktu notarialnego. Aby ustanowić skutecznie odrębną własność garażu jako lokalu użytkowego w rozumieniu ustawy o własności lokali należałoby:

– przygotować stosowną inwentaryzację i zaświadczenie o samodzielności lokalu, o którym wyżej wspominałem,

– ustalić udział właściciela garażu w prawach do wspólnej nieruchomości tak budynkowej, jak i gruntowej, a to stosownie do treści art. 3 ustawy o własności lokali (w stanie obowiązującym w 1997 r.). Takich jednak oświadczeń i dokumentów nigdzie nie znajdziemy w treści umowy sprzedaży. Powstała tylko teza, do której usiłowano dopasować stan faktyczny.

2. Przy okazji rozważań nad powyższym orzeczeniem nasuwa się następująca myśl: praktyka sądów wieczystoksięgowych wykazuje częste powoływanie się na art. 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.07.1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.). Przepis ten mówi, że sąd, rozpoznając sprawę, bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów i treść księgi wieczystej. Powyższe ograniczenie kognicji sądu zdaje się czasami urastać do rangi świętego i niewzruszalnego kanonu postępowania. Chciałbym natomiast w tym miejscu zwrócić uwagę na pewną specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, wynikającą z całokształtu właściwych przepisów oraz usytuowania w systemie wymiaru sprawiedliwości.

Istota instytucji ksiąg wieczystych zawiera się w pierwszym artykule ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece: „Księgi wieczyste **prowadzi** się w celu ustalenia **stanu prawnego nieruchomości**”. „Ustalenie tego stanu prawnego jest podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Jest to zasadniczy cel i główna funkcja ksiąg wieczystych”¹.

W polskim prawie nie ma zasady powszechności ksiąg wieczystych w takim znaczeniu, że każda nieruchomość, aby ją wprowadzić do obrotu,

¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993, s. 9.

musi mieć wcześniej założoną księgę wieczystą. Ale też z powyższego przepisu art. 1 ustawy wynika pewien imperatyw: „prowadzi się”, a nie „można prowadzić”. Skoro księga wieczysta już istnieje, to winno się uczynić wszystko, by zarejestrować w niej stan prawny zgodny z rzeczywistością. Powyższy nakaz dotyczy nie tylko właścicieli czy też innych osób, których prawa i roszczenia wobec nieruchomości winny być odnotowane w księdze wieczystej, ale także, a może przede wszystkim, organu prowadzącego księgę wieczystą, jakim jest sąd. Rozwinięciem powyższej zasady ujawniania prawdziwego stanu prawnego są kolejne przepisy ustawy:

- Art. 27 – sąd z urzędu może sprostować dane w dziale I-ON księgi wieczystej.

- Art. 35 – właściciel winien ujawniać swe prawo w księdze wieczystej, a jeżeli tego nie czyni, to sąd ma w tym względzie określone środki przymusu.

- Art. 36 – jeżeli sąd otrzyma zawiadomienie o zmianie właściciela, może nawet z urzędu dokonać wpisu w księdze wieczystej.

- Art. 42 – wniosek o wpis własności nie może być cofnięty (o ile własność przeszła), co skutkuje nakazem rozpoznania sprawy nawet wbrew woli strony.

- Art. 47 – rozpoznania sprawy przez sąd nie wstrzymuje nawet śmierć osoby uprawnionej według wpisu wieczystoksięgowego.

- Art. 57 – sąd, dostrzegając niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (albo tzw. „podwójne hipotekowanie”), ma obowiązek z urzędu wpisać ostrzeżenie i następnie podjąć czynności zmierzające do usunięcia tego stanu.

- Art. 61 ust. 2 – dopuszczenie do pierwszego obrotu nieruchomości, która nie posiadała dotychczas założonej księgi wieczystej, obliguje do założenia takiej księgi wieczystej, a w przeciwnym wypadku może nawet skutkować założeniem księgi wieczystej z urzędu: art. 62.

Także przepisy rozporządzenia wykonawczego do ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 18 marca 1992 r. (Dz.U. Nr 29, poz. 128) przewidują specjalny tryb postępowania zmierzającego do ujawnienia prawdziwego stanu prawnego nieruchomości, a mianowicie postępowanie przyznagające uregulowane w rozdziale drugim. W § 47 ust. 1 tegoż rozporządzenia wyraźnie wyłączona została w postępowaniu o wpis własności

możliwość zwrotu pisma, przewidziana zarówno w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, jak i w przepisach o kosztach sądowych.

Analiza wszystkich powyższych przepisów skłania do jednoznacznego wniosku, że w przeciwieństwie do ogólnych zasad postępowania sądowego, określonych w kodeksie postępowania cywilnego, sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, a zwłaszcza o wpis własności, nie ma możliwości „odpuszczenia sprawy”. Przepisy te zmuszają do skutecznego prowadzenia sprawy aż do momentu, gdy zostaną dostarczone właściwe dokumenty albo też wykazane zostanie, że żądany wpis jest niemożliwy do realizacji z powodów merytorycznych: przedmiotowe prawo nie powstało, nie wygasło bądź nie przeszło skutecznie na inną osobę. W takim też kontekście należy rozpatrywać kognicję sądu określoną art. 46 i 48 ustawy. W praktyce zaś sądy wieczystoksięgowe różnie widzą swoją rolę. Czasami usiłują poszerzyć zakres swej władzy, kontrolując merytorycznie obszar dla nich nie zastrzeżony (np. orzeczenia innych sądów lub decyzji administracyjnych), innym zaś razem ograniczając się do roli skryby wpisującego ściśle, pod dyktando, żądań zawartych we wniosku. Zresztą w tym ostatnim kierunku zdaje się iść projekt Ministerstwa Sprawiedliwości co do urzędowych formularzy wniosków wieczystoksięgowych. Jest to pierwszy krok do procesu formułkowego. Następnym może być zniesienie instytucji sądowej kontroli wpisów wieczystoksięgowych i zastąpienie jej np. osobami z przynajmniej średnią umiejętnością czytania (formularzy wniosków) i przepisywania do ksiąg wieczystych.

Powyższe uwagi wskazują, jak ważną rolę odgrywa nie tylko sama instytucja ksiąg wieczystych, ale i prawidłowy proces rejestracji w nich stanów prawnych i faktycznych.

W kontekście orzeczenia, które jest przedmiotem niniejszej glosy, można wskazać, że gdyby sądy obu instancji prawidłowo zastosowały przytoczone zasady postępowania, powyższa sytuacja nie miałaby miejsca. Nic bowiem nie upoważniało w świetle treści aktu notarialnego do twierdzenia, że faktycznie prawo wieczystego użytkowania gruntu i własność garażu nie przeszły na inną osobę. Skoro sąd miał wątpliwości, czy nie nastąpiło przypadkiem wyodrębnienie garażu jako lokalu użytkowego na zasadach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, to winien na podstawie art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zażądać dokumentów świadczących o takim wyodrębnieniu. Wówczas wyjaśnienia stron z pewnością

rozwiąłyby przyjętą *a priori* tezę o odrębnej własności lokalu użytkowego – boks garażowego, w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zresztą sama uważna lektura umowy – w której nie ma niczego o udziale we wspólnej nieruchomości (w tym wypadku w wieczystym użytkowaniu gruntu), a który to udział niewątpliwie musiałby być określony w myśl art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali – zmusiłaby do korekty pierwotnego założenia.

3. Na zakończenie spróbuję jednak podjąć polemikę z tezą, iż nie ma możliwości ustanowienia przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu użytkowego i jego zbycia.

Nie od dzisiaj powszechnie wiadomo, że nadal obowiązujące prawo spółdzielcze (ustawa z dnia 16.09.1982 r., Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) jest zupełnym anachronizmem z minionej epoki, lekko tylko wyretuszowanym dla potrzeb aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej. Według mnie, żaden przepis prawa nie zabrania spółdzielni dysponowania swoim mieniem, a w tym i wyodrębniania oraz zbywania lokali także użytkowych. Spółdzielnia winna prowadzić działalność nie tylko na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze i statutu, ale też i innych ustaw (art. 2 prawa spółdz.). Winna to czynić zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom (art. 67), przy pełnej odpowiedzialności za swoje zobowiązania (art. 68). Niewątpliwie spółdzielnia poprzez uchwałę walnego zgromadzenia swych członków ma prawo decydować o swoim mieniu, a w tym i o zbyciu nieruchomości (art. 38 § 1 pkt 5). Od 1 października 1990 roku² spółdzielnia jako osoba prawna (art. 11 § 1) nie jest skrupowana zasadą specjalnej czy też ograniczonej zdolności do czynności prawnych, określonej w uchylonym przepisie art. 36 k.c. Art. 204 § 1 pr. spółdz. stanowi że: „Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin”. W tym celu spółdzielnia może:

1) przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni,

² Jest to data wejścia w życie poważnej zmiany ustrojowej do kodeksu cywilnego, wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), oraz data skreślenia art. 36 k.c.

2) budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych (art. 204 § 2).

W stosunku do lokali użytkowych i garaży (oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych) możliwe jest:

- a) przydzielanie ich członkom,
- b) wynajmowanie zgodnie ze statutem (art. 238 § 1 i art. 239).

Należy się zgodzić, że powyższe formy są jedynymi, w jakich może być realizowane osiągnięcie celu powołania i istnienia spółdzielni, czyli jej przedmiotu działalności. Odnosi się to jednak do stosunków „wewnętrznych” spółdzielni. Spółdzielnia została powołana po to, by wspólnie, dobrowolnie, w nieograniczonej liczbie zrzeszonych osób (art. 1 § 1) zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków poprzez formy wskazane wyżej. Ale też powyższe twierdzenie wcale nie znaczy, moim zdaniem, że spółdzielnia jako osoba prawna posiadająca pełną i nieograniczoną zdolność do czynności prawnych może swobodnie dysponować swoim mieniem. Do takiego mienia zalicza się niewątpliwie także własność nieruchomości, a w tym i każdej jej części składowej. Żaden przepis ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie ogranicza jej stosowania do określonych tylko podmiotów. Skoro tak, to ma ona zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych. Jeżeli wolno spółdzielni na podstawie właściwej uchwały walnego zgromadzenia członków (art. 38 § 1 pkt 5) zbyć całą nieruchomość, to tym bardziej wolno jej zbyć na takiej samej podstawie mniej, czyli jej część, np. fizycznie wyodrębnioną jako lokal użytkowy.

Ogólne zasady wyodrębniania lokali (także użytkowych) określa bowiem inna, „uniwersalna” i później wydana ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Takie wyodrębnienie i zbycie lokalu użytkowego jest wyrazem „zewnętrznych” praw spółdzielni, objawiających się pełnią władztwa nad rzeczami do niej należącymi. Natomiast w stosunkach wewnętrznych, czyli przy wypełnianiu celu swego istnienia wobec członków, obowiązują wyłącznie formy wskazane wyżej w art. 204, 238 i 239 pr. spółdz.

Te same uwagi odnoszą także do lokali mieszkalnych innych niż budowane celowo, aby je przenieść następnie na członków spółdzielni.

Mając pełną świadomość, jak wiele wątpliwości może budzić przedłożona wyżej teza (zwłaszcza w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego,

które jednak zdaje się powoli ewoluować od archaicznej i skostniałej litery oraz wykładni prawa spółdzielczego³), można jednak ufać, że sądy będą twórczo i rzeczowo dokonywać wykładni obowiązującej, choć ciągle niedoskonałej litery prawa. Można też chyba ufać, że wykładni tej będą dokonywać rzetelnie, nie doszukując się w materiale dowodowym tego, czego w nim nie ma i nigdy nie było.

Jacek Frelich

³ Np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1988 r. nr I Cr 388/88 (nie publikowane) dotyczące możliwości sprzedaży przez spółdzielnię praw do gruntu i budynków mieszkalnych.