

Opinia Polskiego Instytutu Notarialnego

z dnia 01 lutego 2022 roku

dotycząca dopuszczalności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla którego jest założona księga wieczysta, nabytego na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności, przed wpisem uprawnionego do księgi wieczystej

Normy prawne: art. 244, 245¹ Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1740 ze zm. - dalej jako KC), art. 999 Kodeksu postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1805 ze zm. – dalej jako KPC), art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2019 poz. 2204 ze zm. – dalej jako UKWiH), art. 17² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208).

Literatura: G. Sikorski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 245(1), teza 1; H. Ciepła [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, art. 999 teza 1; E. Wengerek [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, red. M. Romańska, s. 585; A. Barańska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, red. K. Piasecki, s. 1094; R. Kowalkowski [w:] Z. Knypl, R. Kowalkowski, H. Langa-Bieszki, Z. Merchel, Z. Szczurek, J. Treder, *Encyklopedia egzekucji sądowej*, Sopot 2002, s. 303.

I. Zarysowanie problemu

W Polskim Instytucie Notarialnym rozważana jest sytuacja prawna dotycząca dopuszczalności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla którego jest założona księga wieczysta, nabytego na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności, przed wpisem uprawnionego do księgi wieczystej.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 §1 KC). Prawo to uregulowane jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest przy tym prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji (por. art. 17 (2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Dodać można, że nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Podkreślić należy, że zgodnie z regulacją art. 245 (1) KC do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między

uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Unormowanie to dodane zostało do Kodeksu przez UKWiH i obowiązuje od 1.1.1983 r. Od tej daty istnieje również formalna możliwość zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw.

Zasygnalizowany na wstępie problem wiąże się z aktualnymi realiami postępowania wieczystoksięgowego. Ożywienie na rynku nieruchomości oraz niezakończony jeszcze proces ujawniania w księgach wieczystych uwłaszczonych użytkowników wieczystych powoduje przydłużanie się postępowań o wpis. To zaś negatywnie wpływa na sprawność całego systemu obsługującego obrót tak nieruchomościami, jak i prawami do nieruchomości.

W tym kontekście wyjaśnienia wymaga, czy właściwa jest ostrożność procesowa i odroczenie zawarcia umowy zbycia prawa do chwili dokonania wpisu, czy też prawnie dopuszczalne i skuteczne jest zawarcie umowy jeszcze przed wpisem nabywcy do księgi wieczystej. Za pozostającą poza zakresem tych rozważań uznać należy okoliczność złożenia wniosku o wpis nabywcy i figurowanie w księdze stosownej wzmianki.

II. Propozycja rozwiązania

W pierwszej kolejności, za G. Sikorskim skonstatować należy, że do skutecznego przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu wymagane są: zawarcie umowy pomiędzy nabywcą i zbywcą prawa oraz – w razie gdy prawo podlega ujawnieniu w księdze – wpis do tej księgi (G. Sikorski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 245(1), teza 1).

Ocena zarysowanego stanu faktycznego wymaga zatem odpowiedzi na pytanie, czy nabycie w drodze egzekucji sądowej kreuje stosunek umowny. Względnie, czy można uznać prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności za element umowy pomiędzy egzekwowanym dłużnikiem (jako zbywcą), a nabywcą tj. osobą na rzecz której przysądzono przedmiotowe prawo.

Na tak sformułowane pytanie należy odpowiedzieć negatywnie. Charakter prawny czynności egzekucyjnych wyklucza możliwość uznania ich za noszące znamiona umowy. W omawianym stanie rzeczy, nie dochodzi zatem do zawarcia umowy pomiędzy nabywcą i zbywcą, lecz do przeniesienia prawa na podstawie prawomocnego postanowienia sądowego o przysądzeniu. Takie postanowienie przenosi prawo na nabywcę bez zawarcia umowy ze zbywcą i jest tytułem do ujawnienia nabywcy przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów (por. art. 999 § 1 zd. 1 KPC).

Co za tym idzie, skoro przysądzenie prawa w toku postępowania egzekucji nie prowadzi do zawarcia umowy to przepis art. 245 (1) KC wymagający dla skuteczności nabycia wpisu uprawnionego w księdze wieczystej nie znajdzie zastosowania.

Dokumentem legitymującym nabywcę jest wyłącznie prawomocne postanowienie o przysądzeniu. Ma ono charakter konstytutywny, zatem przenosi prawo na nabywcę (por. H. Ciepła [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, art. 999 teza 1; E. Wengerek [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, red. M. Romańska, s. 585; A. Barańska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego...*, red. K. Piasecki, s. 1094; R. Kowalkowski [w:] Z. Knypl, R. Kowalkowski, H. Langa-Bieszki, Z. Merchel, Z. Szczurek, J. Treder, *Encyklopedia egzekucji sądowej*, Sopot 2002, s. 303), co jednocześnie oznacza, że wpis uprawnionego do księgi wieczystej, ma jedynie charakter deklaratoryjny.

Na marginesie zauważyć też można, że nie jest to jedyna sytuacja w której nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie musi być ujawniony w księdze wieczystej dla skuteczności nabycia. Będzie tak również w przypadku dziedziczenia.

Konkluzja

Powyższe powinno prowadzić do jednoznacznego przyjęcia, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu przenosi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na nabywcę. Ma ono w tym zakresie charakter konstytutywny, a nabywca jest uprawnionym niezależnie od wpisu do księgi wieczystej. Wpis na jego rzecz ma charakter deklaratoryjny.

Jednocześnie należy pamiętać, że jedynie nabycie od uprawnionego ujawnionego w księdze wieczystej korzysta z przymiotu wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 UKWiH). Ostrożności nakazuje zatem zamieszczenie w stosownym akcie notarialnym chociażby pouczenia o tej normie. Mając na względzie zasady dotyczące sprawowanej przez notariuszy jurysdykcji prewencyjnej do rozważenia jest również takie oddziaływanie na strony, aby rozważyły odroczenie zawarcie umowy do czasu prawomocnego wpisu uprawnionego w księdze wieczystej.

Autorzy opinii:

Adwokat Agata Jończyk

Notariusz dr Patryk K. Jończyk