

**2003.07.23    uchwała    SN    III CZP 50/03**

W okresie obowiązywania przepisów art. 223 § 2 i 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) do przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, dla którego była założona księga wieczysta, konieczny był wpis nabywcy tego prawa do księgi wieczystej.

Sędzia SN Helena Cieplą (przewodniczący, sprawozdawca)  
Sędzia SN Irena Gromska-Szuster  
Sędzia SN Tadeusz Żyznowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w W., Oddziału w T.G. przy uczestnictwie Tadeusza K., Adama K. i Aliny K. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 lipca 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 18 marca 2003 r.:

"Czy przesłanką nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, dla którego założona była księga wieczysta, umową sprzedaży, zawartą pod rządami ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 ze zm.), jest wpis do księgi wieczystej"?

podjął uchwałę:

W okresie obowiązywania przepisów art. 223 § 2 i 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) do przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, dla którego była założona księga wieczysta, konieczny był wpis nabywcy tego prawa do księgi wieczystej.

W księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 4 w domu położonym przy ul. D. nr 5g w T.G. jako uprawnieni wpisani są Adam i Alina małżonkowie K. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Notarialną umową z dnia 3 listopada 1999 r. sprzedali oni to prawo Tadeuszowi K., który dnia 19 listopada 1999 r. został przyjęty w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej "G.", jednak nie ujawnił nabytego prawa w wymienionej księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach w dniu 10 października 2002 r. wpisał w tej księdze wieczystej hipotekę przymusową na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie tytułem zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne i składek na Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych należnych od Adama K.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji Tadeusza K., Sąd Okręgowy w Gliwicach powziął wątpliwość przytoczoną na wstępie uchwały. Jej źródłem jest to, "czy przepisy art. 223 § 2 i 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. - dalej: "Pr.spółdz.") są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 245<sup>1</sup> k.c. w tym sensie, że wyłączają zasadę wpisu jako przesłankę nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta".

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia wymaga dokonania wykładni przepisów art. 223 § 2 i 5 Pr.spółdz. oraz art. 245<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z art. 223 § 2 Pr.spółdz., skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, a stosownie do § 5, umowa zbycia tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Według art. 245<sup>1</sup> k.c., 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. Wprawdzie przepisy art. 223 § 2 i 5 Pr.spółdz. stanowią o zbyciu prawa, a nie o jego przeniesieniu, jednak istota tych czynności jest taka sama, można zatem mówić przemiennie o zbyciu własnościowego prawa lub o jego przeniesieniu.

Przepisy te zostały dostosowane do zmiany przepisów art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361) i art. 244 k.c., dokonanej ustawą z dnia 25 października 1991 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 496), której celem było umożliwienie osobom, mającym własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego ustanowienia hipoteki dla zabezpieczenia kredytu bankowego, co jest uwarunkowane istnieniem księgi wieczystej. Nowelą tą dodano do ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepis art. 24<sup>1</sup>, według którego księgi wieczyste mogą być prowadzone także w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Dodano też § 5 do art. 223 Pr.spółdz. wprowadzający formę aktu notarialnego dla umowy zbycia własnościowego prawa do lokalu.

Treść art. 245<sup>1</sup> k.c. i art. 223 § 2 i 5 Pr.spółdz. nie nasuwa wątpliwości; ich sens wynika z literalnego brzmienia. Nie ma też wystarczających podstaw do wniosku, że językowo jednoznacznym przepisom można przypisać w drodze wykładni inny sens niż wynikający z ich brzmienia. Za niedopuszczalne należy więc uznać posługiwanie się przy ich interpretacji metodami wykładni funkcjonalnej i szukanie rationis legis, gdyż prowadziłoby to do naruszenia praworządności. Sięganie do celu przepisu jest elementem uzupełniającym wykładnię przeprowadzoną przy pomocy innych metod i samo nie jest wystarczającą metodą wykładni.

Wątpliwości Sądu Okręgowego wskazują na możliwość istnienia zbiegu norm i wyłączenia wielości ocen opartego na paremii *lex specialis derogat legi generali*. O zbiegu norm można mówić wtedy, gdy z identyczną sytuacją faktyczną wyrażoną w różnych hipotezach przepisów prawa, prawo łączy dwie lub więcej różnych dyspozycji. Reguła wyłączenia wielości ocen, o której mowa, dotyczy dwóch różnych dyspozycji, związanych z odmienną hipotezą, gdy zakres hipotezy *legis specialis* mieści się w zakresie hipotezy *legis generalis*; dopiero zestawienie obu przepisów umożliwia ustalenie rzeczywistego zakresu hipotezy *legis generalis*. Przy założeniu zatem, że co najmniej dwa przepisy w swych hipotezach zawierają wszystkie elementy konkretnego stanu faktycznego, za przepis szczególny należy uznać ten, którego hipoteza jest węższa (por. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 14 stycznia 1960 r., I CO 45/59, OSN 1961, nr 1, poz. 1).

Przepisy Prawa spółdzielczego stanowią wyspecjalizowany dział prawa cywilnego, wobec czego w sprawach nimi nieuregulowanych należy sięgać do ogólnych norm prawa cywilnego i stosować reguły oraz konstrukcje tego prawa. Mając na względzie to wyjaśnienie należy stwierdzić, że przepisy Prawa spółdzielczego nie zawierają zasad ogólnych, normujących zbycie (przeniesienie) własnościowego prawa do lokalu. Zasad takich nie zawiera także kodeks cywilny w zakresie dotyczącym praw rzeczowych ograniczonych, z wyjątkiem art. 245<sup>1</sup>, który statuuje taką właśnie zasadę ogólną i obejmuje swoim zakresem także własnościowe prawo do lokalu. Według tego przepisu, odstępstwo od zasady konstytutywności wpisu w przypadku przeniesienia ograniczonych praw, musi wynikać z przepisu szczególnego.

Artykuł 223 § 5 Pr.spółdz. normuje, jak już wspomniano, przesłankę zbycia własnościowego prawa do lokalu tylko co do formy tej czynności prawnej. Wobec braku w Prawie spółdzielczym ogólnych unormowań zbycia (przeniesienia) własnościowego prawa do lokalu, trzeba zatem, sięgając do prawa cywilnego, stosować art. 245<sup>1</sup> k.c.

Uwzględniając przytoczone wyżej rozważanie stosunku legis specialis do legis generalis i zestawienie omawianych przepisów, należy przyjąć, że art. 223 § 2 i 5 Pr.spółdz. są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 245<sup>1</sup> k.c. tylko co do formy umowy przeniesienia własnościowego prawa do lokalu, nie zawierają bowiem elementów stanu faktycznego w zakresie zasady ogólnej zawartej w art. 245<sup>1</sup> k.c., bo nie regulują takich zasad zbycia własnościowego prawa do lokalu i dlatego nie dochodzi do zbiegu norm.

Trafnie zatem Sąd Okręgowy skłonił się do przeczącej odpowiedzi na pytanie czy art. 223 § 2 i 5 Pr.spółdz. są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 245<sup>1</sup> k.c. w tym sensie, że wyłączają zasadę wpisu jako przesłankę nabycia własnościowego prawa. Powołany przez ten Sąd przepis art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. Nr 120, poz. 1300), w którym ustawodawca wyłączył stosowanie art. 245<sup>1</sup> k.c. do przeniesienia obligacji zabezpieczonej hipoteką, dostarcza argumentu juredycznego na rzecz przyjętej wykładni, daje bowiem podstawę do wniosku, że jeśli wolą ustawodawcy jest wyłączenie wpisu do księgi wieczystej jako przesłanki konstytutywnej, to czyni to w sposób wyraźny. Nie zrobił tego w odniesieniu do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, mimo zmiany stanu prawnego wprowadzonego ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Przepis art. 17<sup>2</sup> tej ustawy, będący odpowiednikiem art. 223 Pr.spółdz., uzupełniono jedynie przez nałożenie na notariusza obowiązku przesłania wypisu aktu notarialnego o zbyciu własnościowego prawa do lokalu niezwłocznie do spółdzielni. Obowiązek zamieszczenia w tym akcie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i przesłania jego wypisu z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia tej księgi wynika z art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369). Stanowi to dodatkowy argument na rzecz przyjętej wykładni.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, jak w uchwale.