

Sygn. akt III Ca 16/15

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - SSO Barbara Braziewicz

SSO Gabriela Sobczyk(spr.)

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 marca 2015r.

sprawy z wniosku J. P. i A. P.

przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 21 listopada 2014r., sygn. akt Dz. Kw. 4980/14

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jastrzębiu-Zdroju, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 listopada 2015r. Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju oddalił wniosek J. P. i A. P. o wyodrębnienie z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w J. na Osiedlu (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej, a następnie wpisanie w dziale drugim prawa własności na rzecz J. P. i A. P. w ustawowej wspólności oraz o wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej, że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętych księgą wieczystą nr (...), jak również o wpisanie w dziale drugim księgi wieczystej (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności części wspólnych budynku w 4038/281836 częściach na rzecz każdorazowego właściciela lokalu numer (...).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy J. P. i A. P. we wniosku z dnia 16 września 2014 r. godz. 14.07 zawartym w akcie notarialnym z dnia 15 września 2014 r. notariusza w J. G. T. repertorium A numer (...) wnieśli o wyodrębnienie z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w J. na Osiedlu (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej, a następnie wpisanie w dziale drugim prawa własności na rzecz J. P. i A. P. w ustawowej wspólności oraz wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej, że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętych księgą

wieczystą nr (...), jak również wpisania w dziale drugim księgi wieczystej (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności części wspólnych budynku w 4038/281836 częściach na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu numer (...).

Do wniosku dołączono zaświadczenie Prezydenta Miasta J. z dnia 6 sierpnia 2004 r. nr A. (...) -77/04, z którego wynika, że lokal mieszkalny nr (...) położony w J. na Osiedlu (...) spełnia wymogi „samodzielnego lokalu mieszkalnego” w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.), rzut trzeciego piętra budynku mieszkalnego położonego w J. przy Osiedlu (...), gdzie znajduje się lokal mieszkalny numer (...), a nadto rzut piwnicy nr 5/26 położonej w tym samym budynku.

Postanowieniem z dnia 16 października 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Jastrzębiu-Zdroju oddalił wniosek. Zdaniem referendarza z uwagi na redakcję art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w tym trybie przewidziana jest wyłącznie dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Skoro zaś nabywcy, którzy wygrali przetarg pozostają poza kręgiem wymienionych w tym przepisie osób dla skuteczności przeniesienia na nich odrębnej własności lokalu należało zawrzeć umowę sprzedaży. Do zawarcia takiej umowy nie doszło, toteż wniosek oddalono wobec istnienia przeszkód do dokonania wpisu.

Skargę na to orzeczenie złożyła spółdzielnia mieszkaniowa.

W skardze podniosła, że w dniu zawarcia umowy wnioskodawca J. P. był już członkiem spółdzielni, jako, że został przyjęty w poczet członków w dniu 3 września 2014 r. Nadto uczestniczka wskazała, że z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

(zwanych dalej usm) nie wynika, iż w jego trybie umowa ustanowienia i przeniesienia własności lokalu może zostać zawarta wyłącznie z członkiem, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a tym bardziej nie wynika, że z wygrywającym przetarg powinna zostać zawarta umowa sprzedaży. Z osobą wygrywającą przetarg musi być zawarta umowa odpłatna, ale nie musi to być umowa sprzedaży. W trybie art. 11 ust. 2 usm jest zawierana umowa zarówno z członkiem, który korzysta z pierwszeństwa jak i z osobą wygrywającą przetarg, zwłaszcza, gdy staje się członkiem spółdzielni. W obu przypadkach zawierana jest umowa siu generis, która nie jest umową sprzedaży. Powołała się również skarżąca na poparcie swojego stanowiska na interpretacje organów podatkowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 września 2014 r. wnioskodawcy małżonkowie P. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w J. zawarli w formie aktu notarialnego przed notariuszem w J. G. T. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w J., a następnie przenieśli jego własność na rzecz wnioskodawców za cenę 50.000 zł.

Art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) stanowi, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że z istoty swojej w wyniku przetargu licytowana jest odpłatność, czyli cena za nabycie tej nieruchomości. Cena należy do essentialia negoti umowy sprzedaży, a więc w wyniku wygranego przetargu powstaje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. To, że w art. 11 ust. 2 usm nie ma mowy o umowie sprzedaży, nie znaczy, że przepis ten nie reguluje zbycia w drodze umowy sprzedaży. Istotą przetargu jest ustalenie, który z nabywców przedstawi korzystniejszą ofertę, a więc cenę, która jest elementem umowy sprzedaży. W polskim prawie nie są znane przepisy, na podstawie których w drodze przetargu ustalaloby się wartość rynkową rzeczy. Wartość rynkowa

wynika z operatu szacunkowego opracowanego przez rzeczoznawcę. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ogłoszenie przetargu przez spółdzielnię jest obligatoryjne. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Z przepisu tego wynika, że już w chwili ogłoszenia przetargu musi być spełniony wymóg członkostwa, nie posiadanie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Przepis powołany stanowi, że warunkiem przeniesienia lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Z takiej redakcji przepisu – zdaniem Sądu Rejonowego - płynie wniosek, że w przypadku, gdy osobie, która przetarg wygrała nie przysługuje roszczenie o wykonanie prawa pierwszeństwa do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, może nabyć jego własność jedynie w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Natomiast osoba, której przysługuje roszczenie z art. 11 ust. 2 usm może dowolnie wybrać rodzaj umowy, którą chce zawrzeć. Z jednej strony – jako osoba wyłoniona w przetargu będzie mogła zawrzeć ze spółdzielnią mieszkaniową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, z drugiej zaś strony- jako uprawniona do pierwszeństwa nabycia lokalu będzie mogła przedstawić swoją wierzytelność tj. prawo podmiotowe do wykonania i żądać od spółdzielni zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

Sąd Rejonowy wskazał, że inna jest relacja między uczestnikiem przetargu (jako jedynie potencjalnym nabywcą lokalu), a organizatorem przetargu, w postępowaniu przetargowym w przedmiocie sprzedaży, a inna jest relacja między uprawnionym do nabycia lokalu w wyniku pierwszeństwa przysługującego z art. 11 ust 2. usm a spółdzielnią jako zobowiązaną do określonego zachowania się w celu zaspokojenia roszczenia członka spółdzielni.

Zgodnie z art. 353§1 kc zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Istotny jest stosunek prawny między uprawnionym a zobowiązanym, a nie jedynie wynik rzeczowy tego stosunku. W każdym przypadku należy indywidualnie badać, czy konkretny stosunek prawny wywołuje skutki rzeczowe.

Sąd Rejonowy wskazał, że rozpatrując skuteczność materialną umowy przenoszącej własność lokalu należy mieć na uwadze wyrażoną w art. 156 kc zasadę kauzalności, zgodnie z którą jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Brak causy przy zawarciu umowy, powoduje, że jest ona nieważna. Jeżeli przeniesienie własności jest rezultatem innego zdarzenia prawnego niż umowa obligacyjna przeniesienia własności, strony powinny się na to zdarzenie wyraźnie powołać (Andrzej Stelmachowski: Nabycie i utrata własności, System Prawa prywatnego tom 3 Prawo Rzeczowe, pod red. Tomasza Dybowskiego, Warszawa 2007 rok, str. 328).

W ocenie Sądu Rejonowego rezultat przetargu nie jest zdarzeniem prawnym stanowiącym podstawę prawną do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Przetarg, o którym mowa w art. 11 ust. 2 usm jest jedynie trybem zawarcia umowy zobowiązująco –rozporządzającej, tj. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

Przy takim przyjęciu interpretacji art. 11 ust. 2 usm ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbycie na rzecz osoby, która wygrała przetarg, niespełniwszy przesłanek z powołanego wyżej przepisu może nastąpić tylko w wyniku zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Zdaniem Sądu Rejonowego, uprzywilejowane nabycie lokalu mieszkalnego w drodze ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu zawężone jest do określonej grupy osób, którym po spełnieniu warunków przewidzianych w art. 11 ust. 2 usm przysługuje prawo podmiotowe pierwszeństwa w nabyciu lokalu. Odmienna interpretacja przepisu prowadziłaby do sytuacji, kiedy uprzywilejowanymi byłyby także osoby, które w trybie powołanego przepisu nabywają lokale w celu ich dalszej odsprzedaży z zyskiem.

Sąd Rejonowy wskazał, że podnoszony przez skarżącego argument, że organy podatkowe w interpretacjach indywidualnych stoją na stanowisku, że z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu nie wiąże się obowiązek

uiszczenia podatku od czynności cywilno prawnych, nie może spowodować innej interpretacji art. 11 ust. 2 usm. Interpretacje te są jak najbardziej prawidłowe, bowiem dotyczą kwestii, czy należy podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy przeniesienia własności lokalu. W niniejszej sprawie problemem jest prawidłowa interpretacja art. 11 ust. 2 usm w sferze prawa cywilnego, a nie prawa podatkowego. Trzeba stwierdzić, że to prawo cywilne implikuje lub nie – powstanie obowiązku podatkowego, a nie odwrotnie, to znaczy nie można interpretować prawidłowości zawarcia czynności cywilnoprawnej na podstawie przepisów prawa podatkowego.

Z treści zawartej umowy wynika, że przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu przeprowadzony został w dniu 3 września 2014 r. W umowie strony nie oświadczyły, czy nabywcy są członkami spółdzielni. Dopiero do skargi dołączono uchwałę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)/2014 z dnia 3.09.2014 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków J. P. oraz deklarację przystąpienia do spółdzielni z tego samego dnia. Już to świadczy o tym, że w chwili ogłoszenia do przetargu nabywca nie spełniał ustawowych przesłanek do nabycia lokalu w drodze ustanowienia i przeniesienia własności, deklarację członkowską złożył i w poczet członków został przyjęty zapewne po wygranym przetargu.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że z art. 626⁸2 kpc wynika, że sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty składane równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2011 r. I CSK 367/10 nr (...), podobnie uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów zasada prawna z dnia 16 grudnia 2009 r. III CZP 80/09 OSNC 2010/6/84).

Zgodnie z art. 626⁸ § 1 kpc, wpis jest dokonywany jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba, że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej – art. 626⁸ § 2 kpc.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy oraz uczestniczka postępowania zawarli umowę w formie aktu notarialnego, a zgodnie z art. 80 § 1 prawa o notariacie akty notarialne powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Prawidłowo sporządzony akt notarialny gwarantuje bowiem bezpieczeństwo obrotu prawnego, stąd też należy unikać w nim niejasności, zwrotów nieostrych oraz powodujących rozbieżności (A. O., Akty notarialne, Komentarz, wyd. 1, 2012). Zgodnie z art. 2 § 2 Prawa o notariacie czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Akt notarialny również stanowi rodzaj dokumentu urzędowego. Jednakże ani przepisy ustawy Prawo o notariacie, ani też przepisy proceduralne, zwłaszcza Kodeks postępowania cywilnego nie podają definicji dokumentu urzędowego. Przepis art. 244 kpc stanowi, iż dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Muszą one odpowiadać określonym wymaganiom, w szczególności posiadać przepisaną formę, pochodzić od właściwego do ich wydania organu, mieścić się w zakresie jego właściwości, być zaopatrzone w wymagane podpisy oraz urzędowe pieczęcie. Istota aktu notarialnego polega zaś na wyposażeniu czynności prawnych stron w formę urzędową w sytuacjach, w których wymagane jest to przez przepisy prawa lub życzą sobie tego same strony (S. Rudnicki, Forma aktu notarialnego [w:] Prawo obrotu nieruchomościami, pod. red. S. Rudnickiego, Warszawa 2001).

Sąd Rejonowy wywiódł dalej, że dokument urzędowy, który spełnia wymogi z art. 244 kpc korzysta z domniemania prawdziwości (autentyczności) oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Oprócz tych domniemań na mocy przepisów szczególnych niektórym dokumentom przypisuje się szczególną moc dowodową. Uwzględniając powyższe w doktrynie wyrażany jest pogląd, że z oświadczeniami stron złożonym w formie aktu notarialnego wiążą się trzy domniemania, które dotyczą tego, że akt notarialny zawiera tylko, to, co obejmowały oświadczenia stron, zawiera on całość oświadczeń stron, a także, że odzwierciedla on dokładnie całość oświadczeń złożonych przez strony i to bez zniekształceń. Mając to na względzie nie można zdaniem Sądu Rejonowego do oświadczeń złożonych w formie aktu notarialnego stosować bezpośrednio przepisu art. 65 § 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak bowiem podkreśla się zarówno w judykaturze i doktrynie odmienna interpretacja

oświadczeń woli stron aktu notarialnego, aniżeli wyrażona w samym akcie, stanowiłaby zaprzeczenie domniemania kompletności aktu notarialnego. Przepis art. 65§2 kc w stosunku do oświadczeń woli zawartych w akcie notarialnym można stosować tylko posiłkowo. Gdyby podstawą wpisu w księdze wieczystej miała być umowa zawarta w zwykłej formie pisemnej wówczas wykładnia oświadczeń woli powinna być ustalana zarówno na podstawie tekstu dokumentu, przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych, jak i przy uwzględnieniu ich kontekstu i związków treściowych zachodzących między poszczególnymi postanowieniami. Należałoby również brać pod uwagę cel oświadczenia woli. Skoro jednak oświadczenia woli zostały złożone w formie aktu notarialnego wówczas ich wykładnia musi być ścisła.

Sąd Rejonowy wskazał, że w akcie notarialnym strony składały oświadczenia, które z istoty swojej są wzajemnie sprzeczne. W §1 przedstawiciele spółdzielni oświadczyli, że dla przedmiotowego lokalu nie została założona księga wieczysta, a założona przecież być nie mogła skoro prawo odrębnej własności lokalu jeszcze nie powstało. Własność lokalu została przeniesiona za cenę, a przy przeniesieniu własności na podstawie art. 11 ust. 2 usm następuje zapłata wartości rynkowej lokalu, a nie cena. Następnie w §7 przedstawiciele spółdzielni oświadczyli, że sprzedaż przedmiotowego lokalu zwolniona jest od podatku VAT, a w akcie notarialnym strony nie zawarły umowy sprzedaży, a umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Jako podstawę oddalenia wniosku Sąd Rejonowy wskazał art. 626⁹kpc. .

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa "N." w J., wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie o wyodrębnieniu z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w jastrzębiu- Z. na osiedlu (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej, a następnie wpisanie w dziale II prawa własności na rzecz wnioskodawców w ustawowej wspólności oraz o wpisanie w dziale I Sp nowozakładanej księgi wieczystej, że z własnością lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętych księgą wieczystą nr (...), jak również wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności części wspólnych budynku w 4038/281836 częściach na rzecz każdego z właścicieli lokalu nr (...). Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne przyjęcie, że osoba wygrywająca przetarg o którym mowa w tym przepisie i której przysługuje roszczenie o wykonanie prawa pierwszeństwa do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, a nadto błędne przyjęcie, że brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do dokonania wpisu do księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym z dnia 15 września 2014r. Stawiając pierwszy z zarzutów skarżąca powołała się na poglądy organów podatkowych zawarte w interpretacjach indywidualnych przepisów prawa podatkowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odniosła skutek, aczkolwiek Sąd Okręgowy nie podziela w pełni argumentacji w niej zawartej.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia ograniczyły się do treści zawartej przez wnioskodawców oraz uczestniczkę postępowania umowy, zaoferowanej jako podstawa wpisu. Badając sprawę jedynie w tym zakresie Sąd Rejonowy uznał brak podstaw do dokonania żadanego wpisu.

Stanowisko Sądu Rejonowego sprowadza się do uznania nieważności zawartej przez strony umowy. Argumentacja Sądu wskazuje na brak wskazania causy umowy w jej treści oraz niemożność dokonywania wykładni treści aktu notarialnego na podstawie art. 65§2kc.

Sąd Okręgowy tego wniosku Sądu I instancji nie podziela.

Odnosnie dokonywania wykładni aktu notarialnego wskazać należy, że żaden przepis prawa nie zakazuje stosowania art. 65§2kc w odniesieniu do aktu notarialnego, stanowiącego umowę pomiędzy stronami zawartą w szczególnej

formie. Wykładni aktu notarialnego nie sprzeciwia się też moc dokumentu urzędowego, jaki nadaje mu art. 2§2 prawa o notariacie.

Dokument urzędowy posiada szczególną moc dowodową (art. 244§1kpc), nie oznacza to jednak, że nie jest możliwa jego wykładnia, zwłaszcza że nie jest wykluczone istnienie w jego treści sformułowań niejasnych czy niejednoznacznych. Istnienie takich sformułowań w treści aktu notarialnego nie pozbawia go mocy dokumentu urzędowego, nie prowadzi też samo z siebie do uznania nieważności czynności prawnej nim stwierdzonej.

Za możliwością dokonywania wykładni aktów notarialnych opowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2008r, IV CSK 416/07. Wskazano w nim, że reguły wykładni oświadczeń woli stron wynikające z art. 65 kc odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego i dla określenia zgodnej woli stron wymagają analizy przede wszystkim tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu.

Z treści tego poglądu wynika, że możliwa jest wykładnia oświadczeń woli stron umowy w oparciu o analizę całego tekstu umowy. Pogląd taki należy uznać za trafny, bowiem dokonywanie wykładni aktu notarialnego w oparciu o inne dokumenty czy zeznania świadków prowadziłyby do naruszenia przepisów o formie szczególnej przewidzianej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i umowy przenoszącej własność (art. 158 kc)

Nadmienić należy, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zgodnie z art. 626⁸§2kpc , rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Zatem wykładnia aktu notarialnego dokonywana w oparciu o analizę całej jego treści mieści się w granicach kognicji Sądu wieczystoksięgowego.

Sąd Rejonowy w swym uzasadnieniu doszedł do przekonania, że wnioskodawcy nie byli osobami uprawnionymi mającymi pierwszeństwo do nabycia własności lokalu w trybie przeniesienia własności na podstawie art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tę opinię należy podzielić, znajduje ona oparcie w brzmieniu zdania ostatniego §1 umowy: „nie zgłosili się członkowie spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”.

Nie można pominąć, że akt notarialny z dnia 15 września 2014r, rep. A 1252/2014 nie wskazuje, aby wnioskodawcy takimi uprawnionymi mającymi pierwszeństwo do nabycia lokalu byli, wskazuje natomiast, że przetarg został ogłoszony przez spółdzielnię w trybie art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem to właśnie wskazany przepis określa tryb postępowania z lokalem mieszkalnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Zasadnie Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ogłoszenie przetargu przez spółdzielnię jest obligatoryjne. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. Podzielić należy też pogląd tego Sądu, że z przepisu tego wynika, że już w chwili ogłoszenia przetargu musi być spełniony wymóg członkostwa, nie posiadanie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Prawidłowy jest też wniosek Sądu Rejonowego, że w przypadku, gdy osobie, która przetarg wygrała nie przysługuje roszczenie o wykonanie prawa pierwszeństwa do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, może nabyć jego własność w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

Sąd Okręgowy podziela też pogląd Sądu Rejonowego, że wykładnia prawa podatkowego nie może decydować o treści czynności prawnych zawieranych przez strony w ramach stosunków cywilnoprawnych.

Jak już wcześniej wskazano, nie jest jednak wykluczona wykładnia postanowień umowy zawartej w formie aktu notarialnego w trybie art. 65§2kc i to ona pozwoli na ustalenie rzeczywistej treści zawartej przez strony umowy.

Istota niniejszej sprawy sprowadza się zatem do tego, czy zawarta przez strony umowa zatytułowana jako „umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu” jest w istocie umową sprzedaży.

Zgodnie z art. 155§1kc, umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Zgodnie natomiast z art. 535§1 kc, przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Analiza całego aktu notarialnego w kontekście brzmienia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że wszystkie essentialia negotii umowy sprzedaży zostały w nim zawarte. W drodze przetargu ustalono cenę lokalu, jaką zapłacili uczestnicze wnioskodawcy, uczestniczka zaś wydała im lokal, przenosząc na nich jego własność za wskazaną cenę. Jakkolwiek nie użyto w treści §3 umowy słowa „sprzedaje”, lecz słowo :”przenosi”, to jednak cała treść aktu notarialnego oraz przytoczone w nim okoliczności wskazują na to, że umowa ta jest w swej istocie umową ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu. Nie odnosząc się zatem do przyczyny, dla której umowa ta została określona jako umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, podnieść należy, że z pełnej treści tej umowy wynika jej cel, jakim było zbycie wydzielonego lokalu na rzecz wnioskodawców jako osób, które wygrały przetarg ogłoszony w trybie art. 11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Cel taki realizuje umowa sprzedaży, a skoro oceniany akt notarialny zawiera wszystkie jej elementy, to należy go uznać zgodnie z regułami art. 65§2 kc za taką umowę.

Taka wykładnia zawartej przez strony umowy prowadzi do wniosku o tym, że może ona stanowić podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Zawiera ona bowiem w sobie causę dokonania czynności(vide: art. 155§1kc), stanowiąc umowę o podwójnym skutku: zobowiązująco-rozporządzającym.

Nie zaistniała zatem przyczyna oddalenia wniosku, na jaką powoływał się Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu.

Z tych powodów zaskarżone postanowienie należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Poza bowiem oceną merytorycznej podstawy wpisu Sąd Rejonowy, wydając zaskarżone postanowienie, nie odniósł się do pozostałych żądań wniosku, w tym żądania wydzielenie lokalu i założenia nowej księgi wieczystej. Z tego powodu nie była możliwa zmiana zaskarżonego postanowienia, lecz konieczne było jego uchylenie w trybie art. 386§4kpc w zw. z art. 13§2kpc. Przy ponownym rozpoznaniu wniosku Sąd Rejonowy uznając, że przedstawiona umowa stanowi umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu nada sprawie bieg, rozpoznając wszystkie żądania zawarte we wniosku.

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Gabriela Sobczyk