

Sygn. akt V CK 409/04

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Marian Kocon

w sprawie z wniosku B. G., P. J., B. J., U. L. i M. L.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2005 r.,

kasacji wnioskodawców B. G., P. J. i B. J. od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 grudnia 2003 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

Wnioskodawcy domagali się ujawnienia w księdze wieczystej Kw (...) przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Według dotychczasowych zapisów w tej księdze wieczystej właścicielem działki nr 53, AM o pow. 1042 m² jest Gmina W. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym w dniu 17 lipca 1968 r. wyodrębniono własność dwóch lokali. Własność lokalu nr 1 należy do wnioskodawców. Dla lokalu tego prowadzona jest księga wieczysta nr Kw (...)4 z wpisem prawa współwłasności wspólnych części budynku w 55%. Lokal nr (...) należy do uczestników postępowania. Dla tego lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...)5 z wpisem prawa współwłasności budynku w 45%. Jednocześnie na rzecz właścicieli tych lokali ustanowione zostało prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej w 1/2 części, jako prawo związane z odrębną

własnością lokali. Decyzją Prezydenta W. nr (...) z dnia 15 grudnia 1998 r. przysługujące właścicielom lokali nr 1 i 2 prawo współużytkowania wieczystego do gruntu zostało przekształcone w prawo współwłasności z zachowaniem dotychczasowych udziałów, tj. po ½ części.

W tym bezspornym stanie rzeczy Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30 czerwca 2003 r. oddalił wniosek. Zdaniem tego Sądu określenie różnych udziałów we własności budynku i w prawie wieczystego użytkowania było możliwe w stanie prawnym obowiązującym w dacie wyodrębnienia własności lokali (17 lipiec 1968 r.) tj. na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159), gdyż początkowo ustawa ta nie zawierała wymogu jednolitego określenia udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Ten stan prawny uległ zmianie po wejściu w życie z dniem 25 lipca 1972 r. noweli do tej ustawy. Nowela wprowadziła przepis art. 15 a, zgodnie z którym części wspólne budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu. Ustanowiona w tym przepisie zasada prawna jednolitego określenia wysokości udziału właściciela lokalu w części wspólnej budynku i w części użytkowania wieczystego gruntu została przejęta w kolejnych regulacjach prawnych dotyczących tej problematyki i obowiązuje do dzisiaj (art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 1994, ze zm.)). W ten sposób utrzymywany był stan zapisów w księgach wieczystych sprzeczny z aktualnym stanem prawnym. W ocenie Sądu Rejonowego z momentem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zapisanego w księdze Kw (...) w prawo własności uległ zmianie status prawny położonego na nim budynku. Przysługujące właścicielom lokali nr 1 i 2 części wspólne budynku stały się częściami składowymi nieruchomości, na której jest on położony. Domaganie się wpisania różnych udziałów we współwłasności gruntu i we współwłasności wspólnych części budynku jest niedopuszczalne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym prawem. Dlatego wniosek o wpis został oddalony.

Apelację wnioskodawców od tego orzeczenia oddalił Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 16 grudnia 2003 r., podzielając stanowisko prawne Sądu I – ej Instancji.

Orzeczenie to zaskarżyli kasacją wnioskodawcy. Zarzucili w niej naruszenie art. 2 Konstytucji oraz „przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 157, poz. 1037), a w szczególności przepisu art. 2 przedmiotowej ustawy”, a także art. 3, art. 10, art. 31 pkt 2 i art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach wieczystych i hipotece (t. jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm.) oraz art. 626⁸ k.p.c. Na tych podstawach wnosili o zmianę skarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie trzeba ustosunkować się do zarzutu kasacji naruszenia art. 626⁸ k.p.c., czyli zarzutu przekroczenia określonej w tym przepisie kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Ocenę tego zarzutu należy rozpocząć od stwierdzenia, że tak sformułowany zarzut odnosi się do postępowania przed sądem i – jej Instancji, a więc już z tej formalnej przyczyny nie może odnieść skutku, gdyż kontrola kasacyjna obejmuje badanie prawidłowości postępowania przed sądem odwoławczym, a nie przed pierwszą instancją. Gdyby jednak nawet podejść do tej kwestii bardzo tolerancyjnie i przyjąć, że zarzut ten zaczęcia także postępowanie odwoławcze, to trzeba uznać go za niezasadny. W postanowieniu z dnia 2 lipca 2004 r. II CK 264/04 Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie może być rozumiany i stosowany jako ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym tylko do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno – ewidencyjnych. W uzasadnieniu tego orzeczenia nawiązano wprost do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III CZP 81/93 (OSNC 1994, nr 2, poz. 27), w motywach której stwierdzono, że sąd wieczystoksięgowy ustosunkowuje się do skutków cywilnoprawnych wywołanych ostateczną decyzją administracyjną. Dlatego też na postawione w tamtej sprawie pytanie o zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd Najwyższy podjął uchwałę, zgodnie z którą decyzja stwierdzająca nabycie przez państwową osobę prawną prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, ze zm.) nie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej w sytuacji, gdy grunty te w dniu 5 grudnia 1990 r. stanowiły współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób. Tym samym Sąd Najwyższy w tej uchwale wypowiedział się przeciwko dokonywaniu wpisu w sposób niejako automatyczny, na podstawie jedynie formalnego sprawdzenia

dokumentów, mających stanowić podstawę wpisu, lecz dopuścił możliwość badania przez sąd wieczystoksięgowy, czy skutki decyzji, mającej być podstawą wpisu do księgi wieczystej, nie naruszają w sposób rażący obowiązujących ustaw.

Podzielając to stanowisko prawne i odnosząc je do realiów niniejszej sprawy trzeba stwierdzić, wbrew pogładowi wnioskodawców, że sądy obu instancji miały prawo badać skutki cywilnoprawne, jakie są następstwem decyzji o przekształceniu ich użytkowania wieczystego w prawo własności. Dlatego zarzut kasacji naruszenia art. 626⁸ k.p.c. jest niezasadny. Podobna ocena dotyczy też zarzutu naruszenia art. 2 powołanej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Skarżący ma prawdopodobnie na myśli ust. 2 tego przepisu, zgodnie z którym decyzja o przekształceniu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jak już o tym wspomniano, decyzja taka nie może być przyjmowana zupełnie bezkrytycznie, bez zbadania jej konsekwencji w wymiarze cywilnoprawnym.

Należy podzielić dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę tych skutków. Istotnie, z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nieruchomości wpisana do księgi wieczystej Kw (...) stała się względem położonego na niej budynku rzeczą główną, zaś budynek jej częścią składową. To zaś oznacza, że udziały współwłaścicieli w częściach wspólnych budynku muszą być takie same, jak udziały we współwłasności gruntu. Odmiennie rozwiązanie jest sprzeczne zarówno z art. 3 ustawy o własności lokali, jak i z art. 195 k.c. w zw. z art. 47 k.c. Dlatego Sąd wieczystoksięgowy prawidłowo oddalił wniosek o dokonaniu wpisu do księgi wieczystej, zgodnie z którym udział wnioskodawców w nieruchomości gruntowej wynosiłby 1/2, zaś udział we wspólnej części budynku 55%; trafne też było oddalenie apelacji od takiego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Wbrew przy tym zastrzeżeniom skarżących orzeczenie Sądu Okręgowego nie narusza powołanych w kasacji przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. I tak:

- nie został naruszony art. 3 tej ustawy, gdyż uregulowane w nim domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym dotyczy wpisu istniejącego, a nie nowego, który jest wnioskowany. Poza tym jest to domniemanie wzruszalne, trafnie podważone w niniejszej sprawie.

- Bezpodstawne są zarzuty uchybienia art. 10 i art. 31, gdyż tych przepisów Sąd Okręgowy nie stosował.

- Nie może też być uwzględniony zarzut naruszenia art. 31, gdyż dotyczy on obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie prawa w księdze wieczystej, a nie obowiązku uwzględnienia tego wniosku.

Nie jest wreszcie usprawiedliwiony zarzut uchybienia art. 2 Konstytucji, który statuuje ochronę praw słusznie nabytych, nie reguluje zaś podstaw ujawniania prawa własności w księdze wieczystej. Skarżący najwidoczniej mylą przysługującą im ochronę prawa własności z przesłankami wpisania tego prawa do księgi, przewidzianymi w ustawach zwykłych. Jak to już wyjaśniono, w obecnym stanie rzeczy wpisanie tego prawa jest niemożliwe.

Z tych przyczyn kasacja podlegała oddaleniu, jako niezasadna (art. 393¹² w zw. z art. 13 § 2 i art. 520 § 2 k.p.c.)