

POSTANOWIENIE

Dnia 14 września 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Strus

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej D.
przeciwko H.Z., Z.Z., A.S., [...],
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 14 września 2006 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w Ś.
postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2006 r., sygn. akt [...],

1. "Czy - w sytuacji, gdy budynek posadowiony jest na działkach wpisanych do trzech ksiąg wieczystych - dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oddzielnie w każdej z części ("klatce schodowej") tego budynku, znajdującej się na działce wpisanej do odrębnej księgi;
2. Czy w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd władny jest rozstrzygać powyższą kwestię ?"

Odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Ś. zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego stanu faktycznego sprawy, przytoczonego w uzasadnieniu postanowienia tego Sądu z dnia 25 kwietnia 2006 r.

Gmina Miejska D. w pozwie wniesionym 28 października 2004 r. przeciwko H.Z., A.S. i Z.Z. dochodziła uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw Nr [...], prowadzonej dla lokalu nr 4 w budynku położonym na Osiedlu K., w ten sposób, by w dziale I w miejsce udziału w budynku wynoszącego 360/10000 (tj. 3,6%) wpisać udział 1068/10000 (tj. 10,68%) oraz uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw Nr [...], prowadzonej dla gruntu - działki nr 29 w wieczystym użytkowaniu i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położoną na Osiedlu K. w ten sposób, by w dziale II w miejsce udziału 360/10000 (tj. 3,6%) wpisać 1068/10000 (tj. 10,68 %). Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy w D. wyrokiem z dnia 29 grudnia 2005 r. uwzględnił powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku nr 18A nastąpiło pod rządami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.). Wobec tego w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.). Zdaniem Sądu Rejonowego, z punktu widzenia prawnego nie istnieje jedna nieruchomość obejmująca działki gruntu o numerach 29, 30 i 31, na której posadowiony jest cały budynek o numerze 18 położony na Osiedlu K., ale działka gruntu nr 29 i posadowiony na niej budynek nr 18A stanowią odrębną nieruchomość, w ramach której została ustanowiona odrębna Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr 18A. Sąd Rejonowy stwierdził, że klatki w takim budynku wielomieszkaniowym są od siebie

oddzielone w całości pionowymi ścianami i mogą być traktowane jak całkowicie odrębne budynki połączone ścianami. Oceny tej, zdaniem Sądu Rejonowego, nie zmienia fakt, że z reguły w ramach takiego budynku wszystkie klatki mają wspólną piwnicę i strych oraz wszystkie instalacje. W tym zakresie Sąd Rejonowy odwołał się do uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 86/94 (OSNC 1995, nr 1, poz. 4).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożyła pozwana H.Z. Przy rozpoznaniu apelacji nasunęły się Sądowi Okręgowemu wątpliwości sformułowane w wyżej wymienionym postanowieniu. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy podkreślił w szczególności, że problem dopuszczalności wyodrębnienia własności lokali, gdy budynek znajduje się na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, był przedmiotem rozstrzygnięcia w uchwale z dnia 14 maja 1996 r., III CZP 37/96 (OSNC 1996, nr 9, poz. 116), w której Sąd Najwyższy dopuścił taką możliwość, jednak w uzasadnieniu uchwały stwierdził, że konieczne jest jednoczesne zamieszczenie w umowie wniosku właściciela o połączenie obu nieruchomości (art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). To stanowisko Sądu Najwyższego nie jest w pełni aprobowane bądź jest aprobowane z zastrzeżeniami. W rozpoznawanej sprawie w trzech oddzielnych księgach wieczystych zostały wpisane działki nr 29, 30 i 31, których właścicielem jest Gmina, a działkę nr 29 oddano we współużytkowanie wieczyste właścicielom ośmiu lokali mieszkalnych wyodrębnionych w części budynku nr 18 oznaczonego 18A wraz z własnością tej części budynku, zaś określenie udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej nastąpiło niejednolicie. W umowach zawartych w 1978 r. ustalono wysokość udziałów właścicieli lokali o nr 11 i nr 4 w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia pomieszczeń przynależnych i przyjęto, że nieruchomość wspólną stanowi działka o numerze 440/68, o powierzchni 224 m², równej powierzchni obecnej działki nr 29, oraz części całego budynku nr 18 (z klatkami A, B i C), w którym powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 1.810,69 m². W kolejnych umowach zawartych po roku 1978, wyodrębniających lokale znajdujące się w tej samej klatce schodowej co lokale o nr 11 i nr 4, udziały właścicieli lokalu ustalono przyjmując, że nieruchomość wspólną stanowi działka nr 29 o powierzchni 224 m² i części budynku o powierzchni 602,31 m², która

obejmowała powierzchnie użytkowe lokali znajdujących się w klatce A budynku nr 18. Powstaje zatem wątpliwość, czy część budynku, obejmująca jedną z trzech klatek, w których znajdują się lokale, stanowi budynek w rozumieniu ustawy o własności lokali, jak przyjął to Sąd Rejonowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sąd Okręgowy w Ś. nieprecyzyjnie sformułował zagadnienie prawne. Najpoważniejsze zastrzeżenia budzi uchylenie się przez ten Sąd od oceny prawnej pojęć „budynek” i „część budynku” oraz „działka gruntu wpisana do księgi wieczystej”. Brak takiej oceny wywołuje trudności w jednoznacznym stwierdzeniu, jaki stan faktyczny Sąd przyjął za podstawę zagadnienia prawnego, a w konsekwencji budzi wątpliwości czy udzielenie odpowiedzi na pytanie Sądu Okręgowego jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznawanej przezeń sprawy.

Sąd Okręgowy posługując się zwrotem „działka gruntu wpisana do księgi wieczystej” nie wskazał, czy taką działkę uważa za nieruchomość gruntową w rozumieniu prawa cywilnego. W orzecznictwie i w piśmiennictwie szeroko jest dyskutowane zagadnienie pojęcia nieruchomości w ujęciu tzw. materialnoprawnym (art. 46 § 1 k.c.) i wieczystoksięgowym (art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W razie aprobaty dla radykalnie ujmowanego materialnoprawnego znaczenia terminu „nieruchomość gruntowa”, wszystkie trzy działki objęte trzema odrębnymi księgami wieczystymi mogłyby być uznane za jedną nieruchomość, ponieważ przylegają do siebie i mają tego samego właściciela. W takiej sytuacji wątpliwość Sądu Okręgowego, wyrażoną w pierwszym pytaniu, można byłoby sprowadzić do tego, czy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w części budynku („klatce 18A”), który został posadowiony na jednej nieruchomości gruntowej, złożonej z trzech działek gruntu, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Zupełnie inaczej można interpretować to pytanie w wypadku zaaprobowania drugiego z wymienionych wcześniej, tzw. wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości, według którego objęcie działki gruntu księgą wieczystą powoduje, że staje się ona nieruchomością gruntową, nawet jeżeli przylega do innych nieruchomości tego samego właściciela. Takie objęcie działki księgą wieczystą jest więc elementem wyodrębniającym nieruchomość gruntową. W tym

wariacie trzeba byłoby przyjąć, że budynek mieszkalny, w którym ustanowiono odrębną własność lokali, został posadowiony na trzech nieruchomościach gruntowych Gminy. W orzecznictwie i w piśmiennictwie przeważa obecnie wieczystoksięgowe pojęcie nieruchomości gruntowej, a więc jako działki gruntu objętej jedną księgą wieczystą.

Nieścisłość w przedstawieniu przez Sąd Okręgowy zagadnienia prawnego polega również na tym, że pisząc o budynku Sąd nie sprecyzował, czy ma na myśli budynek rozumiany jako budowle, czy też budynek w znaczeniu nieruchomości (jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności) bądź części składowej nieruchomości gruntowej. Samo powołanie się na istnienie budynku, nieuzupełnione dalszą oceną prawną, jest niewystarczające do zrozumienia, co konkretnie budzi wątpliwości Sądu.

W okolicznościach sprawy na trzech przylegających do siebie nieruchomościach gruntowych posadowiony jest budynek mieszkalny, którego ściany przylegające do każdej z trzech klatek przebiegały wzdłuż granic nieruchomości gruntowych. Prawdopodobnie początkowo każda z części budynku była uznawana za część składową gruntu, a następnie, w związku z wyodrębnianiem lokali i oddawaniem nieruchomości gruntowych w udziałach w użytkowanie wieczyste, każda taka „część” miała stanowić odrębną od gruntu nieruchomość budynkową (z zastrzeżeniem, że nie wszystkie lokale zostały przez Gminę wyodrębnione i sprzedane wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu). Taką ocenę stanu sprawy przedstawił Sąd Rejonowy, który w uzasadnieniu wyroku stwierdził, że na trzech nieruchomościach gruntowych, oddanych w użytkowanie wieczyste, został wybudowany architektonicznie jeden budynek (blok mieszkalny z trzema klatkami schodowymi), który prawnie stanowi trzy odrębne nieruchomości budynkowe. Każda z części budynku, obejmująca jedną klatkę schodową i przylegające do niej lokale mieszkalne, jest więc budynkiem posadowionym na wydzielonej działce gruntu oddanej w użytkowanie wieczyste. Wobec dokonania takich ustaleń nie budziła wątpliwości możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości budynkowej, czyli w budynku składającym się z mieszkań i jednej klatki schodowej. Uzgodnienie treści księgi wieczystej

sprowadzało się natomiast jedynie do poprawnego określenia udziałów w prawach związanych z odrębną własnością lokalu.

Podstawowym zatem problemem w sprawie było rozstrzygnięcie, czy część budynku, obejmująca lokale przylegające do klatki schodowej 18A, stanowi nieruchomością budynkową, tzn. czy na sąsiadujących z sobą nieruchomościach gruntowych, oddanych w użytkowanie wieczyste, znajdują się trzy przylegające do siebie budynki (nieruchomości budynkowe), w których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali. W razie dokonania takich ustaleń oczywista byłaby dopuszczalność ustanowienia w ramach nieruchomości 18A odrębnej własności lokali, a w konsekwencji ocena żądania pozwu o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych lokali i nieruchomości „wyściowej” mogłaby się ograniczyć do poprawnego określenia udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Nie istniałyby też „poważne wątpliwości” uzasadniające zwrócenie się z zagadnieniem prawnym do Sądu Najwyższego.

Wątpliwość ujęta w pytaniu Sądu Okręgowego mogłaby powstać dopiero wtedy, gdyby zostało stwierdzone, że konstrukcyjnie jeden budynek, niebędący kilkoma budynkami w rozumieniu art. 46 § 1 lub art. 48 k.c., został posadowiony na kilku nieruchomościach gruntowych. Dopiero w takiej sytuacji byłoby celowe rozważanie zgodności z prawem ustanowienia odrębnej własności lokali oraz skutków takich czynności. W postanowieniu z dnia 25 kwietnia 2006 r. Sąd Okręgowy w Ś. uchylił się jednak od wyraźnego stwierdzenia, jaki stan faktyczny uznaje za ustalony i jakiej dokonuje oceny prawnej tego stanu faktycznego. Z jednej strony Sąd wyraził bowiem wątpliwości co do trafności poglądów Sądu Rejonowego, z drugiej zaś sam nie zajął jednoznacznego stanowiska, na którym mogłoby się dopiero opierać konstruowanie zagadnienia prawnego. Świadczy o tym wypowiedź Sądu Okręgowego, zawarta w uzasadnieniu postanowienia, że „powstaje zatem wątpliwość, czy część budynku, obejmująca jedną z trzech <<klatek>>, w których znajdują się lokale, stanowi budynek w rozumieniu ustawy o własności lokali, jak przyjął to Sąd Rejonowy”.

Od rozstrzygnięcia opisanego wyżej problemu zależy interpretacja treści obu pytań sformułowanych przez Sąd Okręgowy oraz ocena zasadności wystąpienia do

Sądu Najwyższego z zagadnieniem prawnym. Nie jest w tej sytuacji ani dopuszczalne, ani nawet możliwe samodzielne ustalanie przez Sąd Najwyższy, czy część budynku 18 A stanowi odrębny budynek. Wynika to stąd, że Sąd Najwyższy nie może dokonywać w omawianej sprawie własnych ustaleń faktycznych. Natomiast wspomniana niemożliwość dokonywania samodzielnych ustaleń jest spowodowana niewystarczającym materiałem sprawy, oba Sądy powszechne nie przeprowadziły bowiem dostatecznych dowodów w rozważanym zakresie. Sąd Rejonowy ocenił zebrany materiał jako wystarczający do uznania, że część 18A była nieruchomością (tak wskazywały m. in. wpisy w księgach wieczystych), natomiast Sąd Okręgowy powziął wprawdzie wątpliwość, czy można mówić o odrębnym budynku 18A, ale zamiast prowadzić w tej kwestii postępowanie dowodowe, poprzestał na przedstawieniu odmiennych stanowisk Sądu I instancji i zapatrywał niektórych z pozwanych oraz nie wyraził w tym zakresie żadnego stanowczego poglądu przedwcześnie przedstawiając zagadnienie prawne Sądowi Najwyższemu.

Zajęcie stanowiska w tej podstawowej kwestii wymagałoby w pierwszym rzędzie przeprowadzenia postępowania dowodowego w celu ustalenia, czy część budynku o numerze 18A jest oddzielona od przylegającej do niej części 18 B, czy spełnione są kryteria przeciwpożarowe (istnienie tzw. ściany ogniowej), czy w dostateczny sposób została rozwiązana sprawa wspólnych łącz, mediów itd. Do uzyskania fachowych informacji wymagane byłoby tu prawdopodobnie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa. Po dokonaniu takich ustaleń Sąd powinien przejść do drugiego etapu, czyli do oceny prawnej stanu faktycznego i rozstrzygnąć dalszą kwestię – czy część 18A budynku może być w tej sytuacji uznana za nieruchomość budynkową. Ustalenia powinny dotyczyć stanu budynku w czasie, kiedy kształtowała się sytuacja gruntu i budynku, czyli prawdopodobnie w 1977 r. (wtedy wyodrębniano prawnie część 18A, w związku z czym założona została księga wieczysta dla tej nieruchomości). Jednak trudno sprecyzować jakiegokolwiek bliższe dane, ponieważ z materiału sprawy nie wynika nawet, w jaki sposób doszło do powstania takiego stanu na gruncie, a w szczególności, czy budynek został postawiony na jednej nieruchomości gruntowej, a po wybudowaniu grunt i budynek zostały podzielone płaszczyznami

pionowymi według klatek schodowych, czy też jeszcze przed rozpoczęciem budowy wyodrębniono z gruntu działkę planowaną pod część 18A, a następnie budowa była prowadzona w taki sposób, aby ściana oddzielająca tę część bloku przebiegała wzdłuż granicy nieruchomości gruntowej. Tymczasem z postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 25 kwietnia 2006 r. i z uzasadnienia wyroku Sądu I instancji nie można nawet jednoznacznie wywnioskować, czy części bloku 18A i 18B są połączone strychemi i piwnicami, co świadczyłoby o nierozdzieleniu tych części i pod znakiem zapytania stawiało możliwość uznania ich za odrębne budynki. Tym bardziej nie jest wiadome, jaki stan rzeczy istniał na nieruchomości w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy została założona księga wieczysta dla nieruchomości zabudowanej częścią bloku 18A. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy stwierdził, że „klatki w takich budynkach są od siebie oddzielone w całości pionowymi ścianami i mogą być traktowane jak całkowicie odrębne budynki połączone ścianami”, co mogłoby wskazywać, że między częściami 18A i 18B występuje przegroda świadcząca o istnieniu dwu przylegających do siebie nieruchomości budynkowych. Już w kolejnych zdaniach tego uzasadnienia wspomina się jednak o tym, że „tej oceny nie zmienia fakt, iż z reguły w ramach takiego budynku wszystkie klatki mają wspólną piwnicę i strych oraz wszystkie instalacje. Wszystkie bowiem pomieszczenia w piwnicy i strychu stanowią pomieszczenia przynależne, które nie muszą łączyć się z lokalem mieszkalnym, do którego przynależą i mogą nawet znajdować się poza budynkiem (por. art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali)”. Z przytoczonych rozważań nie można w sposób pewny wywnioskować, czy reguła, o której pisze Sąd Rejonowy, znalazła odzwierciedlenie także w odniesieniu do badanego przypadku. Sąd Okręgowy nie dokonał natomiast w tej kwestii żadnych ustaleń ograniczając się do wyrażenia wątpliwości co do poprawności wniosku Sądu Rejonowego.

Kolejną wadą pierwszego pytania jest niesprecyzowanie, na jaką datę (a wobec tego - na tle których przepisów) ma być oceniana dopuszczalność ustanawiania odrębnej własności lokali. Kwestia ta ma istotne znaczenie, ponieważ sprawa dotyczyła uzgodnienia treści ksiąg wieczystych ośmiu nieruchomości lokalowych, które powstały w różnych latach na przestrzeni od 1978 do 1998 r. W tym czasie zagadnienie ustanawiania odrębnej własności lokali było regulowane

przepisami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce nieruchomościami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (tekst jedn.: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali. Uwzględniając ponadto opisaną wcześniej kwestię odrębności (faktycznej i prawnej) części budynku 18A rozważenia wymagałoby, czy ta część w czasie wyodrębnienia odpowiadała pojęciu budynku w prawie budowlanym i w prawie cywilnym. Pytanie zostało sformułowane w czasie teraźniejszym („czy ... dopuszczalne jest”), wobec czego można byłoby przyjąć, że Sąd Okręgowy oczekuje odpowiedzi uwzględniającej aktualny stan prawny, a w szczególności obecne brzmienie ustawy o własności lokali. Takie stanowisko, jeżeli ujmować je generalnie, wydaje się jednak trudne do zaakceptowania, ponieważ skoro ustanawianie odrębnej własności lokali w „klatce” 18A następowało od końca lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku, ocena ważności i skuteczności tych czynności powinna być przeprowadzona według stanu prawnego z chwili ich dokonywania (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96).

Sformułowanie pierwszego pytania nie jest także w sposób ścisły powiązane z treścią żądania pozwu, dotyczącego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Po pierwsze, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje to, czy budynek posadowiony jest na dwu, czy na trzech nieruchomościach, sprawa o uzgodnienie nie dotyczy bowiem części 18B i 18C, a podstawową rolę odgrywa zbadanie, czy nastąpił podział budynku na działkach 18A i 18B. Po drugie, żądanie pozwu dotyczyło wpisania innych niż obecnie wskazane udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Nie było natomiast kwestionowane ustanowienie odrębnej własności lokali dokonywane na przestrzeni kilkudziesięciu ubiegłych lat. Być może Sąd uznał, że czynności wyodrębnienia lokali były dotknięte nieważnością bezwzględną, którą sąd bierze pod uwagę z urzędu. Jednak w treści pytania nie wskazano takiej konkretnie sankcji wadliwości czynności prawnej ograniczając się do ogólnego wyrażenia „czy ... dopuszczalne jest”, które może być

różnie interpretowane i które nie determinuje ostatecznej oceny prawnej ustanowienia odrębnej własności lokali.

Nieściłości pierwszego z pytań powodują także brak precyzji drugiego pytania, które dotyczy „powyższej kwestii”, czyli zagadnienia przedstawionego nieprecyzyjnie w pierwszym pytaniu. Skoro Sąd Okręgowy użył sformułowania „czy... sąd władny jest rozstrzygać”, należy wnosić, że wahania Sądu wzbudziło to, czy dostrzegana przezeń niedopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu może być badana w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) w sytuacji, gdy żądanie pozwu dotyczyło innej kwestii, mianowicie wpisania poprawnie obliczonych udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz we współużytkowaniu wieczystym.

Przedmiotem przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości może być tylko taka wątpliwość, której wyjaśnienie jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1996 r., III CZP 91/96, OSNC 1997, nr 1, poz. 9; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01, niepubl.). Tego rodzaju wątpliwość nie występuje w okolicznościach sprawy, przy rozpoznawaniu której Sąd Okręgowy w Świdnicy sformułował przedstawione wyżej zagadnienie prawne.

W konkluzji przedstawionych rozważań należy stwierdzić, że niedokonanie jednoznacznych ustaleń faktycznych w sprawie, na tle której sąd drugiej instancji przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, uzasadnia odmowę podjęcia uchwały (art. 390 k.p.c.).