

POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z. C., T. C., M. C. i J. C. – M.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G., W. H., I. B. i J. B.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 24 listopada 2006 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 10 listopada 2005 r. i przekazuje sprawę ostatnio wymienionemu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawcy [...] wnieśli o dokonanie w księdze wieczystej kw [...] wpisu prawa użytkowania wieczystego z terminem do dnia 4 października 2103 r. i prawa własności murowanego budynku wielolokalowego w udziałach 85/152 części na rzecz M. C, po 17/152 części na rzecz Z. C., T. C. i J. C.-M. oraz w udziałach po 1/19 części na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nr 6 i nr 7, objętych kw [...].

Sąd Rejonowy, który rozpoznał sprawę po utracie mocy przez niekorzystne dla wnioskodawców postanowienie referendarza sądowego, oddalił wniosek postanowieniem z dnia 10 listopada 2005 r., obciążając wnioskodawców kosztami postępowania. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 518¹ § 2 i § 6 k.p.c. oraz art. 626⁹ k.p.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że z księgi wieczystej kw [...] prowadzonej dla nieruchomości wspólnej wyodrębnione zostały w 1989 roku dwa lokale mieszkalne: lokal nr 6 ujawniony w kw [...] i lokal nr 7 ujęty w kw [...]. W działach I-Sp tych ksiąg wpisano dane dotyczące oddania udziałów w nieruchomości wspólnej w użytkowanie wieczyste do dnia 13 lutego 2088 r. i do dnia 13 października 2088 r., jako prawa związanego z odrębną własnością lokali. Wnioskodawcy wnieśli natomiast o wpis w dziale I-Sp kw terminu użytkowania wieczystego do dnia 4 października 2103 r., co jest niezgodne z datami oddania w użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom dwóch wyodrębnionych wcześniej lokali.

Sąd ten wskazał, że art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) stawia wymagania ustalenia jednolitego terminu użytkowania wieczystego dla wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy terminy dla poszczególnych udziałów są różne. Jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali przyjęto różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów poprzez określenie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla

pozostałych udziałów. Z tym uregulowaniem koresponduje § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575), który wyraźnie wskazuje, że w podrubryce 1.11.2.1 dotyczącej okresu użytkowania, wpisuje się tylko jeden termin wyznaczający kres prawa użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Rejonowego, mimo że udziały wnioskodawców nie są udziałami związanymi z odrębną własnością lokali, to jednak ujawnienie terminu użytkowania wieczystego do dnia 4 października 2103 r., oraz wpis, zgodnie z wnioskiem, właścicieli lokali nr 6 i nr 7 w udziałach po 1/19 części w prawie użytkowania wieczystego spowodowałoby wprowadzenie do księgi wieczystej kw [...] stanu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wpis ten świadczyłby o oddaniu wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej w użytkowanie wieczyste do tej właśnie daty. Ujednoczenie terminu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie jest zaś objęte kognicją sądu wieczystoksięgowego.

Apelację wnioskodawców od powyższego postanowienia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 24 listopada 2006 r.

Sąd ten podzielił stanowisko Sądu I instancji, że ujawnienie w dziale I-Sp księgi wieczystej kw 40996 terminu oddania gruntu w wieczyste użytkowanie do dnia 4 października 2103 r., przy jednoczesnym wpisaniu w dziale II tej księgi m.in. właściciela lokalu mieszkalnego nr 6 (wpisanego w księdze wieczystej kw [...]) w udziale wynoszącym 1/19 część oraz właściciela lokalu mieszkalnego nr 7 (wpisanego w księdze wieczystej kw nr 42091) w udziale wynoszącym 1/19 część, których prawo użytkowania wieczystego kończy się w innych, wcześniejszych terminach, doprowadziłoby do sprzeczności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym. Po dokonaniu wpisu zgodnie z wnioskiem wnioskodawców z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej oraz z ksiąg wieczystych dla odrębnych lokali wynikałyby odmienne terminy wieczystego użytkowania, związane z tymi lokalami.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w poprzednio obowiązującym stanie prawnym ustawodawca dawał możliwość ustanawiania odrębnej własności lokalu w budynkach wielomieszkańczych, z którym to prawem związany był udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu z różnym terminem trwania w stosunku do różnych lokali. Jednak obecnie w art. 3a ustawy o własności lokali przyjęta została zasada, iż ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż przepis ten znajduje zastosowanie w rozpatrywanej sprawie, skoro oprócz wniosku o wpis wnioskodawców jako współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynku został zgłoszony także wniosek o wpis w księdze wieczystej kw [...] właścicieli lokali nr 6 i 7 z przysługującym im udziałem w użytkowaniu wieczystym.

To, że omawiany przepis wszedł w życie po uprawomocnieniu się wyroku nakazującego Gminie Miasta G. złożenie wnioskodawcom oświadczenia woli o ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynku, zdaniem Sądu Okręgowego, nie ma znaczenia. Zgodnie bowiem z art. 3 k.c. ustawa może mieć moc wsteczną, jeśli wynika to z jej brzmienia lub celu. W ocenie Sądu II instancji z treści art. 3a ust.1 i 2 ustawy o własności lokali wynika, że odnosi się on do praw odrębnej własności lokali ustanowionych wcześniej. Przepisy znowelizowanej ustawy regulujące samodzielnie treść praw podmiotowych stosować należy od dnia wejścia w życie zmiany przepisów do wszelkich istniejących w tym dniu praw podmiotowych tego samego rodzaju. W art. 3a ustawy o własności lokali został wprowadzony wymóg jednego terminu trwania wieczystego użytkowania w odniesieniu do wszystkich lokali wyodrębnionych z przedmiotowej nieruchomości, niezależnie od daty wyodrębnienia tego lokalu. Art. 3a ust. 2 tej ustawy daje możliwość rozwiązania sytuacji nie odpowiadającej temu standardowi poprzez zmianę terminu wieczystego użytkowania przynależnego do lokali i wydłużenie go do najdalszego terminu dla pozostałych udziałów. Stwierdzenie ustawodawcy, że właściciele lokali „mogą żądać” zmiany, interpretować należy jako nakaz skierowany do właściciela gruntu i wieczystego użytkownika, aby taki termin został ustalony

zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami. Niewątpliwie bowiem celem ustawodawcy było ustalenie jednego prawa wieczystego użytkowania dla danej nieruchomości, z jednym okresem obowiązywania, a taki zaś stan prawny umożliwia dopiero dokonywanie wpisów w księgach wieczystych udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie kwestionuje prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 marca 2003 r. zobowiązującego Gminę do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz wnioskodawców prawa użytkowania wieczystego, stwierdza jedynie, że istnieje przeszkoda do dokonania wpisu zgodnie z treścią tego wyroku w postaci niejednolitej daty oddania gruntu w wieczyste użytkowanie wnioskodawcom i uczestnikom – właścicielom lokali nr 6 i 7. Uniemożliwia ona dokonanie wnioskowanego wpisu niezależnie od tego, czy księga wieczysta jest prowadzona w systemie tradycyjnym, czy w systemie informatycznym.

Wnioskodawcy złożyli skargę kasacyjną od orzeczenia Sądu Okręgowego, które zaskarżyli w całości. Skargę oparli na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego skarżący upatrują w niewłaściwym zastosowaniu art. 1 ust. 1 w zw. z art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku - o własności lokali, polegającym na uznaniu, że przepis ten obliguje sąd do oddalenia wniosku o wpis w wypadku, gdy dokonanie wpisu prowadziłyby do ujawnienia w księdze wieczystej innego terminu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości wspólnej niż ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali stanowiących odrębną własność;

Podstawę naruszenia przepisów postępowania cywilnego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, skarżący skonkretyzowali w postaci zarzutów:

- naruszenia art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. polegającego na przekroczeniu zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym;

- naruszenia art. 626⁹ k.p.c. w zw. z § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 roku - w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, 1575; ze zm.) poprzez uznanie, że termin użytkowania wieczystego musi być jeden dla wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości wspólnej;
- naruszenia art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie istnieją przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej;
- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. polegające na wydaniu orzeczenia sprzecznego z wyrokami innych sądów powszechnych;

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu za dotychczasowe instancje; ewentualnie jego zmiany poprzez zmianę postanowienia Sądu I instancji i uwzględnienie w całości wniosku wnioskodawców.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota problemu sprowadza się do tego czy można wpisać do księgi wieczystej zabudowanej nieruchomości, w której jako właściciel figuruje Gmina Miasta G, prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości i związane z nim prawo własności budynku, do którego w udziale 17/19 uprawnieni są wnioskodawcy (ich prawo stwierdzone zostało prawomocnym wyrokiem sądowym) i które nie wynika z faktu ustanowienia odrębnej własności lokali, zaś jego okres trwania wyznaczony został do 4 października 2103 r., a pozostałe 2/19 udziału w prawie wieczystego użytkowania przypada właścicielom dwóch wyodrębnionych lokali, stanowi prawo związane z ustanowioną odrębną własnością tych lokali i ma inny (krótszy) termin końcowy.

Aby uzyskać należne im prawo, stwierdzone wyrokiem sądowym, wnioskodawcy muszą uzyskać wpis do księgi wieczystej, wpis ten ma bowiem dla prawa użytkowania wieczystego charakter konstytutywny (art. 234 k.c. i art. 27

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.). Innymi słowy mówiąc, dopóki nie nastąpi wpis, wnioskodawcy nie są wieczystymi współużytkownikami nieruchomości. W tym właśnie znaczeniu wnioskodawcy podnoszą zarzut, że odmowa dokonania wpisu uniemożliwia im realizację prawomocnego wyroku.

Sądy obydwu instancji uznały za przeszkodę do dokonania wpisu różne terminy użytkowania wieczystego wynikającego z orzeczenia, które przedłożyli wnioskodawcy i z umów na podstawie których właściciele lokali nr 6 i nr 7 nabyli użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości, jako prawo związane z prawem odrębnej własności lokali. Ustanowione na ich rzecz użytkowania stanowią prawa o innym terminie końcowym i są ujawnione wyłącznie w księgach wieczystych prowadzonych dla każdego z wyodrębnionych lokali. Nie były natomiast nigdy wymienione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, obejmującej także lokale niewydzielone. Było to konsekwencją praktyki wieczystoksięgowej ukształtowanej na podstawie kolejno obowiązujących przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.), a obecnie § 49 i § 50 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122) i § 21 i § 27 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. nr 162, poz. 1575 ze zm.).

W konsekwencji w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, która obejmuje także lokale niewydzielone w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, zamieszczone są jedynie informacje o wydzieleniu lokali ze wskazaniem ksiąg wieczystych, które prowadzone są dla tych lokali, natomiast w dziale II nie wpisano przysługujących użytkownikom praw użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Informacje o treści praw związanych z własnością odrębnych lokali znajdują się jedynie w księgach założonych dla tych lokali.

Z zasady, że dla jednej nieruchomości prowadzona jest jedna księga wieczysta (art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) wynika, że dla

części wspólnych nieruchomości i lokali niewydzielonych prowadzona może być tylko jedna księga. Mimo bowiem, że ich status prawny jest różny – formalnie stanowią nadal jedną nieruchomość. Oznacza to, że wpis udziału we współużytkowaniu wieczystym, do którego mają prawo wnioskodawcy, a tym samym powołanie do życia należnego im prawa, może nastąpić tylko w tej księdze, której dotyczy wniosek. Wnioskodawcy nie uzyskali bowiem odrębnej własności lokali, lecz mają wynikające z innego tytułu uprawnienie do ustanowienia na ich rzecz udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości i prawie własności budynku wybudowanego na tej nieruchomości. Ich wniosek odpowiada przysługującemu im samym prawu, także jeśli chodzi o okres użytkowania wieczystego. Natomiast żądanie ujawnienia w księdze wieczystej udziałów właścicieli lokali nr 6 i 7 w prawie użytkowania wieczystego nie odpowiada treści tych praw, istniejących obecnie, w zakresie terminu końcowego. Obydwa Sądy rozpoznające sprawę oceniły, że dopuszczalność dokonania wpisu udziałów właścicieli lokali nr 6 i nr 7 zgodnie z wnioskiem jest uzależniona od przeprowadzenia postępowania ujednoceniowego przewidzianego w art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali, bo w tej tylko drodze okres użytkowania może zostać wydłużony i zrównać się z terminem prawa wnioskodawców.

Rozważenia wymaga jednak kwestia, czy brak potwierdzenia w treści księgi wieczystej i w dokumentach dołączonych do wniosku zasadności wniosku w części (co do właścicieli lokali nr 6 i nr 7) uzasadnia oddalenie tego wniosku w całości. Innymi słowy, czy odmienne terminy użytkowania wieczystego udziałów przypadających właścicielom wyodrębnionych lokali w nieruchomości uniemożliwiają częściowe uwzględnienie tego wniosku, poprzez dokonanie wpisu udziałów przypadających wnioskodawcom.

Zważyć bowiem należy, że art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali (której stosowanie wynika z art. 4 ust. 1 w zw. z art. 41), nie przesądza o niedopuszczalności dalszego istnienia na tej samej nieruchomości praw użytkowania o niejednolitej długości trwania dla poszczególnych udziałów. Ustawa potwierdza jedynie, że takie sytuacje mogą występować i zalecane jest ich usunięcie w drodze określenia jednego terminu dla wszystkich udziałów. Zachętą jest możliwość przedłużenia w ten sposób czasu trwania przysługujących praw dla

tych, którym terminy użytkowania udziałów upływałyby wcześniej. Taka regulacja jest próbą rozwiązania stanu, który od dawna krytykowano w piśmiennictwie wskazując, że jest on sprzeczny z istotą jednolitego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Prawo takie traktowano dotąd jako ustanawiane na nieruchomości, a nie na udziale w niej, zatem nie mogło mieć różnej treści dla poszczególnych udziałów. Jednak w praktyce, podobnie jak to miało miejsce przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego na rzecz właścicieli lokali nr 6 i nr 7 – Skarb Państwa, nie bacząc na niezgodność podejmowanych czynności z czystością konstrukcji teoretycznej, oddawał nabywcom lokali w użytkowanie wieczyste udziały w nieruchomości gruntowej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego problematyka ustanawiania prawa użytkowania wieczystego na rzecz właścicieli wydzielanych lokali w nieruchomościach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wyjaśniana była w szeregu orzeczeniach. Kwestię sytuacji prawnej powstającej w wypadku sukcesywnego wyodrębniania lokali Sąd Najwyższy rozważał m.in. w postanowieniu z dnia 17 czerwca 1999 r. (I CKN 386/98, OSNC 2000/2/26) i w uchwale z dnia 9 czerwca 2005 r. (III CZP 33/05, OSNC 2006/4/62). Wyjaśnił w nich, że już pod rządem art. 136 k.c. i art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.) w drodze czynności prawnych powstawały na nieruchomościach stany prawne dotychczas uznawane za niedopuszczalne. Przepis art. 21 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości umożliwiał sprzedaż lokali w domach stanowiących własność Skarbu Państwa wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domu. Po wejściu w życie ustawy o własności lokali orzecznictwo przyjęło, że uprawnienia Skarbu Państwa lub gminy do określania formy prawnej korzystania z gruntu pozostały takie same. Przy tym Skarb Państwa lub gmina ustanawiane prawa użytkowania wieczystego „na udziale” traktowały samodzielnie w tym znaczeniu, że użytkowanie wieczyste miało indywidualnie określony czas trwania, który mógł być inny dla każdego udziału w tej samej nieruchomości. Lokale mogły być wyodrębniane i zbywane sukcesywnie, wobec czego także związane z nimi udziały w gruncie mogły być

oddawane w użytkowanie wieczyste w różnym czasie. Dopóki nie zostały wydzielone wszystkie lokale, na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy powstawał więc (co najmniej czasowo) stan wcześniej uznawany za niedopuszczalny – współistniało prawo użytkowania wieczystego części udziałów, a w pozostałej części udziały w nieruchomości były własnością dotychczasowego właściciela, który nie mógł wszak być użytkownikiem wieczystym własnej nieruchomości. Wszystkie te niespójności skłoniły Sąd Najwyższy w drugim z powołanych orzeczeń do konstatacji, że należy przyjąć odrębność konstrukcyjną tzw. nieruchomości lokalowej, a wykładnia przepisów ustawy o własności lokali powinna uwzględniać jej funkcje - umożliwienie wyodrębnienia samodzielnych lokali w szerokim zakresie. W literaturze przedmiotu znaleźć można próby teoretycznego rozwiązania powstałego problemu czy to poprzez koncepcje dopuszczenia wyjątkowego, przejściowego stanu współużytkowania wieczystego nieruchomości także przez jej właściciela, czy też przez dopuszczenie konstrukcji użytkowania wieczystego na udziałach w nieruchomości, które dopiero po wydzieleniu wszystkich lokali i ujednoczeniu terminu trwania zleją się w jedno użytkowanie wieczyste odpowiadające jego koncepcji teoretycznej, istniejącej od chwili wprowadzenia takiego prawa do katalogu praw rzeczowych. Reasumując przyjąć więc można, że wynikające z obowiązujących przepisów prawnych i szeroko występujące w praktyce stany prawne powstałe na nieruchomościach w wyniku wyodrębniania z nich lokali, wymagają indywidualnego podejścia i nie mogą być kwestionowane z powodu odstępstw od założeń doktrynalnych.

Uwagi te były konieczne, by zwrócić uwagę na specyfikę stosunków prawnych dotyczących nieruchomości objętej kw [...] w chwili obecnej i konieczność dostrzeżenia pewnej samodzielności prawa użytkowania wieczystego przysługujących właścicielom nieruchomości wydzielonych. Ich udziały ujawnione są w księgach obejmujących nieruchomości lokalowe, a w księdze wieczystej, której dotyczy wnioski znajduje się odesłanie do tych ksiąg, co umożliwia zapoznanie się z treścią przysługujących im praw. Treść księgi wieczystej kw [...] nie sprzeciwia się możliwości ujawnienia praw wnioskodawców – nie znajduje się w niej bowiem żaden wpis, który by wykluczał ich wpisanie. To zaś, że ujawnione prawo nie wyczerpuje całości udziałów w użytkowaniu wieczystym, w

omówionej wyżej, specyficznej sytuacji udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, z której część lokali została wyodrębniona, nie jest przekonującym argumentem, aby pozbawić wnioskodawców możliwości realizacji praw przyznanych prawomocnym wyrokiem.

Sądy obydwu instancji sugerowały wnioskodawcom drogę z art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali w celu ujednoczenia okresu trwania prawa użytkowania wieczystego wszystkich współużytkowników. Należy jednak zwrócić uwagę, że koncepcja ta mogłaby zostać zrealizowana jedynie wówczas, gdyby na rzecz wnioskodawców nastąpił konstytutywny wpis ich prawa do księgi wieczystej. Wcześniej bowiem nie przysługuje im prawo użytkowania wieczystego. Jego hipotetyczny termin nie będzie zatem wpływał na czas trwania tego prawa dla innych udziałów, a sami wnioskodawcy nie mają nawet legitymacji do wystąpienia z roszczeniem o ujednoczenie terminów, gdyż formalnie nie należą do grona osób uprawnionych wskazanych w art. 3 a ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Wszystkie przedstawione wyżej racje przemawiają za przyjęciem dopuszczalności ujawnienia praw wnioskodawców do nieruchomości objętej kw [...]. Dokonanie wpisu jest bowiem niedopuszczalne tylko wtedy, gdy występują przeciwko temu przeszkody (art. 626⁹ k.p.c.). Takie przeszkody mogą występować jedynie co do części wniosku, nie muszą jednak powodować odmownego załatwienia go w całości. W szczególności odmowa dokonania wpisu nie może wynikać z niedostosowania systemu informatycznego, w jakim prowadzona jest księga do odnotowywania stanów prawnych zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Podstawy kasacyjne zgłoszone przez skarżących okazały się więc w części uzasadnione, za wyjątkiem zarzutu przekroczenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego poprzez badanie treści ksiąg lokali wydzielonych. Skoro bowiem wnioskodawcy domagali się dokonania wpisów także na rzecz współużytkowników wieczystych, których prawa ujęte są w tych księgach, taka czynność mieści się w granicach obowiązku badania treści księgi wieczystej przewidzianym w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

W konsekwencji konieczne było uchylenie zaskarżonego postanowienia, a także postanowienia Sądu I instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). Przyczyny, jakie legły u podstaw zakwestionowania zaskarżonego orzeczenia oraz wzgląd na przyspieszenie ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy przemawiały za wyborem tego Sądu jako właściwego do ponownego jej rozpoznania.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.