

Sygn. akt IV CSK 254/09

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSA Barbara Trębska

w sprawie z wniosku S.G. i P.G.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 grudnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 27 listopada 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w G., po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wniosek S.G. i P.G. o wyodrębnienie z dotychczasowej księgi wieczystej nr [...]3 lokalu mieszkalnego nr 10 i założenie dla niego osobnej księgi wieczystej z wpisem w jej dziale II wnioskodawców, jako właścicieli lokalu na prawach wspólności ustawowej, a także ujawnienie w dziale I Sp przysługującego właścicielom tego lokalu udziału wynoszącego 4/100 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do użytku właścicielom poszczególnych lokali i o ujawnienie udziału właścicieli lokalu nr 10 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części wspólnych budynku w dziale II dotychczasowej księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina Miasta G. zawarła z wnioskodawcami w dniu 17 września 2007 r. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 10, sprzedaży lokalu oraz oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste. Z opisanej zabudowanej nieruchomości wyodrębniono wcześniej 19 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Oddając właścicielom lokali grunt w użytkowanie wieczyste Gmina Miasta G. ustanowiła różne terminy trwania użytkowania wieczystego, najdalszy do dnia 31 grudnia 2091 r. Dla tych lokali, jako odrębnych nieruchomości, zostały założone księgi wieczyste, nie dokonano natomiast w księdze gruntowej wpisu terminu, do którego zostało ustanowione użytkowanie wieczyste nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego brak ujawnienia daty wieczystego użytkowania zarówno w księdze gruntowej, zgodnie z § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. – dalej jako rozporządzenie), jak i księdze lokalowej powoduje, że treść księgi wieczystej nie ujawnia pełnego, rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, co jest sprzeczne z treścią art. 1 ust. 1 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. – dalej jako u.k.w.h.). Sąd Rejonowy wskazał, że nie jest możliwe dokonanie w księdze wieczystej wpisu terminu użytkowania wieczystego dla terminu najdalszego, stosownie do art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej jako u.w.l.), bez uprzedniego dokonania ujednoczenia tych terminów. W konsekwencji wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy w G., który postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. oddalił apelację uczestnika postępowania - Gminy Miasta G.

Postanowienie to zaskarżył uczestnik postępowania . W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, zarzucił naruszenie - poprzez błędną wykładnię - art. 3a ust. 2 u.w.l. oraz art. 1 ust. 1 u.k.w.h. w związku z § 37 ust. 5 rozporządzenia. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Prezentowany przez skarżącego w jego apelacji, a także obecnie w skardze kasacyjnej pogląd odnośnie do wykładni art. 3a u.w.l. jest zgodny ze stanowiskiem, jakie w tej kwestii ukształtowało się w doktrynie i dotychczasowym orzecznictwie (post. SN z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07, nie publ. i z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 539/08 nie publ), które wraz z wspierającą je argumentacją Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanych orzeczeniach, wprowadzony przepisem art. 3a ust. 1 pkt 3 u.w.l. wymóg ustalania, przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, jednakowego terminu trwania tego prawa w odniesieniu do wszystkich lokali wyodrębnionych ze wspólnej nieruchomości odnosi się do zdarzeń mających miejsce po dniu 22 września 2004 r. tj. dnia wejścia w życie tego przepisu. Przepis art. 3a ust. 2 u.w.l. dotyczy natomiast stanów faktycznych zastanych w dniu 22 września 2004 r. i umożliwia ujednoczenie różnych terminów, na jakie oddana była nieruchomość w użytkowanie wieczyste

w ułamkowej części, wskazując sposób ustalenia terminu użytkowania wieczystego dla udziału związanego z własnością lokalu, którego wyodrębnienie następuje po 22 września 2004 r., w sytuacji gdy z danej nieruchomości zostały już wyodrębnione lokale. Jest to najdalszy termin ustanowiony dla pozostałych udziałów. W przedmiotowej sprawie jest to termin do dnia 31 grudnia 2091 r. wskazany w zawartej przez uczestników postępowania umowie z dnia 17 września 2007 r. Treść art. 3a ust. 2, a w szczególności zawarty w nim zwrot „mogą żądać” nie oznacza nakazu skierowanego do podmiotów tam wymiennych ustalenia udziałów zgodnie z art. 3a ust. 1 pkt 3.

Nieuprawniony jest więc wniosek, jaki z treści art. 3a u.w.l. wyprowadził Sąd Rejonowy i zaakceptował Sąd Okręgowy, iż przepis ten uzależnia możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntów, w czasie jego obowiązywania od uprzedniego ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego ustanowionych przed jego wejściem w życie.

Chybione jest powoływanie się przez Sąd Okręgowy przy wykładni art. 3a u.w.l. na cel tego przepisu w postaci usunięcia stanu niezgodnego z przyjętą w doktrynie zasadą jednolitego prawa użytkowania wieczystego, dopuszczającą ustanowienie prawa użytkowania na nieruchomości a nie na udziale w niej. Powszechna praktyka jaka wytworzyła się na gruncie u.w.l. nie respektowała tej zasady, a ustanawiane na udziale prawa wieczystego użytkowania traktowane były samodzielnie przez indywidualne określenie czasu jego trwania, który mógł być inny dla każdego udziału w tej samej nieruchomości. Odnosząc się do powstałej na tym tle sytuacji prawnej związanej z sukcesywnym wyodrębnianiem lokali Sąd Najwyższy uznał konieczność przyjęcia odrębności konstrukcyjnej nieruchomości lokalowej, opowiadając się za taką wykładnią przepisów u.w.l., która uwzględniać będzie jej funkcję w postaci umożliwienia wyodrębniania samodzielnych lokali w szerokim zakresie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przy wsparciu doktryny dopuszczono konstrukcję użytkowania wieczystego na udziałach w nieruchomości, które dopiero po wydzielaniu wszystkich lokali i ujednoczeniu terminu zleją się w jedno prawo użytkowania wieczystego (uzasadnienie uchwały SN z dnia 8 września 1995 r., III CZP 1127/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 12, post. SN z dnia

17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, OSNC 2000 nr 2, poz. 26, uchwała SN z dnia 9 czerwca 2005 r., III CZP 33/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 62).

Racje ma również skarżący podnosząc, iż wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, treść dotychczasowej księgi wieczystej nie sprzeciwia się ujawnieniu praw wnioskodawców, brak tam bowiem wpisów uniemożliwiających ich wpisanie. W świetle wcześniejszych wywodów nie można uznać, że w tej szczególnej omówionej w nich sytuacji, wymagającej indywidualnego podejścia do powstałych w jej następstwie stanów prawnych nieruchomości, będących wynikiem wyodrębnienia z nich lokali, wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na to, iż nie jest możliwe ujawnienie w księdze gruntowej różnych terminów prawa użytkowania wieczystego związanego z poszczególnymi lokalami.

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy w uwzględnieniu skargi kasacyjnej uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).