

Sygn. akt IV CSK 249/09

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.W.

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 26 maja 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 30 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w G., po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wniosek S.W. o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego z istniejącej księgi wieczystej nr [...]3 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem wnioskodawcy jako właściciela lokalu, a także ujawnienie jego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu w 10/100 części. Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina Miasta G. zawarła z wnioskodawcą w dniu 20 sierpnia 2007 r. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1, sprzedaży lokalu oraz oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste. Z opisanej zabudowanej nieruchomości wyodrębniono wcześniej siedem 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: do 22 grudnia 2088 r., do 14 lutego 2089 r. oraz do 31 grudnia 2097 r. W ocenie Sądu Rejonowego wniosek nie mógł być uwzględniony z uwagi na brak wniosku o dokonanie wpisu jednolitego terminu użytkowania wieczystego w treści dotychczasowej księgi wieczystej 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) oraz niedokonanie ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego 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.).

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy w G., który zaskarżonym postanowieniem oddalił apelację uczestnika postępowania Gminy Miasta G.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną uczestnik postępowania Gmina Miasta G. Zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię 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.) w związku z § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września

2001 r. oraz art. 3a ust. 1 i art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania.

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, z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 539/08, z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09 i IV CSK 131/09, z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 195/09), 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 2007 r. wskazany w zawartej przez uczestników postępowania umowie z dnia 20 sierpnia 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).

Rację 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 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.

Trafnie przyjęły oba Sądów orzekające, że z treści § 37 ust. 5 rozporządzenia wynika obowiązek wpisania w dziale I - Sp księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste terminu, do kiedy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste oraz, że wpisu takiego sąd nie można dokonać jeżeli brak jest w tym zakresie wniosku. Jednakże brak taki stanowi przeszkodę formalnoprawną podlegającą usunięciu w trybie art. 130 § 1 i 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i nie uzasadnia oddalenia wniosku o założenie księgi lokalowej (tak również SN w post. z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 68/09 i 9 października 2009 r., IV CSK 195/09, nie publ.).

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy w uwzględnieniu skargi kasacyjnej uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).