

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku W. B. i M. B.
przy uczestnictwie Gminy Miasta G.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 19 lutego 2010 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 11 grudnia 2008 r., sygn. akt III Ca (...),

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

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek W. B. i M. B. - zamieszczony w zawartej przez nich z Gminą Miasta G. w dniu 20 sierpnia 2007 r. w formie aktu notarialnego umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste – o wydzielenie z prowadzonej przez ten Sąd księgi wieczystej Kw nr G(...)/6 lokalu mieszkalnego nr 1 i założenie dla niego odrębnej księgi wieczystej wraz z wpisem w niej wnioskodawców jako współwłaścicieli na zasadach ustawowej wspólności majątkowej oraz wpisanie

współwłaścicieli lokalu jako współużytkowników wieczystych gruntu i współwłaścicieli budynku w udziale wynoszącym 9/100.

Sąd Okręgowy w G. postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację uczestniczki postępowania Gminy Miasta G. od powyższego orzeczenia, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Z treści księdze wieczystej objętej wnioskiem (Kw nr G(...)/6), prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działki nr 541 położonej w G. przy ul. R., wynika, iż z nieruchomości tej wyodrębniono własność ośmiu odrębnych lokali mieszkalnych wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części, przy czym Gmina Miasto G. ustaliła różne terminy trwania użytkowania wieczystego, a mianowicie do 26 lipca 2081 r., do 23 sierpnia 2081 r. oraz do 17 października 2081 r. Dla lokali tych jako wyodrębnionych nieruchomości założono oddzielne księgi wieczyste. Do chwili złożenia wniosku w niniejszej sprawie w macierzystej księdze wieczystej nie dokonano wpisu terminu ustanowionego użytkowanie wieczystego.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że 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.), w dziale I Sp księgi wieczystej macierzystej wpisuje się termin, do którego zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, zaś stosownie do § 49 ust. 1 pkt 2 powołanego rozporządzenia w dziale II tej księgi wpisuje się właściciela lokalu ze wskazaniem wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Skoro w księdze wieczystej Kw nr G(...)/6 (księdze macierzystej) nie wpisano terminu użytkowania wieczystego gruntu i termin ten nie został - stosownie do art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) – ujednolicony w odniesieniu do wszystkich wcześniej wyodrębnionych lokali, uwzględnienie wniosku i dokonanie wpisu daty 31 grudnia 2081 r., jako daty końcowej użytkowania wieczystego w macierzystej księdze wieczystej, nie jest możliwe.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenie prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), uczestniczka postępowania Gmina Miasta G. zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 3 a ust. 1 pkt 3 i ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zachodzą przeszkody do uwzględnienia wniosku i ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej terminu trwania prawa użytkowania wieczystego ustalonego zgodnie art. 3a ust. 2 u.w.l., tj. do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych

udziałów oraz do założenia dla lokalu odrębnej księgi wieczystej, jeśli nie nastąpiło uprzednie ustalenie jednego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego co do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie. Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia ustaleń faktycznych wynika, że z nieruchomości zabudowanej położonej w G. przy ulicy R. przed 22 września 2004 r. wyodrębniono osiem lokali i założono dla nich osobne księgi wieczyste, w których wpisano związane z tymi lokalami udziały w nieruchomości wspólnej, obejmujące udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, ze wskazaniem zróżnicowanych terminów trwania tego prawa. W dniu 30 sierpnia 2007 r. nastąpiło wyodrębnienie lokalu nr 1, z którym powiązano udział w nieruchomości wspólnej, obejmujący udział w użytkowaniu wieczystym gruntu z terminem trwania odpowiadającym najdalszemu terminowi ustalonemu dla pozostałych udziałów, tj. do 31 grudnia 2081 r. W księdze wieczystej nr G(...)/06 prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębniona zostały wymienione lokale – wbrew dyspozycji § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów - nie dokonano wpisów dotyczących oddania udziałów w użytkowanie wieczyste z określeniem daty jego trwania. O dokonanie takiego wpisu co do udziału w użytkowaniu wieczystym, związanego z lokalem nr 1, wniosła Gmina Miasta G. jako dotychczasowy właściciel i uczestnik postępowania. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że wniosek ten nie może być uwzględniony, gdyż doprowadziłoby to do niezgodności w stosunku do lokali wyodrębnionych wcześniej, z którymi związane są udziały w użytkowaniu wieczystym z różnymi terminami końcowymi. Wskazał przy tym, że nie jest możliwe ujawnienie w macierzystej księdze wieczystej różnych terminów użytkowania wieczystego, stąd też konieczne jest ich uprzednie ujednoczenie. Podniesionemu w skardze kasacyjnej zarzutowi kwestionującemu trafność powyższego zapatrywania nie można odmówić słuszności.

Sukcesywne ustanawianie odrębnej własności lokali powiązanych z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu prowadziło do sytuacji, w których czas trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do poszczególnych udziałów określany były różnie. Dążąc do uporządkowania tych różnych stanów prawnych ustawodawca w art.

3a ust. 1 pkt 3 u.w.l. - dodanym w wyniku nowelizacji tej regulacji, dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) z dniem 22 września 2004 r. – wprowadził zasadę jednego terminu 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 świetle tego unormowania – jak wyjaśnił to już Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 539/08 (niepubl.) oraz z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 130/09 i IV CSK 131/09 (nie publ.) - okres użytkowania wieczystego ustalony dla lokalu wyodrębnionego przed 22 września 2004 r. jest wiążący w odniesieniu do lokalu wyodrębnionego po tej dacie. Jeżeli zatem w określonym budynku wyodrębniono część lokali przed dniem 22 września 2004 r. z różnymi okresami użytkowania wieczystego, to przy wyodrębnieniu kolejnego lokalu po tej dacie okres użytkowania wieczystego dla tego lokalu odpowiada najdalszemu terminowi trwania użytkowania wieczystego ustalonego dla lokalu wyodrębnionego przed 22 września 2004 r. W przywołanych orzeczeniach wyrażono też pogląd, że w opisanej wyżej sytuacji wyodrębnienie kolejnego lokalu po 22 września 2004 r. nie jest uzależnione od ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego związanego z lokalami uprzednio wyodrębnionymi, stosownie do art. 3a ust. 2 u.w.l. Skład orzekający w pełni podziela to zapatrywanie, gdyż istotnie znajduje ono oparcie już w samej treści powołanego przepisu uprawniającego właścicieli wyodrębnionych lokali oraz właściciela nieruchomości do żądania ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów, ale nie nakładającego na nich takiego obowiązku.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie ma przeszkód do ujawnienia w księdze wieczystej terminu 31 grudnia 2081 r. jako terminu końcowego trwania użytkowania wieczystego. Termin ten odpowiada najdalszemu terminowi ustalonemu dla użytkowania wieczystego związanego z pozostałymi lokalami. W macierzystej księdze wieczystej nie dokonano jeszcze wpisów wcześniej określonych terminów użytkowania wieczystego. Tym bardziej zatem nie ma niebezpieczeństwa ujawnienia w tej księdze różnych terminów trwania użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, co nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutu naruszenia art. 3a ust. 1 i 2 u.w.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.