

POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku K. A.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 marca 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 4 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 22 kwietnia 2008r. referendarz sądowy oddalił wniosek K. A. o odłączenie od macierzystej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wyodrębnionego lokalu mieszkalnego i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej z wpisem wnioskodawczynie jako właścicielki.

Przyczyną oddalenia wniosku było to, że Gmina Miasta G. ustanawiając odrębną własność tego lokalu i oddając wnioskodawczyni w użytkowanie wieczyste na okres do dnia 18 czerwca 2096 r. odpowiedni udział w nieruchomości gruntowej, jako prawo związane z własnością lokalu, nie ujawniła w księdze wieczystej gruntowej żadnego terminu użytkowania wieczystego, jak również dokonanie wpisu takiego terminu nie zostało objęte wnioskiem, a ponadto wbrew treści art. 3a ust. 1 pkt.3 ustawy o własności lokali, wyodrębniając kolejny lokal, nie dokonano ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego gruntu związanego z własnością wyodrębnionych już siedmiu lokali mieszkalnych.

Sąd Rejonowy w G. rozpoznając skargę uczestnika postępowania Gminy Miasta G. na orzeczenie referendarza postanowieniem z dnia 4 lipca 2008 r. oddalił wniosek o wpis i orzekł o kosztach postępowania, a Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 4 grudnia 2008 r. oddalił apelację Gminy.

Sądy ustaliły między innymi, że z nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną dla nieruchomości gruntowej wyodrębniono siedem lokali mieszkalnych i Gmina Miasta G. zbyła je różnym osobom ustanawiając na ich rzecz użytkowanie wieczyste odpowiednich udziałów w nieruchomości gruntowej, przy czym okresy użytkowania wieczystego udziałów związanych z poszczególnymi lokalami są różne. Dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych założono oddzielne księgi wieczyste. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej nie dokonano wpisu terminu, do którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie został również złożony wniosek o dokonanie takiego wpisu.

W tym stanie rzeczy Sądy obu instancji uznały, że wniosek K. A. nie może być uwzględniony bowiem wbrew wymaganiom art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali, przy wyodrębnianiu kolejnego lokalu i oddawaniu w użytkowanie wieczyste związanego z nim udziału w nieruchomości, nie ustalono jednolitego terminu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, co było konieczne gdyż po nowelizacji art. 3a tej ustawy niedopuszczalne jest dokonywanie wpisów w księdze wieczystej w sytuacji gdyby prowadziło to do ujawnienia różnych terminów wieczystego użytkowania, a do tego by doszło w przypadku uwzględnienia wniosku. Sądy wskazały, że wniosek K. A. dotyczy jedynie wydzielenia z księgi macierzystej lokalu, założenia dla niego nowej księgi wieczystej i wpisania wnioskodawczyni jako właścicielki, a niewątpliwie taki wpis pociąga za sobą konieczność dokonania zmiany wpisu w księdze macierzystej prowadzonej dla

nieruchomości gruntowej, którego w rozpoznawanej sprawie nie można dokonać, gdyż powodowałby on niezgodność w stosunku do pozostałych lokali, co do których nie został zmieniony termin użytkowania wieczystego. Zgodnie z § 37 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej ujawnia się udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, w tym w użytkowaniu wieczystym, zaś zgodnie z § 37 pkt 5 rozporządzenia w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste wpisuje się termin, do kiedy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste. Rozbieżności w tym zakresie w stosunku do wydzielonych lokali spowodują niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Sąd wieczystoksięgowy nie może dokonać wpisu, w wyniku którego ewidentnie może dojść do takiej niezgodności.

W skardze kasacyjnej uczestniczka postępowania Gmina Miasta G. zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędna wykładnię art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że niedopuszczalne jest założenie dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nowej księgi wieczystej, jeżeli nie nastąpiło ustalenie jednego terminu trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie oraz błędna wykładnię art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów przez przyjęcie, że zachodzi konieczność uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu terminu trwania użytkowania wieczystego jako warunku niezbędnego urządzenia odrębnej księgi wieczystej dla lokalu, z którego własnością związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uwagi na to, że odmowa uwzględnienia wniosku o założenie nowej księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu i wpisanie w niej jako właścicielki wnioskodawczynie nastąpiła w wyniku uznania przez Sądy obu instancji, że znowelizowany przepis art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze z.) wymaga przed wyodrębnieniem kolejnego lokalu, ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego udziałów w gruncie związanych z poprzednio wyodrębnionymi lokalami, konieczne jest przede wszystkim dokonanie prawidłowej wykładni tego przepisu, dodanego do ustawy o własności lokali w wyniku

nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) i obowiązującego od dnia 22 września 2004 r.

Takiej wykładni dokonał już Sąd Najwyższy w kilku orzeczeniach zajmując jednolite stanowisko, że art. 3a ust.1 pkt 3 ustawy o własności lokali stosuje się do czynności dokonanych po dniu jego wejścia w życie, niezależnie od tego, czy w okresie wcześniejszym nastąpiło już wyodrębnienie innych lokali; w tym przypadku możliwość wyodrębnienia kolejnych lokali i ustanowienia odrębnej własności nie jest uzależniona od ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego gruntu określonych we wcześniej zawartych umowach (porównaj między innymi postanowienia z dnia 23 kwietnia 2009 r. IV CSK 539/09, 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 i z dnia 19 listopada 2009 r. IV CSK 226/09, wszystkie niepubl.).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 131/09, do chwili wejścia w życie art. 3a ustawy o własności lokali przy sukcesywnym ustanawianiu odrębnej własności lokali powiązanych z udziałem w użytkowaniu wieczystym, końcowe daty trwania okresu użytkowania wieczystego były różne dla różnych lokali i związanych z nimi udziałów we współużytkowaniu wieczystym tego samego gruntu. Wprowadzenie art. 3a miało na celu uporządkowanie tych zróżnicowanych stanów prawnych. W art. 3a ust. 1 pkt 3 przyjęto, że ustala się jeden termin trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany jest udział w tym prawie. Przepis ten obowiązuje od dnia 22 września 2004 r. i w stosunku do czynności związanych z wyodrębnieniem lokali dokonanych po tej dacie ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że przy wyodrębnianiu lokali po tej dacie, okres użytkowania wieczystego ustalony dla pierwszego lokalu jest wiążący przy wyodrębnianiu dalszych lokali. Jeżeli zaś w danym budynku wyodrębniono część lokali przed 22 września 2004 r. z różnymi okresami użytkowania wieczystego, to przy wyodrębnianiu kolejnego lokalu po dniu 22 września 2004 r. okres użytkowania wieczystego dla tego lokalu odpowiada najdalszemu terminowi trwania użytkowania wieczystego ustalonego dla lokalu wyodrębnionego przed 22 września 2004 r. i ta zasada wiąże przy wyodrębnianiu dalszych lokali po tej dacie. Natomiast z art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali jednoznacznie wynika, że w sytuacji, gdy w danym budynku wyodrębniono część lokali przed 22 września 2004 r. ustanawiając różne terminy trwania użytkowania wieczystego związanego z nimi udziału w nieruchomości wspólnej,

wyodrębnienie kolejnego lokalu po dniu 22 września 2004 r. nie jest uzależnione od uprzedniego ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego. Zarówno właściciele lokali jak i właściciel nieruchomości mogą w takiej sytuacji wystąpić z żądaniem ujednoczenia terminów, jednak jest to ich prawo, a nie obowiązek. Z uwagi na to, że w ustawie uregulowano też sprawę ujednoczenia terminów ustalając, że najdalszy termin użytkowania wieczystego związany z lokalem wyodrębnionym przed 22 września 2004 r. wyznacza okres trwania użytkowania wieczystego dla lokali wyodrębnionych po 22 września 2004 r., nie ma przeszkód aby, mimo braku ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego dla lokali wyodrębnionych przed 22 września 2004 r., dokonać wyodrębnienia lokali po 22 września 2004 r., bez podważania zasady ustalania jednego terminu trwania użytkowania wieczystego.

Z tych względów należy uznać, wbrew stanowisku zajętemu przez Sądy obu instancji w rozpoznawanej sprawie, że w sytuacji, gdy w budynku część lokali wyodrębniono przed dniem 22 września 2004 r. wiążąc je z udziałem w użytkowaniu wieczystym, którego daty końcowe są różne, wyodrębnienie kolejnego lokalu po 22 września 2004 r. nie jest uzależnione od ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego związanego z lokalami uprzednio wyodrębnionymi, zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali.

Dlatego kasacyjny zarzut naruszenia art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali należy uznać za uzasadniony.

Trzeba też stwierdzić, że choć trafnie Sądy obu instancji wskazały, że 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.) wynika obowiązek wpisania w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej terminu, do kiedy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste związane z wyodrębnionym lokalem natomiast termin ten nie podlega ujawnieniu w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu (§ 37 ust. 3 powyższego rozporządzenia), to jednak regulacja ta nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu wyodrębnionego po dniu 22 września 2004 r. lokalu w założonej dla niego, nowej księdze wieczystej oraz wpisu udziału w prawie użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. W księdze tej nie podano żadnych terminów użytkowania wieczystego udziałów związanych z poprzednio wyodrębnionymi lokalami, nie zachodzi więc wskazana przez Sądy orzekające możliwość ujawnienia w tej księdze różnych terminów użytkowania wieczystego i

niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z art. 3a ust. 2 zd. ostatnie ustawy o własności lokali, terminem użytkowania wieczystego związanego z lokalem wyodrębnionym po dniu 22 września 2004 r., jak również terminem ujednoliconym dla wszystkich lokali wyodrębnionych przed i po tej dacie, jest, jak wskazano wyżej, najdalszy termin przyjęty dla lokali wyodrębnionych przed 22 września 2004 r. Taki zaś termin użytkowania wieczystego związanego z wyodrębnionym lokalem objętym wnioskiem wskazano w umowie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, jego sprzedaży i oddania udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste.

Nie uniemożliwia też uwzględnienia wniosku K. A. okoliczność, że, jak słusznie stwierdziły Sądy obu instancji, zawarty w § 10 aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży i oddania udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste wnioszek o odłączenie od macierzystej księgi wieczystej odrębnej własności lokalu, założenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpisanie wnioskodawczyni jako właścicielki lokalu, nie zawiera koniecznego wniosku o wpis udziału we współużytkowaniu wieczystym do księgi wieczystej gruntowej z określeniem terminu jego trwania. Wprawdzie wpisu takiego Sąd nie może dokonać z urzędu, jednak jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 czerwca 2009 r. IV CSK 68/09 (niepubl.) taki brak wniosku należało potraktować jako przeszkodę w znaczeniu formalnoprawnym i wezwać do jej usunięcia w terminie tygodniowym pod rygorem zwrotu złożonego w sprawie wniosku (art. 130 § 1 i 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Nie uzasadniał on natomiast oddalenia wniosku.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).