

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z wniosku J. K. i R. C.

przy uczestnictwie H. C., J. C., B. L., Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno -
Montażowych Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M., M. C., M. K.

i Skarbu Państwa - Starosty Powiatu w M.

o wpis w dziale I-O księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w M.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 26 czerwca 2007 r., sygn. akt V Ca
(...),

oddala skargę kasacyjną

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą KW (...) dla zabudowanej nieruchomości, oznaczonej jako działka (...)/1, położonej w M. przy ul. W., o powierzchni 0,0813 ha. Nieruchomość gruntowa pozostaje w użytkowaniu wieczystym do 2089 roku, a budynek stanowiący odrębną własność przeznaczony jest na cele mieszkalne. Z treści księgi wynika, że nieruchomość gruntowa jest własnością Skarbu Państwa, zaś użytkownikami wieczystymi i współwłaścicielami budynku jako odrębnej nieruchomości są Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno - Montażowych spółka z o.o. i właściciele odrębnych lokali wydzielonych do ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...).

W marcu 2007 r. wnioskodawcy J. K. i R. C. - jako współużytkownicy wieczystości i współwłaściciele części wspólnych budynku domagali się ujawnienia w dziale I-O księgi wieczystej (...) garaży położonych na działce nr (...)/1, dołączając do wniosku mapę działki nr (...)/1 i wypis z rejestru gruntów. Sąd Rejonowy uwzględnił ten wniosek natomiast Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 26.06.2007 r. zmienił zaskarżony wpis i wnioski oddalił. Sąd ten podniósł, że załączone do wniosku dokumenty nie uzasadniały ujawnienia w dziale I-O księgi wieczystej garaży jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a w szczególności dołączone dokumenty nie spełniają wymogów określonych w § 28 ust. 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2002 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.).

Postanowienie to zaskarżyli wnioskodawcy wnosząc skargę kasacyjną. Jako podstawy kasacyjne wskazali naruszenie:

- art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c., przez przyjęcie że przedłożone dokumenty nie dawały podstaw do dokonania wpisu w dziale I-O księgi wieczystej KW nr (...);

- § 28 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych zbiorów dokumentów oraz art. 233 k.c. przez błędną wykładnię.

Wskazując na powyższe wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie jest uzasadniona. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona do badania treści i formy wniosku wieczystoksięgowego, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W niniejszej sprawie podstawowe znaczenie mają dokumenty dołączone do wniosku, które mają stanowić podstawę wpisu w dziale I-O księgi wieczystej Kw nr (...) przez ujawnienie garaży położonych na nieruchomości oznaczonej jako działka (...)/1. Do wniosku dołączono dokumenty w postaci mapy działki nr (...)/1 w skali 1:1500 z uwidocznionym zarysem dwóch budynków oraz wpis z rejestru gruntów. Oceniając moc dowodową tych dokumentów jako podstawy wpisu Sąd Okręgowy zasadnie odwołał się do treści § 28 ust. 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122). Przepis ten określa rodzaje dokumentów, które stanowią podstawę oznaczenia budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie

wieczyste, a więc budynku stanowiącego odrębną własność użytkownika wieczystego zgodnie z art. 235 § 1 k.c. Zgodnie z § 28 ust. 5 powołanego rozporządzenia, jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku względnie umowa sprzedaży użytkowania wieczystego i budynku stanowiącego odrębną własność lub decyzja administracyjna właściwego organu. Oznacza to, że zarówno przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, jak i przy zbyciu już istniejącego użytkowania wieczystego, jeśli na gruncie tym posadowiony jest budynek, to musi nastąpić równocześnie sprzedaż tych budynków. W przeciwnym razie umowa jest nieważna. Tę regułę wyrażał art. 20 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 30, poz. 127 ze zm.), a obecnie wynika z art. 31 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.). W wyroku z dnia 23.01.2003 r. II CKN 1155/00, (OSNC 2004, nr 4, poz. 61) Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Jest w sprawie poza sporem, że umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali na rzecz wnioskodawców nie zawierają postanowień odnośnie sprzedaży udziałów we współwłasności garaży. Z umów tych wynika, że na działce nr (...) /1 posadowiony był budynek mieszkalny nr (...), a sprzedaż udziału w nieruchomości wspólnej obejmowała udział w użytkowaniu wieczystym gruntu i udział we współwłasności tego budynku mieszkalnego. W umowach brak rozporządzeń odnośnie sprzedaży udziałów we współwłasności garaży. Tak więc nawet odwołanie się do tych umów jako podstawy wpisu nie mogłoby uzasadniać uwzględnienia wniosku. Jako oczywiście niezasadne należy uznać twierdzenia zawarte w skardze kasacyjnej, iż czynność prawna przenosząca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przenosi z mocy prawa własność budynków na tym gruncie wzniesionych. Twierdzenia te powstają w jawnej sprzeczności z art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolei § 28 ust. 6 powołanego rozporządzenia reguluje sytuację, gdy odrębna własność budynku powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, czyli sytuacja, gdy budynek wznosił użytkownik wieczysty. W przepisie tym wskazano, jakie dokumenty są wymagane dla oznaczenia budynku w księdze wieczystej. W niniejszej sprawie

przepis ten nie znajduje jednak zastosowania, gdyż sami wnioskodawcy nie twierdzą, aby pobudowali garaże.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że brak ujawnienia spornych garaży w księdze wieczystej jest prawdopodobnie związany z treścią decyzji uwłaszczeniowej Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno – Montażowych, które zlikwidowano w celu prywatyzacji. Brak jednak tego dokumentu uniemożliwia wyrażenie stanowczego poglądu.

Reasumując stwierdzić należy, że przedstawione przy wniosku dokumenty nie mogą stanowić podstawy żądanego wpisu, a tym samym brak podstaw do uwzględnienia skargi kasacyjnej (art. 398¹⁴ k.p.c.).