

Sygn. akt IV CSK 195/09

POSTANOWIENIE

Dnia 9 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z wniosku Barbary S. i Romana S.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 października 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 20 maja 2008 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 22 października 2007 r. Sąd Rejonowy w G., po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wniosek Barbary S. i Romana S. o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr [...] lokalu mieszkalnego nr 18 w klatce B i założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem w dziale drugim wnioskodawców jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej oraz ujawnienie ich praw do udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że z zabudowanej nieruchomości złożonej z działki nr 7/12 o obszarze 312 m² położonej w G. przy ul. T. [...] A i B, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] wydzielono dziewięć lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, przy czym Gmina Miasto G. ustaliła różne terminy trwania użytkowania wieczystego. Ustalił, że w księdze wieczystej [...] brak wpisu terminu użytkowania wieczystego, jak również wniosku o dokonanie takiego wpisu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, z uwagi na treść § 37 ust. 5 oraz § 37 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dalej: rozp. Min. Spr.), brak wniosku o ujawnienie daty użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej skutkuje oddaleniem wniosku o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej.

Postanowieniem z dnia 20 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację uczestniczki postępowania Gminy Miasta G. od powyższego postanowienia.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że ujednoczenie terminu użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu z nim związanego, stanowi, z uwagi na treść art. 3a ustawy o własności lokali, warunek konieczny dla dalszego ustanawiania odrębnej własności i sprzedaży lokali i w konsekwencji brak wniosku o dokonanie wpisu jednolitego terminu użytkowania wieczystego w treści księgi wieczystej nr [...] ocenił jako przeszkodę do dokonania wpisu (art. 626⁹ k.p.c.).

Na postanowienie Sądu Okręgowego uczestniczka postępowania wniosła skargę kasacyjną. W skardze, opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), zarzucała naruszenie art. 1 ust 1 ustawy o księgach wieczystych

i hipotece w zw. z § 37 ust. 5 rozp. Min. Spr. przez błędne przyjęcie, iż zachodzi konieczność uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu terminu prawa użytkowania wieczystego jako warunku niezbędnego do urządzenia odrębnej księgi wieczystej dla lokalu, z własnością którego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości oraz art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne przyjęcie, iż zachodzą przeszkody do założenia dla lokalu odrębnej księgi wieczystej, jeśli nie nastąpiło uprzednie ustalenie 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 konkluzji skarżąca wniosła 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.

Nowelizacją ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) dokonaną ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) dodano art. 3a, w którym wprowadzono wymóg, aby przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, ustalać jednolity termin trwania prawa użytkowania wieczystego dla wszystkich lokali wyodrębnionych ze wspólnej nieruchomości. Przepis ten obowiązuje od dnia 22 września 2004 r. i odnosi się wyłącznie do zdarzeń powstałych po tym dniu. Nie uzależnia natomiast możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu od wcześniejszego ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do tych lokali, w stosunku do których odrębną własność wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste ustanowiono wcześniej. W konsekwencji, brak jednolitego ustanowienia w księdze wieczystej tzw. „macierzystej” terminu użytkowania wieczystego dla wszystkich lokali nie stanowi przeszkody do wyodrębnienia z tej księgi nieruchomości lokalowej i założenia dla niej nowej księgi.

Nie można odmówić Sądom obu instancji racji odnośnie do tego, 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 gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste terminu, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Termin ten nie podlega ujawnieniu w księdze prowadzonej dla nieruchomości lokalowej (§ 37 ust. 3). Trafnie też Sądy uznały, że wpisu takiego nie można dokonać z urzędu. Nie oznacza to jednak, że brak wniosku o wpis terminu prawa użytkowania wieczystego w księdze „macierzystej” stanowi przeszkodę materialnoprawną, uzasadniającą oddalenie wniosku o założenie księgi lokalowej. Termin został określony w dokumencie stanowiącym materialną podstawę wpisu. Brak wniosku o jego wpis w księdze „macierzystej” stanowi zaś przeszkodę o charakterze jedynie formalnoprawnym, skutkującą wdrożeniem postępowania określonego w art. 130 § 1 i 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela w pełni stanowisko wyrażone w tym przedmiocie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie IV CSK 68/09. Zarzut naruszenia art. 1 u.k.w.h. w związku z § 37 ust. 5 powołanego rozporządzenia należy zatem uznać za zasadny.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.