

Sygn. akt IV CSK 226/09

POSTANOWIENIE

Dnia 19 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Lucyny T. i Andrzeja T.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 8 stycznia 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Wnioskodawcy L. i A. T. wnosili o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr 34536 lokalu mieszkalnego nr 5, założenie nowej księgi wieczystej i ujawnienie w niej wnioskodawców jako właścicieli i użytkowników wieczystych 11/100 części oraz wpisanie w niej w rubryce ISp udziału w użytkowaniu wieczystym, natomiast w księdze nr 34356 (tzw. macierzystej) w dziale II – wpisanie wnioskodawców jako właścicieli lokalu.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego. Sąd ten ustalił, że z księgi wieczystej nr 34536/6, (tzw. macierzystej), prowadzonej dla nieruchomości (działki nr 20 o pow. 211 m²), położonej w G. przy ul. W., wydzielono 9 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Właściciel nieruchomości (Gmina Miasto G.) ustalił różne terminy trwania użytkowania wieczystego. Dla wyodrębnionych lokali założono księgi wieczyste, a w chwili składania rozpoznawanego wniosku w księdze wieczystej nr 34536/6 nie dokonano wpisu terminu trwania użytkowania wieczystego. Nie sformułowano też wniosku o ujawnienie takiego wpisu w § 11 notarialnej umowy sprzedaży wyodrębnionego lokalu. Tymczasem termin trwania użytkowania wieczystego powinien być ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu. Powoduje to konieczność oddalenia wniosku o wyodrębnienie lokalu nr 5 i założenia dla niego osobnej księgi wieczystej. Brak ujawnienia czasu trwania użytkowania wieczystego gruntu (w księdze gruntowej i lokalowej) oznacza bowiem to, że treść księgi wieczystej nie odzwierciedla jednak pełnego, rzeczywistego stanu nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie art. 3a art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z 1994 r.”). Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, wymagane jest ustalenie jednego (jednolitego) terminu trwania użytkowania wieczystego niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany pozostaje udział w tym prawie.

Apelacja uczestnika postępowania – Gminy Miasta G. została oddalona. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. ma zastosowanie także do stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie tego przepisu, tj. przed dniem 22 września 2004 r. Umowa prowadząca do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży tego lokalu wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste jest dopuszczalna, ale muszą być spełnione reguły przewidziane w art. 3a ustawy z 1994 r. Tą regułą jest konieczność ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu powiązanego z tym prawem rzeczowym. Ujednoczenie terminu trwania użytkowania wieczystego pozostaje koniecznym warunkiem dalszego ustanawiania odrębnej własności i sprzedaży poszczególnych lokali, ponieważ tylko wówczas możliwe będzie prawidłowe określenie terminu użytkowania wieczystego dla nieruchomości w następnych umowach. Dotychczasowy stan rzeczy (istnienie różnych terminów użytkowania wieczystego dla poszczególnych udziałów w użytkowaniu wieczystym) był sprzeczny z istotą jednolitego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, ponieważ powinno być ono ustanawiane dla całej nieruchomości, a nie jedynie dla jej poszczególnych udziałów (części). Z przepisu art. 3a ustawy z 1994 r. wynika, że jeżeli pierwszy lokal wyodrębniono po dniu 22 września 2004 r. i z lokalem tym jest związany udział w użytkowaniu wieczystym, to okres użytkowania wieczystego, ustalony dla tego udziału, wyznacza zarazem czas trwania użytkowania wieczystego dla pozostałych udziałów związanych z dalszymi, wyodrębnianymi następnie lokalami. Jeżeli jednak część lokali – jak w niniejszej sprawie – wyodrębniono przed dniem 22 września 2004 r., to przy wyodrębnianiu dalszych lokali już po tej dacie, jednolity okres użytkowania wieczystego udziałów związanych z tym lokalem wyznacza okres użytkowania wieczystego przyjęty dla ostatnio wyodrębnionego lokalu przed dniem 22 września 2004 r. W niniejszej sprawie był to termin ustalony dla lokalu nr 2 wyodrębnionego w dniu 5 lutego 2002 r. Ponadto wnioskodawca nie sformułował w ogóle wniosku o dokonanie wpisu jednolitego terminu użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej. Wniosek taki

powinien zawierać termin obliczony zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy z 1994 r. Brak takiego wniosku również uniemożliwia dokonanie żądanego wpisu.

W skardze kasacyjnej uczestnika postępowania (Gminy Miasta G.) poniesiono zarzut naruszenia art. 3a ust. 2 ustawy z 1994 r., art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124 poz. 1361 ze zm., cyt. dalej jako ustawa z 1982 r.) oraz § 37 art. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122). Skarżący kwestionował stanowisko obu Sądów meriti, że zachodzą przeszkody do założenia księgi wieczystej dla lokalu nr 5, jeżeli nie nastąpiło ustalenie jednego (jednolitego) 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.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Podstawowe znaczenie dla oceny zarzutów kasacyjnych ma odpowiedź na dwa pytania. Po pierwsze, czy zachodzi konieczność uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej, prowadzonej dla gruntu, terminu trwania użytkowania wieczystego jako niezbędnego warunku do urządzenia odrębnej księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu, z własnością którego związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Po drugie, pojawia się kwestia, czy przepis art. 3a ust. 2 ustawy z 1994 r. może mieć zastosowanie także do stanów prawnych pojawiających się w związku z wyodrębnieniem lokali powstałych przed dniem 22 września 2004 r., tj. przed wejściem w życie tego przepisu.

2. W literaturze pojawiły się różne interpretacje art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. Zgodnie z tym przepisem, ustala się jeden termin trwania użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów w użytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którymi związany jest udział w tym prawie. Należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego co do zasadniczej ratio legis tego przepisu i całego art. 3a ustawy z 1994 r. Wprowadzony ustawą z dnia

28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 141, poz. 1492), miał on na celu doprowadzenie do ujednoczenia okresów trwania prawie użytkowania wieczystego, związanego z odrębną własnością lokali. Ujednoczenie to odnosi się także do sytuacji tzw. sukcesywnego wyodrębnienia lokali i sprzedawania ich nabywcom przez gminy. Treść art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. i przepisy zawarte w ustawie nowelizującej z 2003 r. nie wskazują na to, że miałyby on zastosowanie także do stanów prawnych powstałych przed dniem 22 września 2004 r., ukształtowanych w wyniku sukcesywnego wyodrębnienia lokali i ich sprzedawania nabywcom.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono trafne stanowisko, że przepis art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. obowiązuje od dnia 22 września 2004 r. i w stosunku do czynności związanych z wyodrębnieniem lokali po tej dacie ma charakter bezwzględnie obowiązujący (np. ostatnio postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r.: IV CSK 130/09 i IV CSK 131/09, nieopubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 539/08, niepubl.). Oznacza to, że w razie wyodrębnienia lokali po dniu 22 września 2004 r. okres użytkowania wieczystego (ustalony dla pierwszego lokalu) jest wiążący przy wyodrębnieniu dalszych lokali (art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r.). Gdyby w danym budynku wyodrębniono część lokali przed dniem 22 września 2004 r. z różnymi okresami użytkowania wieczystego, to przy wyodrębnieniu kolejnego lokalu po dniu 22 września 2004 r. okres użytkowania wieczystego związanego z tym lokalem powinien odpowiadać najdalszemu terminowi użytkowania wieczystego ustalonego dla lokalu wyodrębnionego przed dniem 22 września 2004 r. Reguła ta ma charakter bezwzględny przy wyodrębnianiu dalszych lokali po dniu 22 września 2004 r. (por. np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 131/09, nieopubl.). Użyta w art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. formuła „niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie” - w powiązaniu z art. 3a ust. 2 tej ustawy - nie może być interpretowana w ten sposób, że w razie wyodrębnienia części lokali przed dniem 22 września 2004 r., przy wyodrębnieniu dalszych lokali po tej dacie jednolity okres użytkowania wieczystego udziałów związanych z tymi lokalami wyznacza

okres użytkowania wieczystego ustalony dla udziału związanego z lokalem, który został wyodrębniony jako ostatni przed dniem 22 września 2004 r.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, wyodrębnienie kolejnego lokalu po dniu 22 września 2004 r. (gdy w budynku wyodrębniono już część lokali przed dniem 22 września 2004 r. i powiązано te lokale z udziałem w użytkowaniu wieczystym, którego daty końcowe pozostają zróżnicowane) nie jest uzależnione od ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego związanego z lokalami uprzednio wyodrębnionymi zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy z 1994 r. We wspomnianym przepisie stworzono, oczywiście, podstawę prawną umożliwiającą uzyskanie takiego ujednoczenia po wystąpieniu z odpowiednim żądaniem przez osoby uprawnione (właścicieli poszczególnych lokali i właściciela nieruchomości). Chodzi tu jednak o uprawnienie, a nie ustawowy obowiązek tych podmiotów (tak też np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 131/09, nieopubl.). Wiążące jest jedynie samo kryterium ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego (verba legis: „stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla poszczególnych udziałów”, art. 3 a ust. 2 zd. III), jeżeli takie „postępowanie ujednocające” zostanie zainicjowane z woli podmiotu uprawnionego. Najdalszy termin okres użytkowania wieczystego związanego z lokalem wyodrębnionym przed dniem 22 września 2004 r. wyznacza zatem okres trwania użytkowania wieczystego dla wszystkich lokali, wyodrębnionych zarówno przed, jak i po dniu 22 września 2004 r.

W rozpoznawanej sprawie do wyodrębnienia lokalu nr 5 doszło w 2007 r., a z budynku wyodrębniono już 9 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanego z prawem własności tych lokali i ustanowiono różne terminy trwania użytkowania wieczystego. Skoro przepis art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. - jak ustalono - ma zastosowanie jedynie do stanów prawnych powstałych po dniu 22 września 2004 r., powinny znaleźć zastosowanie reguły ujednoczenia czasu trwania użytkowania wieczystego przyjęte w tym przepisie. Przesłanką uwzględnienia wniosku wnioskodawców o założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej nie jest wcześniejsze ujednoczenie okresów trwania użytkowania wieczystego w sposób przewidziany w art. 3 ust. 2 ustawy z 1994 r. Odmienna, nietrafna

interpretacja tego przepisu, która legła u podstaw zaskarżonego postanowienia, spowodowała konieczność jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ k.p.c.).