

Sygn. akt IV CSK 555/08

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z wniosku W.W. i W.W.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 maja 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 22 kwietnia 2008 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek W. i W. małżonków W. - zamieszczony w zawartej przez nich z Gminą Miasta G. w dniu 21 grudnia 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 nr [...] lokalu mieszkalnego nr 6 i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w niej wnioskodawców jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej.

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

Z treści księdze wieczystej objętej wnioskiem, prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej nr 229/1 położonej w G. przy ul. P. nr 2 wynika, iż w nieruchomości tej wyodrębniono wcześniej własność czterech odrębnych lokali mieszkalnych, dla których założono oddzielne księgi wieczyste. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej nie dokonano jednak wpisów prawa użytkowania wieczystego związanego z wyodrębnionymi lokalami, jak również terminów, na jakie użytkowanie wieczyste zostało ustanowione. Stan taki jest konsekwencją obowiązujących kolejno przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”), ostatnio - § 49 i § 50 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.) oraz § 21 i § 27 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.). Zgodnie z zasadą, według której dla określonej nieruchomości prowadzi się jedną księgę wieczystą, części wspólne i lokale niewyodrębnione, stanowiące nadal jedną nieruchomość, mogą być objęte tylko jedną księgą wieczystą. Wpis udziału we współużytkowaniu wieczystym, do którego

prawo mają wnioskodawcy, może nastąpić jedynie w tej księdze. Wpis ten ma charakter konstytutywny, co oznacza, że bez jego dokonania prawo użytkowania wieczystego nie może powstać. Wnioskodawcy nie zgłosili żądania ujawnienia prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, a jedynie wniesli o wydzielenie z tej księgi lokalu nr 6 i urządzenia dla niego nowej księgi wieczystej oraz dokonanie wpisu własności na prawach wspólności ustawowej. Z uwagi na tak określone granice wniosku, wyznaczające zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ k.p.c.), podlegać on musi oddaleniu. Przeszkodę do jego uwzględnienia stanowi brak żądania ujawnienia prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej (art. 626⁹ k.p.c.).

Niezależnie od tej przeszkody Sąd Okręgowy rozważył również kwestię ewentualnej możliwości częściowego uwzględnienia wniosku przez dokonanie wpisu udziału przypadającego wnioskodawcom. Wskazał przy tym, że art. 3 a 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.”) nie przesądza o niedopuszczalności dalszego istnienia prawa użytkowania wieczystego o niejednolitej długości trwania dla poszczególnych udziałów. Nie sprzeciwia się też temu § 37 ust. 5 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. W rozpatrywanej sprawie nie przedstawiono jednak dokumentów wskazujących termin, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste dla wcześniej wyodrębnionych lokali. Jednak wykorzystanie przez sąd wynikającej z art. 3 a ust. 2 u.w.l. możliwości ujednoczenia okresu trwania prawa użytkowania wieczystego wszystkich współużytkowników wymaga konstytutywnego wpisu przysługujących im praw do księgi wieczystej. Wcześniej nie przysługuje im prawo użytkowania wieczystego. Jego hipotetyczny termin nie może wpływać na czas trwania tego prawa w odniesieniu innych udziałów. Sami wnioskodawcy nie mają nawet legitymacji do wystąpienia z roszczeniem o ujednoczenie terminów.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenie prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) uczestniczka postępowania wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu

do ponownego rozpoznania, podnosząc zarzuty naruszenia przez błędną wykładnię:

- art. 1 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów i przyjęcie, że zachodzi konieczność uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej gruntu terminu trwania użytkowania wieczystego jako warunku niezbędnego do urządzenia odrębnej księgi wieczystej dla wyodrębnianego lokalu;
- art. 3 a ust. 1 i 2 u.w.l. polegającą na przyjęcie, że zachodzą przeszkody 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.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia ustaleń faktycznych wynika, że w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla nieruchomości, z której wyodrębniona została własność lokalu objętego wnioskiem, nie dokonano wpisów prawa użytkowania wieczystego gruntu, związanego z wcześniej wyodrębnionymi lokalami. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że w takiej sytuacji wniosek zgłoszony przez wnioskodawców, ograniczający się do żądania odłączenia z tej księgi kolejnego wyodrębnionego lokalu nr 6 i urządzenia dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, nie może być uwzględniony. Podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów kwestionujących powyższe zapatrywanie nie można uznać za usprawiedliwione.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., przysługujący właścicielowi wyodrębnionego lokalu udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością tego lokalu. W takiej formule odrębna własność lokalu nie może powstać bez wydzielenia powiązanego z tym prawem udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje – jak miało to miejsce w konkretnym stanie faktycznym – w drodze umowy, konieczne jest określenie

wielkości udziału przypadającego właścicielowi lokalu wyodrębnionego (art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l.). Własność lokalu jest prawem głównym, a udział w nieruchomości wspólnej – prawem związanym. Zasada ta odnosi się, rzecz jasna, także do udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu jako elementu nieruchomości wspólnej.

Do powstania odrębnej własności lokalu, ustanowionej zarówno w umowie oraz w drodze orzeczenia sądu, podobnie jak i do przeniesienia tego prawa, konieczny jest – stosownie do art. 7 ust. 2 *in fine* u.w.l. - wpis do księgi wieczystej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009 Nr 2, poz. 24 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08, nie publ.). Skoro jednak w rozpoznawanej sprawie prawo to zostało związane ze współużytkowaniem wieczystym gruntu, to nie ulega wątpliwości, że nie może ono powstać bez dokonania – również konstytutywnego - wpisu współużytkowania wieczystego przypadającego właścicielowi wyodrębnionego lokalu w określonym udziale (zob. uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07, nie publ. oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r., I CKN 144/97, nie publ.). Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego, § 37 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów konieczność dokonania takiego wpisu wyraźnie potwierdza. Wnioskodawcy powinni zatem objąć wnioskiem także żądanie dokonania wpisu przeniesionego na nich prawa współużytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Tymczasem – jak już wspomniano – wnieśli oni jedynie o odłączenie z tej księgi nowo wyodrębnionego lokalu i urzędnienia dla niego osobnej księgi wieczystej.

W świetle przytoczonych okoliczności Sądy obu instancji słusznie uznały, że tak sformułowany wniosek podlegał oddaleniu. Zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 626⁸ § 1 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy dokonuje wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach. Z tego też względu zbędne były rozważania Sądu drugiej instancji co do możliwości ewentualnego uwzględnienia wniosku – z zastosowaniem reguł określania terminu trwania użytkowania wieczystego przewidzianych w art. 3a ust. 1 i 2 u.w.l. - w przypadku, gdyby skonstruowany on

został prawidłowo. Zarzut naruszenia wymienionych przepisów nie mógł więc odnieść zamierzonego skutku.

Z tych przyczyn, uznając, że przytoczona przez skarżącego podstawa kasacyjna nie znajduje usprawiedliwienia, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ orzekł, jak w sentencji.