

Sygn. akt IV CSK 68/09

POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B.A., L.A., J.A. i M.Ś.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 15 kwietnia 2008 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w G., z dnia 15 stycznia 2008 r. i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i obciążył wnioskodawców kosztami postępowania.

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że dnia 20 grudnia 2007 r. została zawarta między wnioskodawcami i uczestnikiem postępowania – w formie notarialnej – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. We wniosku zawartym w wymienionym akcie notarialnym wnioskodawcy wnieśli o wyodrębnienie z księgi wieczystej Kw. nr [...]5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. dla stanowiącej własność Gminy Miasta G. zabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ul. T. 9 c, nabytego lokalu mieszkalnego nr 2, założenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej „w dziale II - jako współwłaściciele: B. i L. małż. A. na prawach wspólności ustawowej w udziale wynoszącym 50/100 części, J.A. w udziale wynoszącym 25/100 i M.Ś. w udziale wynoszącym 25/100 części oraz w dziale I-Sp wynoszącego 15/100 części udziału właścicieli we współwłasności części wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu, objętych księgą wieczystą Kw. nr [...]5, z której lokal wyodrębniono”.

Na podstawie księgi wieczystej Kw. nr [...]5, Sąd Rejonowy stwierdził, że z nieruchomości wyodrębniono 6 lokali mieszkalnych, oddano ich nabywcom prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu i ustalono różne terminy trwania prawa użytkowania wieczystego (28 maja 2078 r., 25 września 2090 r. i 31 grudnia 2090 r.). Dla wyodrębnionych lokali zostały założone księgi wieczyste. W chwili złożenia wniosku zawartego w wymienionym akcie notarialnym w księdze wieczystej Kw. nr [...]5 nie było wpisu terminu, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Powołując się na art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz § 37 ust. 5 i § 49 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.), Sąd Rejonowy uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku, przeszkodę stanowi brak wpisu w prowadzonej dla gruntu księdze wieczystej terminu, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, i wniosku o dokonanie takiego wpisu. Jedynie na marginesie Sąd podniósł, że złożenie wspomnianego

wniosku, bez ustalenia jednego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego, nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ wpisanie czasu trwania użytkowania wieczystego uzyskanego przez wnioskodawców (31 grudnia 2090 r.) oznaczałoby ujawnienie w księdze wieczystej – z naruszeniem art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali – różnych terminów trwania prawa użytkowania wieczystego. Ponadto uwzględnienie wniosku bez wpisania terminu trwania prawa użytkowania wieczystego prowadziło do naruszenia art. 1 ust. 1 u.k.w.h., gdyż księga wieczysta nie odzwierciedlałaby rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Apelację od tego orzeczenia, wniesioną przez uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy w G. oddalił zaskarżonym postanowieniem. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik uczestnika postępowania zarzucił błędną wykładnię art. 1 ust. 1 u.k.w.h. w związku z § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz art. 3a ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie Sądy obu instancji stwierdziły, 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.; dalej rozporządzenie z 2001 r.) 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 natomiast ujawnieniu – zgodnie z § 37 ust. 3 rozporządzenia z 2001 r. – w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej. Rację też mają Sądy, że wpisu terminu, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego – z powodu niezłożenia w sprawie stosownego wniosku – nie można dokonać z urzędu, ponieważ nie ma przepisu szczególnego przewidującego dokonanie tego wpisu bez wniosku uprawnionego (art. 626⁸ § 1 in fine k.p.c.). Nie można natomiast podzielić wyrażonego przez Sądy stanowiska, że w tej

sytuacji zachodzi w sprawie w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. przeszkoda materialnoprawna uzasadniająca oddalenie wniosku. W dokumencie, który stanowi podstawę dokonania wpisu terminu, do kiedy zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, sporządzonym w postaci aktu notarialnego, wspomniany termin został bowiem określony, nie ma jedynie wniosku o wpisanie go w księdze wieczystej prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Ten niewątpliwy brak należało potraktować jako przeszkodę w znaczeniu formalnoprawnym i wezwać do jej usunięcia w terminie tygodniowym pod rygorem zwrotu złożonego w sprawie wniosku, a po bezskutecznym upływie tego terminu zarządzić jego zwrot (art. 130 § 1 i 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Od przeszkody w znaczeniu materialnoprawnym – w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. – należy bowiem odróżnić przeszkodę w znaczeniu formalnoprawnym, która jest równoznaczna z brakiem formalnym wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, niepubl.). Zarzut wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 1 u.k.w.h. w związku z § 37 ust. 5 rozporządzenia z 2001 r. należało zatem uznać za uzasadniony.

Nie ma natomiast potrzeby rozważania zarzutu naruszenia art. 3a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – u.w.l.), ponieważ przytoczony przepis – co przyznano także w skardze kasacyjnej – nie stanowił podstawy oddalenia wniosku. Nie mogło zatem w ogóle dojść do jego naruszenia, mającego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Rozważania dotyczące przepisu art. 3a ust. 1 pkt. 3 u.w.l. miały – co podkreśliły Sądy obu instancji – jedynie charakter uboczny.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).