

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku G. S., H. S., Spółdzielni Mieszkaniowej w S. oraz M. G.
o odłączenie działek i urządzenie nowych ksiąg wieczystych,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 28 stycznia 2005 r.,
kasacji wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej w S. od postanowienia Sądu
Okręgowego w P. z dnia 27 lutego 2004 r., sygn. akt II Ca 1830/03, II Ca (...),

oddala kasację

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 21 maja 2003 r. oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i małżonków G. i H. S. w części dotyczącej odłączenia działki nr (...)/36 z KW (...)7 i wpisu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku na rzecz małżonków G. i H. S. oraz odłączenia działki nr (...)/17 z KW (...)5 i wpisu prawa własności na rzecz małżonków G. i H. S., a także oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i M. G. [L.dz. Kw (...)3 – (...)97] w części dotyczącej odłączenia działki nr (...)/2 z KW (...)7 i wpisu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku na rzecz M. G. oraz odłączenia działki nr (...)/4 z KW (...)5 i wpisu prawa własności na rzecz M. G.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem działek o numerach (...)/17 i (...)/4, które zapisane są w księdze wieczystej KW (...)5 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w S., zaś z treści księgi wieczystej KW (...)7 wynika, że właścicielem nieruchomości jest Gmina S., a użytkownikiem wieczystym wpisanym do dnia 30 października 2091 Spółdzielnia

Mieszkaniowa w S.. Natomiast z oświadczeń stron z umów notarialnych dotyczących opisów budynków, jak i z dokumentów geodezyjnych wynika, że budynki wybudowane zostały częściowo na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni, a częściowo na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, z tym że granica działek przebiega w sposób uniemożliwiający podział budynków na odrębne nieruchomości tj. by ściany zbiegały się w granicy działek. Na gruncie tych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że budynki nie mogą podlegać dwojakiej regulacji prawnej, a co za tym idzie, przytoczone ramy wniosków dawały podstawę do ich oddalenia.

Sąd Okręgowy w P. pogląd ten aprobował, toteż postanowieniem z dnia 27 lutego 2004 r. oddalił apelację wnioskodawców.

W kasacji - opartej na drugiej podstawie z art. 393¹ k.p.c. - Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. zarzuciła naruszenie art. 626¹³ i 628⁸ k.p.c., i wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece drugi księgi wieczystej obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Przed dokonaniem wpisów dotyczących użytkowania wieczystego zamieszcza się przez wszystkie łamy tego działu: „Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”. Jeżeli na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość, napis ten uzupełnia się przez dodanie tekstu „oraz własności budynku i urządzenia stanowiącego odrębną nieruchomość” /§39 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów Dz. U. Nr 102, poz. 1122/.

Zarówno przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości nie przewidują natomiast sposobu zakładania i prowadzenia księgi wieczystej dla części budynku, jak to ma miejsce w sprawie. Jest to konsekwencją tego, że obowiązujące prawo nie zna odrębnej własności części budynku (choć zna odrębną własność lokalu) ani poszczególnych kondygnacji budynku. Obowiązujące prawo przewiduje jedynie, iż na podstawie przepisów szczególnych budynki mogą stanowić odrębną od gruntu własność. Są to między innymi budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub należącym do gminy czy związku gmin przez wieczystego użytkownika albo nabyte przez niego przy zawarciu umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Odrębna własność tych budynków występuje jednak zazwyczaj jako prawo związane z określonym prawem rzeczowym na nieruchomości gruntowej, na

której znajduje się budynek, najczęściej z użytkowaniem wieczystym gruntu. Użytkowanie wieczyste jest w tym wypadku prawem głównym, bez którego odrębna własność budynku nie może powstać.

W rezultacie należało uznać, że skoro obecnie obowiązujące prawo nie przewiduje odrębnej własności części budynku, to zasadnie Sądy niższej instancji oddaliły wniosek o jej wpis do księgi wieczystej.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.