

Sygn. akt IV CSK 131/09

POSTANOWIENIE

Dnia 12 sierpnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z wniosku R.W. i A.W.

przy uczestnictwie Gminy Miasta G.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 sierpnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 26 maja 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Wnioskodawcy R.W. i A.W. wnieśli o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr [...] lokalu mieszkalnego nr 7, założenie dla niego odrębnej księgi z wpisem w dziale II ich jako współwłaścicieli na zasadach ustawowej wspólności majątkowej oraz wpis współwłaścicieli lokalu jako współużytkowników wieczystych gruntu i współwłaścicieli budynku w udziale wynoszącym 10/100.

Referendarz sądowy oddalił ten wniosek, a skargę na orzeczenie referendarza wniesioną przez Gminę Miasta G. oddalił Sąd Rejonowy, ustalając co następuje:

Z nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka nr 74/26 o powierzchni 131 m², położonej w G. przy ul. K. 51, objętej księgą wieczystą KW [...], wyodrębniono 6 lokali mieszkalnych wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części, przy czym Gmina określiła różne terminy użytkowania wieczystego, a mianowicie do 17.12.2092 r.; do 22.12.2092; do 27.04.2094 oraz do 31.12.2094. Dla tych lokali jako odrębnych nieruchomości zostały założone księgi wieczyste (lokalowe). Ustalono, że do chwili złożenia wniosku w niniejszej sprawie, w księdze wieczystej [...] (księga macierzysta) nie dokonano wpisu terminu ustanowienia użytkowania wieczystego. W dniu 28.06.2007 r. Gmina oraz wnioskodawcy zawarli umowę o ustanowieniu i sprzedaży odrębnego lokalu oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste do 31.12.2094 r.

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy odwołał się do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów ustalając, że zgodnie z § 37 ust. 5 tego rozporządzenia w dziale I Sp księgi wieczystej macierzystej wpisuje się termin do którego zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, zaś według § 49 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia w dziale II tej księgi wpisuje się właściciela lokalu ze wskazaniem wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W księdze wieczystej KW [...] (księdze macierzystej) brak było wpisu terminu użytkowania wieczystego,

zaś wniosek Gminy o ujawnienie daty do 31.12.2004 r., jako daty trwania użytkowania wieczystego nie jest możliwy bez ujednolicenia dat końca okresów użytkowania wieczystego związanego z własnością innych lokali, które określono na 17.12.2002, 22.12.2002 i 27.04.2004. Wpis daty 31.12.2004 r. spowodowałby niezgodność w odniesieniu do tych lokali, a nie ma możliwości uwidocznienia w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku różnych terminów użytkowania wieczystego. Jednocześnie wskazano, że brak możliwości ujawnienia daty końcowej użytkowania wieczystego w księdze macierzystej stanowi przeszkodę do założenia księgi wieczystej lokalowej.

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy, który oddalił apelację uczestnika postępowania Gminy postanowieniem z dnia 26.05.2008 r.

Skargę kasacyjną od tego postanowienia wniosła Gmina Miasta G. zarzucając naruszenie art. 3a ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zagadnienia sprowadza się do prawidłowej wykładni art. 3a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Przepis ten został dodany do ustawy o własności lokali w wyniku jej nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28.11.2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) i obowiązuje od dnia 22.09.2004 r. W przepisie tym ustawodawca uzupełnił w niezbędnym zakresie założenie konstrukcyjne przyjęto w ustawie o własności lokali uwzględniając okoliczność, że zgodnie z art. 4 ust. 3 tej ustawy, wyodrębnienie lokali może nastąpić w budynku położonym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Praktyka stosowania przepisów ustawy o własności lokali przyjęła też, że także pod rządem ustawy o własności lokali istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego wraz z oddaniem gruntu w ułamku w użytkowanie wieczyste jako prawa związanego z własnością lokalu. W uzasadnieniu uchwały z dnia 8.09.1995 r. III CZP 127/95 (OSNC 1996, nr 1, poz. 12) potwierdzono prawo

wyboru przez gminę sposobu rozporządzenia swoim mieniem przez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo sprzedaż, również po wejściu w życie ustawy o własności lokali (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16.06.2004 r., III CK 99/03, niepubl.). Wątpliwości w tym przedmiocie powstały dlatego, że w art. 38 pkt 1 ustawy o własności lokali skreślono m. in. art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30. poz. 127 ze zm.), który wyraźnie stanowił, że lokale w domach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy są sprzedawane wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zaś art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali dotyczy już ustanowionego użytkowania wieczystego. Należy dodać, że wspomniane prawo wyboru Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego przy ustanowieniu odrębnej własności lokali do oddania udziału ułamkowego gruntu w użytkowanie wieczyste bądź sprzedaży zostało ograniczone o tyle, że jeśli np. gmina jako właściciel nieruchomości budynkowej wyodrębniła lokale dla siebie w drodze jednostronnego oświadczenia woli i założyła odrębne księgi lokalowe, a dopiero następnie zbywała ten lokal, to udział w gruncie musiał obejmować własność gruntu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.06.1999 r. I CKN 386/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 26).

Przyjęcie, że na gruncie ustawy o własności lokali Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego mogą ustanowić odrębną własność lokali i sprzedawać je wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w ułamkowej części oznacza, że jest to wyjątek od obowiązującej reguły niedopuszczalności oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości. Ten wyjątek uzasadniają założenia konstrukcyjne ustawy o własności lokali, możliwość sukcesywnego ustanowienia własności lokali, a także zaszłości polegające na tym, że wyodrębnienie lokali następowało przed wejściem w życie ustawy o własności lokali, z reguły przez powiązanie lokalu z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. To wyjątkowe rozwiązanie było jednak źródłem pewnych wątpliwości, gdyż użytkowanie wieczyste – wbrew swojej nazwie – jest prawem okresowym (art. 236 k.c.). Powodowało to, że przy sukcesywnym ustanowieniu odrębnej własności lokali powiązanych z udziałem w użytkowaniu wieczystym, końcowe daty trwania okresu użytkowania wieczystego

były różne. Taki stan istniał do chwili wejścia w życie art. 3a ustawy o własności lokali, w którym ustawodawca podjął próbę uporządkowania tych zróżnicowanych stanów prawnych. Jedną z tych reguł wyraża art. 3a ust. 1 pkt 3 tej ustawy stanowiąc, że ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany jest udział w tym prawie. Przepis ten obowiązuje od dnia 22.09.2004 r. i w stosunku do czynności związanych z wyodrębnieniem lokali po tej dacie, ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Praktycznie oznacza to, że przy wyodrębnieniu lokali po 22.09.2004 r. okres użytkowania wieczystego ustalony dla pierwszego lokalu jest wiążący przy wyodrębnieniu dalszych lokali. Jeśli zaś w danym budynku wyodrębniono część lokali przed dniem 22.09.2004 r. z różnymi okresami użytkowania wieczystego, to przy wyodrębnieniu kolejnego lokalu po 22.09.2004 r. okres użytkowania wieczystego dla tego lokalu odpowiada najdalszemu terminowi trwania użytkowania wieczystego ustalonego dla lokalu wyodrębnionego przed 22.09.2004 r. i ta zasada wiąże przy wyodrębnieniu dalszych lokali po 22.09.2004 r. Powstaje pytanie – kluczowe w niniejszej sprawie – czy w sytuacji, gdy w budynku część lokali wyodrębniono przed 22.09.2004 r. wiążąc je z udziałem w użytkowaniu wieczystym, którego daty końcowe są różne, wyodrębnienie kolejnego lokalu po 22.09.2004 r. uzależnione jest od ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego związanego z lokalami uprzednio wyodrębnionymi, zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy o własności lokali. Na to pytanie należy odpowiedzieć oczywiście negatywnie, gdyż sama treść tego przepisu wyraźnie wskazuje, że właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów, jak też z żądaniem takim może wystąpić właściciel nieruchomości. Ustawodawca stworzył więc podstawę prawną umożliwiającą wystąpienie z takim żądaniem. Jest to jednak możliwość, a nie obowiązek. Uregulowano też sprawę ujednoczenia terminów stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów. Skoro zaś – jak to wskazano – ten najdalszy termin użytkowania wieczystego związany z lokalem wyodrębnionym przed 22.09.2004 r. wyznacza też okres trwania użytkowania wieczystego dla lokali wyodrębnionych po 22.09.2004 r., to z jednej strony nie ma przeszkód, aby mimo braku ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego dla

lokali wyodrębnionych przed 22.09.2004 r., dokonywać wyodrębnienia lokali po 22.09.2004 r., z drugiej zaś strony nie podważa się zasady ustalenia jednego terminu trwania użytkowania wieczystego.

Odnosząc te rozważania do okoliczności sprawy należy stwierdzić, że z nieruchomości zabudowanej położonej w G. przy ul. K. 51, będącej własnością Gminy Miasta G., objętej KW [...], w latach 1994-2001 wyodrębniono lokale nr 2, 3, 4, 5, 6 i 9, dla których założono księgi wieczyste lokalowe nr [...], w których w dziale I SP „Spis praw związanych z własnością”, w podrubryce 1.11.1. wpisano związane z tymi lokalami udziały w nieruchomości wspólnej, obejmujące udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, ze wskazaniem końcowego terminu trwania użytkowania wieczystego. Terminy są oczywiście zróżnicowane i określono je na 17.12.2092, 22.12.2092, 27.04.2094 i 31.12.2094. Ten ostatni termin 31.12.2094 r. wiąże się z lokalami 2, 3 i 9. Należy zaznaczyć, że w księdze wieczystej (macierzystej) 60236 zarówno w formie „papierowej” jak i prowadzonej w systemie informatycznym nie ma wpisów dotyczących oddania udziałów w użytkowaniu wieczystym, z określeniem daty, do kiedy zostało ustanowione, jako praw związanych z 6 lokalami wyodrębnionymi przed 22.09.2004 r. Tego wymagał § 37 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

W dniu 28.06.2007 r. nastąpiło wyodrębnienie dalszych dwóch lokali nr 7 na rzecz R. i A.W. oraz lokalu nr 8 na rzecz J. i T.D. Z lokalami tymi powiązano udziały w nieruchomości wspólnej, obejmujące udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu, których okres ustalono na 31.12.2094 r. Gmina Miasta G., jako dotychczasowy właściciel i uczestnik postępowania wniosła, aby oprócz wniosku złożonego przez nabywców lokali o założenie księgi lokalowej, w księdze macierzystej wpisać datę trwania użytkowania wieczystego do 31.12.2094 r. Sąd Rejonowy oddalając ten wniosek stwierdził, że uwzględnienie go przez wpisanie w księdze macierzystej terminu trwania użytkowania wieczystego „do 31.12.2094 r.”, tak jak wnioskuje Gmina, nie jest możliwe, gdyż w ten sposób powstałaby niezgodność w stosunku do lokali wyodrębnionych przed 22.09.2004 r., z którymi związane są udziały w użytkowaniu wieczystym z innymi terminami końcowymi, a jednocześnie nie ma

możliwości ujawnienia w macierzystej księdze wieczystej różnych terminów użytkowania wieczystego. Pogląd ten aprobował Sąd Okręgowy dodając, że warunkiem wyodrębnienia dalszych lokali po 22.09.2004 r. jest uprzednie ujednolicenie terminów użytkowania wieczystego. Ten ostatni pogląd – jak to uprzednio wskazano – nie jest prawidłowy. Stwierdził to już Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23.04.2009 r., IV CSK 539/08 (niepubl.) wyjaśniając, że „art.3a ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali stosuje się do czynności dokonanych po dniu jego wejścia w życie, niezależnie od tego, czy w okresie wcześniejszym nastąpiło już wyodrębnienie innych lokali; w tym przypadku możliwość wyodrębnienia kolejnych lokali i ustanowienia odrębnej własności nie jest uzależnione od ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego gruntu określonych we wcześniej zawartych umowach”. Wbrew pogładowi Sądu Rejonowego, aprobowanego przez Sąd Okręgowy, nie ma też przeszkód, aby w księdze wieczystej ujawnić termin 31.12.2094 r. jako końcowy termin trwania użytkowania wieczystego. Przecież termin ten, zgodnie z wnioskiem Gminy, odnosi się jedynie do udziałów w użytkowaniu wieczystym związanych z odrębną własnością lokali nr 7 i 8, a nie do lokali wcześniej wyodrębnionych, odnośnie których – *nota bene* – nie ma wpisów terminów użytkowania wieczystego w księdze macierzystej. Nie zachodzi więc możliwość ujawnienia w tej księdze różnych terminów użytkowania wieczystego. Tym samym brak podstaw do oddalenia wniosków nabywców lokali o założenie ksiąg wieczystych (lokalowych) i ujawnienia ich jako właścicieli.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.