

Sygn. akt IV CSK 276/16

POSTANOWIENIE

Dnia 1 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z wniosku W. W.

przy uczestnictwie [...]

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 1 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt XVI Ca .../15,

**uchyła zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w [...] z dnia 7 czerwca 2013
r. [...] i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w [...] do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o ujawnienie we wskazanej księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego opisanej bliżej działki gruntu na rzecz wnioskodawcy w udziale wynoszącym 51/100 oraz prawa własności budynku posadowionego na tym gruncie, w udziale 17/20, na podstawie załączonych do wniosku prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego w [...] i Sądu Apelacyjnego w [...].

Sądy ustaliły, że objęta wnioskiem księga wieczysta prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i posadowionego na nim budynku, których właścicielem jest Gmina Miasta [...]. Z nieruchomości tej wyodrębnione zostały dwa lokale, dla których prowadzone są dwie inne, odrębne księgi wieczyste, a z lokalami tymi związany jest udział po 1/5 w gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie i w prawie własności budynku, co stanowi łącznie 40/100.

Prawomocnymi wyrokami Sądu Okręgowego w [...] z 21 czerwca 2010 r., I C .../10 i Sądu Apelacyjnego w [...] z 26 kwietnia 2012 r., I ACa ../10 Gmina Miasta [...] została zobowiązana do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej powyższą księgą wieczystą w udziale wynoszącym 51/100 na okres do 21 czerwca 2109 r. oraz przeniesienia prawa własności posadowionego na gruncie budynku w udziale 17/20 (co stanowi 85/100), z wyłączeniem własności lokali nr 1 i nr 2. Z orzeczeń tych zatem wynika, że udział wnioskodawcy w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności budynku jest różny.

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawą żadanego wpisu mają być dwa wskazane wyżej wyroki Sądów, którymi Sąd w niniejszej sprawie jest związany, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., co jednak nie oznacza, iż musi dokonać wpisu zgodnie z treścią tych orzeczeń.

W ocenie Sądu wpis taki jest niedopuszczalny z kilku powodów:

Po pierwsze prawo użytkowania wieczystego zostało już na przedmiotowej nieruchomości ustanowione w 1980 r., a zatem możliwe jest jedynie jego przeniesienie, a nie ustanowienie.

Po drugie z treści księgi wieczystej wynika, że Gmina Miasta [...] jako właściciel nieruchomości jest uprawniona do rozporządzania jedynie udziałem 60/100 w nieruchomości, tymczasem z wyroków sądowych mających być podstawą wpisu wynika, iż Gmina ma przenieść na wnioskodawcę udział 51/100 w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz udział 17/20 (85/100) we współwłasności budynku, a zatem Gmina musiałaby rozporządzić udziałem znacznie przewyższającym udział posiadany.

Po trzecie niedopuszczalność wpisu wynika z ustanowienia w wyrokach mających być podstawą wpisu różnych udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu i we własności budynku. Przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynku na użytkowanym gruncie jest prawem wynikającym z prawa użytkowania wieczystego, a zatem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu i udział we własności budynku muszą stanowić ten sam ułamek. Nie ma możliwości ujawnienia w księdze wieczystej oddzielnie udziału, który przysługiwałby wnioskodawcy w prawie użytkowania wieczystego i oddzielnie udziału w związanym z nim prawie własności budynku, każdy w innej wysokości, gdyż prowadziłoby to do powstania niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i naruszało art. 1 u.k.w.h. Niedopuszczalność dokonania takiego wpisu nie wynika zatem z ograniczeń technicznych i dlatego nie ma znaczenia twierdzenie wnioskodawcy, iż przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575, dalej: „rozp. Min. Spraw. z 20 sierpnia 2013 r.”), przewidują techniczną możliwość dokonania wpisu różnych udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu i w związanym z nim prawie własności budynku.

Po czwarte przeszkodą do dokonania wpisu jest także rozbieżność między treścią wniosku a przedłożonymi dokumentami, bowiem zgodnie z wnioskiem powierzchnia działki, która ma być wpisana wynosi 165 m. kw., natomiast z treści wyroku Sądu Okręgowego w [...] z 21 czerwca 2010 r. wynika, że działka ta ma 196 m. kw. powierzchni.

Sąd Okręgowy uznał także za niedopuszczalne uwzględnienie zawartego w apelacji wniosku alternatywnego o dokonanie wpisu na rzecz wnioskodawcy prawa użytkowania wieczystego w udziale 51/100 i prawa własności budynku także w udziale 51/100 albo prawa użytkowania wieczystego w udziale 51/100, zaś prawa własności budynku w udziale 60/100, uznając, że po pierwsze taka modyfikacja wniosku na etapie postępowania apelacyjnego jest niedopuszczalna, a po wtóre żądanie takie jest niezgodne z treścią wyroków sądowych mających stanowić podstawę wpisu.

W skardze kasacyjnej opartej na drugiej podstawie wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626⁹ w zw. z art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie apelacji i nieuwzględnienie, że podstawą wpisu jest prawomocne orzeczenie sądu wiążące sąd wieczystoksięgowy w sprawie o wpis oraz naruszenie § 38-41 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, dalej: „rozp. Min. Spraw. z 17 września 2001 r.”) w zw. z art. 626⁹ k.p.c. przez uznanie, że orzeczenie Sądu pierwszej instancji jest zgodne z powyższymi przepisami, podczas gdy w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy rozp. Min. Spraw. z 20 sierpnia 2003 r., dające możliwość dokonania wpisu do księgi wieczystej zgodnego ze stanem prawnym wyrażonym w prawomocnych wyrokach sądowych załączonych do wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Budynki, co do zasady, nie mogą być przedmiotem użytkowania wieczystego, chyba że są częścią składową gruntu. Z chwilą powstania lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego powstaje odrębna własność budynku trwale związanego z gruntem i własność ta jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego gruntu (art. 235 § 2 k.c.). Prawem głównym jest prawo użytkowania wieczystego a prawem związanym i podrzędnym prawo własności budynków, które dzieli los prawa użytkowania wieczystego (porównaj między innymi uchwałę Sądu Najwyższego z 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNC 1966/12/211). Ze względu na nierozzerwalność tych praw ich los musi być jednakowy, nie można zatem zbyć, obciążyć i znieść odrębnej własności (także współwłasności) budynku bez

równoczesnego zbycia, obciążenia lub zniesienia współużytkowania wieczystego (porównaj między innymi uchwałę Sądu Najwyższego z 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNC 1971/9/147). Związanie obu tych praw sprawia, że użytkowanie wieczyste i własność budynków stanowią jedną całość i oba te prawa mogą należeć tylko do tego samego podmiotu lub tych samych podmiotów w tym samym zakresie i w ramach tego samego rodzaju wspólności majątkowej (współużytkowanie). W literaturze zdecydowanie przeważa stanowisko, przyjęte także w sprawie przez Sady obu instancji, że jeżeli jest to współwłasność w częściach idealnych, wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków powinna być taka sama, choć wyrażany jest także pogląd, iż udziały w gruncie i udziały w budynku nie muszą być takie same.

W ramach procedur wieczystoksięgowych wyrazem powyższego związania jest to, że zarówno użytkowanie wieczyste jak i odrębna własność budynków są ujawniane w tej samej księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i w poszczególnych działach wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków są wspólne, choć w księgach wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym nie jest technicznie wykluczona możliwość wpisów różnych udziałów we współwłasności gruntu i budynku.

Podkreślić jednak należy, że w okresie od 1961 r. do 25 lipca 1972 r. na gruncie przepisów ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 34, poz. 159, ze zm.) możliwe było w razie wyodrębnienia własności lokalu ustanowienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz udziału w nieruchomości budynkowej w różnych wysokościach (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2009 r., III CZP 42/09, OSNC-ZD 2009/4/112). Także obecnie zdarzają się sytuacje nietypowe przy ustanawianiu lub przenoszeniu odrębnej własności lokali, jak np. określanie różnych terminów użytkowania wieczystego gruntu w odniesieniu do wyodrębnianych kolejno lokali, co było przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w postanowieniu z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07 (nie publ.), w którym stwierdził, że narusza to zasadę jednolitości prawa użytkowania wieczystego, gdyż prowadzi do sytuacji, gdy współistnieje prawo użytkowania wieczystego części udziałów, a w pozostałej

części udziały w nieruchomości są własnością dotychczasowego właściciela, który nie może być wieczystym użytkownikiem. Jednak, jak wskazał Sąd Najwyższy, różnorodność sytuacji faktycznych powstałych na nieruchomościach w wyniku wyodrębniania lokali wymaga indywidualnego podejścia i nie może być kwestionowana z powodu odstępstwa od założeń doktrynalnych.

Przypomnienie powyższych orzeczeń pozwala stwierdzić, że choć niewątpliwie w razie ustanowienia lub przeniesienia odrębnej własności lokalu udziały w nieruchomości gruntowej i budynkowej powinny być takie same, to jednak mogą zdarzyć się nietypowe sytuacje prawne, uzasadniające odstępstwo od tej zasady.

Bezsporne jest, że w dołączonych do wniosku jako podstawa wpisu, prawomocnych wyrokach sądowych, zastępujących umowę stron o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokali, udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynku są różne i nie wiadomo, czy jest to zamierzone i uzasadnione prawnie, czy też wynika z innych przyczyn.

Rozstrzygnięcia zatem wymaga, czy sąd wieczystoksięgowy, w ramach swojej kognicji określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c., był uprawniony do badania prawidłowości i zgodności z prawem ustanowienia w powyższych dokumentach, stanowiących podstawę wpisu, różnych udziałów w nieruchomości gruntowej i budynkowej.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że mimo znacznie ograniczonej kognicji, sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony i zobowiązany do badania ważności i skuteczności czynności cywilnoprawnej mającej stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej i obowiązany jest odmówić wpisu w razie nieważności lub niezgodności z prawem tej czynności, gdyby wpis z tego powodu miał doprowadzić do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2/36 oraz uzasadnienie uchwały z 10 listopada 1995 r. III CZP 158/95, OSNC 1996/4/47 i wskazanego wyżej postanowienia z 25 czerwca 2009 r. III CZP 42/09).

Jednakże równie ugruntowane i jednoznaczne jest stanowisko, że nie dotyczy to sytuacji, gdy podstawę wpisu ma stanowić prawomocne orzeczenie sądu co do istoty sprawy, którym, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy jest związany jak każdy inny sąd, organ państwowy i organ administracji publicznej. Jednolite w tym przedmiocie stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażane zarówno na gruncie dawnego stanu prawnego, gdy o wpisie orzekało Państwowe Biuro Notarialne, jak i obecnie, gdy należy to do kompetencji sądu wieczystoksięgowego, nie pozostawia wątpliwości, że jeżeli podstawę wpisu stanowi prawomocny wyrok sądu, sąd wieczystoksięgowy jest nim związany, co oznacza, iż nie może badać go ani oceniać merytorycznie, a więc nie może badać, czy wyrok ten jest zgodny z prawem i skuteczny, ani czy sąd był uprawniony do wydania takiego wyroku. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwał z 28 sierpnia 1991 r., III CZP 71/91 (OSNC 1992/3/47) i z 4 lipca 1986 r., III CZP 35/86 (OSNC 1987/7/90), niedopuszczalność kontrolowania w postępowaniu wieczystoksięgowym prawidłowości prawomocnych orzeczeń sądowych jest kwestią bezdyskusyjną i wynika z art. 365 k.p.c., a zatem sąd wieczystoksięgowy nie może odmówić dokonania wpisu na tej podstawie, że jego zdaniem prawomocne orzeczenie sądu jest merytorycznie błędne, niezgodne z prawem czy nieskuteczne. Podważenie prawomocnego orzeczenia sądu mającego być podstawą wpisu do księgi wieczystej może nastąpić tylko w trybie przewidzianym w przepisach prawa procesowego, jeżeli jest ono rzeczywiście wadliwe. Natomiast sąd wieczystoksięgowy może jedynie dokonać kontroli formalnej, czyli zbadać, czy wyrok jest opatrzony przez sąd wzmianką o prawomocności oraz czy z przyczyn technicznych nadaje się do wpisu (porównaj między innymi uchwałę z 4 maja 1972 r., III CZP 25/72, OSNCP 1972/11/194 oraz wskazane wyżej postanowienie z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07, z 17 lipca 2008 r. II CSK 115/08 i z 20 maja 2016 r., II CSK 561/15, nie publ.).

Związanie prawomocnym orzeczeniem sądu dotyczy każdego merytorycznego rozstrzygnięcia sądu, bez względu na jego podstawę i charakter, także wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., zastępującego oświadczenie woli stron umowy. Przepis art. 365 § 1 k.p.c. nie przewiduje bowiem żadnych wyjątków w tym zakresie. Podważenie skutków

wpisu dokonanego na podstawie takiego wyroku, jeżeli w wyniku wpisu doszłoby do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jest ewentualnie możliwe na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Z tych wszystkich względów uzasadnione okazały się kasacyjne zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ w zw. z art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd wieczystoksięgowy nie mógł bowiem w niniejszej sprawie odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej z tego powodu, że jego zdaniem prawomocne wyroki sądu mające być podstawą wpisu, są nieprawidłowe, gdyż ustanawiają prawo, które już zostało wcześniej ustanowione, nakładają na Gminę obowiązek przeniesienia na wnioskodawcę większego udziału, niż sama posiada oraz określają w sposób wadliwy udziały we współwłasności budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. Sąd był związany tymi wyrokami, co obowiązywało go do dokonania na ich podstawie wpisu, a jeżeli jego zdaniem mogłoby to doprowadzić do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, obowiązany był dokonać wpisu ostrzeżenia, zgodnie z art. 626¹³ § 1 k.p.c.

Nieuzasadniony jest natomiast kasacyjny zarzut naruszenia § 38-41 rozp. Min. Spraw. z 17 września 2001 r., bowiem Sąd Okręgowy nie stwierdził zgodności postanowienia Sądu pierwszej instancji z tymi przepisami a jedynie wyraził stanowisko, że odmowa wpisu nie nastąpiła z przyczyn technicznych, wobec czego nie ma znaczenia okoliczność, czy przepisy rozp. Min. Spraw. z 20 sierpnia 2003 r. przewidują możliwość wpisu różnych udziałów w użytkowaniu wieczystym i w związanym z nim prawie własności budynku.

Należy więc tylko podkreślić, że, jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanym już postanowieniu z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07 oraz w postanowieniu z 24 września 2010 r., IV CSK 82/10 (nie publ.), przeszkodą do wpisu nie może być ewentualne niedostosowanie systemu informatycznego, w jakim prowadzona jest księga wieczysta, do odnotowywania stanów prawnych zgodnych z prawem i złożonym wnioskiem, a zatem ewentualne niedostosowanie systemu informatycznego do możliwości wpisania różnych udziałów we współwłasności

budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu, nie mogłoby być przeszkodą do dokonania wpisu.

Wobec skuteczności pozostałych zarzutów kasacyjnych Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw

kc