

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. F.
przy uczestnictwie Miasta W. i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul.
(...) w W.
o wpis,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 listopada 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 10 stycznia 2018 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

M. F. złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego nr 16 w budynku przy ul. N. o powierzchni użytkowej 26,61 m², wpisanie jej jako właściciela lokalu, wpisanie udziału w nieruchomości wspólnej i dokonanie wpisu praw związanych z własnością nieruchomości lokalowej.

Referendarz sądowy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. Miasto W. złożyło skargę na postanowienie referendarza. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia

30 września 2016 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Sąd Okręgowy w W. po rozpoznaniu apelacji postanowieniem z dnia 29 maja 2017 r. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w W.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 12 września 2017 r. uchylił wpis, oddalił wnioski i stwierdził, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Ustalił, że księga wieczysta nr (...) jest prowadzona dla działki gruntu nr (...) położonej w W. przy ul. N. i zabudowanej budynkiem mieszkalnym, z którego wydzielono szereg lokali mieszkalnych. W dziale II księgi wieczystej jest ujawnione W. jako właściciel oraz w odpowiednich udziałach użytkownicy wieczyści i każdorazowi właściciele budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Uznał, że do aktu notarialnego powinno, poza wnioskodawczynią i wspólnotą mieszkaniową, stanąć W. jako właściciel gruntu w celu oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste właścicielowi nowo powstałego lokalu. Podkreślił, że czynność dokonana w niniejszej sprawie bez udziału W. nie wywołuje skutków prawnych i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Wnioskodawczyni złożyła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 10 stycznia 2018 r. oddalił apelację. Podkreślił, że prawidłowość ustanowienia na rzecz wnioskodawczyni odrębnej własności lokalu wymagała udziału w umowie właściciela gruntu (W.), tylko on był bowiem władny ustanowić na rzecz wnioskodawczyni nowy udział w użytkowaniu gruntu. Wyjaśnił, że w umowie notarialnej nie brało udziału W., a tym samym umowa zawarta bez jego udziału trafnie uznana została przez Sąd Rejonowy za niewywołującą skutków prawnych, a tym samym przedłożony akt notarialny nie mógł stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 1 ust. 1 i 2, art. 8 ust. 3 w związku z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5, art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) w związku

z art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.; obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r. poz. 65; dalej: „u.g.n.”) i art. 3 ust. 3 u.w.l. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W okolicznościach niniejszej sprawy podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej miała być umowa notarialna zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. N. w W. reprezentowaną przez dwóch członków zarządu z M. F. reprezentowaną przez pełnomocnika. Umowa dotyczy wyodrębnienia własności lokalu na 5 piętrze powstałego w wyniku przebudowy strychu. W budynku znajduje się 14 samodzielnych lokali, a 8 z nich zostało wyodrębnionych na własność. Każdemu właścicielowi lokalu przysługuje stosowny udział w nieruchomości wspólnej i w użytkowaniu wieczystym gruntu. Miasto [...] W. jest właścicielem gruntu i jednocześnie tzw. dotychczasowym właścicielem w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.w.l.

Odrębna własność lokalu w typowych sytuacjach powstaje w wyniku zawarcia umowy albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu (art. 8 ust. 3 u.w.l.). „Właścicielem nieruchomości” jest zwykle dotychczasowy właściciel, najczęściej deweloper, Skarb Państwa albo właściwa gmina. W wypadku przebudowy lub nadbudowy budynku nowy lokal powstaje z części nieruchomości wspólnej, której współwłaścicielami są właściciele lokali wyodrębnionych oraz właściciel dotychczasowy i to oni – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – są stroną umowy wyodrębnienia i przeniesienia własności. Sprawa jest prosta w sytuacji typowej, gdy grunt wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel powinni dokonać w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (zob. art. 3 ust. 7 *in fine* u.w.l.). Jednakże sytuacja zdecydowanie komplikuje się, gdy budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W takim wypadku przedmiotem wspólności jest prawo użytkowania wieczystego, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do tego prawa (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Nie wystarcza wtedy zawarcie umowy w sprawie ponownego

ustalenia wysokości udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu, gdyż na skutek powstania nowego lokalu w wyniku przebudowy lub nadbudowy większa niż dotychczas część gruntu musi zostać obciążona prawem użytkowania wieczystego. W konsekwencji następowałoby zwiększenie sumy udziałów we współużytkowaniu wieczystym w stosunku do dotychczasowej sumy udziałów w tym prawie, czyli ich sumy przed powstaniem odrębnej własności nowego lokalu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2018 r., I CSK 320/17, niepubl.). Wymagałoby to jednak zawarcia przez nabywcę lokalu umowy z właścicielem gruntu, którym w niniejszej sprawie jest W.

Jedynie na marginesie należy zwrócić uwagę na to, że stan prawny w rozważanym zakresie uległ istotnej zmianie z dniem 1 stycznia 2019 r. w sposób zdecydowanie korzystny dla wnioskodawczyni. Otóż z tym dniem prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Dz.U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 4 tej ustawy, w przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym. W konsekwencji wejścia w życie ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Ustawa jednak oczywiście nie działa wstecz, zaś, zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadą prawną z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.