

Sygn. akt III Ca 1361/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędziowie: SO Andrzej Dyrda

SR (del.) Marcin Rak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 września 2014 r. w Gliwicach

sprawy z wniosku T. B.

z udziałem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej, wpis własności i wpis udziałów w prawie użytkowania wieczystego

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 28 czerwca 2013 r., sygn. akt Dz.Kw(...)

postanawia:

***oddalić apelację.***

SSR (del.) Marcin Rak SSO Tomasz Pawlik SSO Andrzej Dyrda

***Sygn. akt III Ca 1361/13***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił wniosek (Dz. Kw.1329/13) o wyodrębnienie z księgi wieczystej Kw (...) oraz z księgi wieczystej Kw (...) lokalu mieszkalnego nr (...), założenie dla niego nowej księgi wieczystej i wpis w księdze założonej dla lokalu własności na rzecz wnioskodawczyni, wpis w dziale I-Sp, że z własnością tych lokali mieszkalnych związane są udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku, urządzeń i instalacji zapisanych w księgach wieczystych Kw (...) i Kw (...) w wielkości wynikającej z umowy

W uzasadnieniu swego postanowienia Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w R., oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz stanowiącego odrębną nieruchomość budynku mieszkalnego, położonego przy ulicy (...). Właścicielem wpisanym w dziale II księgi wieczystej jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z.. Natomiast księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w R., oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz stanowiącego odrębną nieruchomość budynku mieszkalnego, położonego przy ulicy (...). Właścicielem wpisanym w dziale II księgi wieczystej jest Gmina M. R., a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z..

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wskazał nadto, że artykuł 3 ust. 2 wyżej powołanej ustawy w sposób wyraźny reguluje sytuację, gdy na nieruchomości gruntowej, w ramach której ma dojść do wyodrębnienia własności lokalu, usytuowanych jest kilka budynków. Natomiast ustawa nie zawiera przepisu, który by wprost zezwalał na wyodrębnianie własności lokalu w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony, jak w rozpoznawanej sprawie, na dwóch nieruchomościach. Sąd Rejonowy powołał się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 stycznia 2009 r. (I ACa 916/08), zgodnie z którym posługiwanie się przez ustawodawcę w przepisach ustawy o własności lokali pojęciem "nieruchomości wspólnej" w liczbie pojedynczej, oznacza, że dla jednego lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, może istnieć tylko jedna nieruchomość wspólna, lokal taki może zostać wydzielony jako wyodrębniona część nieruchomości gruntowej tylko z jednej nieruchomości. Powołał się też na wywody powołane w uzasadnieniach postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. w spr. IV CK 114/02, OSNC, z. 12 z 2004 r., poz. 201, oraz w glosie W. Sługiewicza, do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 r. w spr. III CZP 37/96). Sąd Apelacyjny w Poznaniu w cytowanym wyżej wyroku stwierdził, że zgodnie z legalną definicją nieruchomości wynikającą z przepisów art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 § 1 u.k.w.h. nieruchomością (z zastrzeżeniem pewnych wyjątków) jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (współwłasności) wraz z budynkami trwale z gruntem związanymi, dla której jest lub powinna być prowadzona jedna, odrębna księga wieczysta.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że ustanowienie odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy istnieje możliwość połączenia obu nieruchomości w jednej księdze. Nie jest to możliwe w przypadku, gdy nieruchomości gruntowe stanowią własność różnych podmiotów.

Podkreślił, w podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 maja 1996 roku (III CZP 37/96).

Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uznał za niedopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na dwóch nieruchomościach, należących do dwóch różnych podmiotów .

W związku z powyższym wniosek oddalił na podstawie art. 626<sup>9</sup>§ k.p.c.,

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni T. B., która domagała się uchylecia zaskarżonego postanowienia i dokonanie wnioskowanych wpisów. Zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie art.3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że grunt jako jedną nieruchomość wspólną może stanowić tylko nieruchomość, dla której prowadzona jest jedna odrębna księga wieczysta i uznanie , że ustawa o własności lokali nie zezwala na wyodrębnienie lokali w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, albowiem nie zawiera przepisu, który by wprost zezwalał na takie wyodrębnienie. Nadto zarzuciła naruszenie art. 46 k.c. w zw. z art. 24 §1 ustawy o księgach wieczystych poprzez pominięcie definicji nieruchomości wspólnej wynikającej z regulacji szczególnej tj. z art.3 ustawy o własności lokali.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że własność lokalu jest prawem nadrzędnym w stosunku do przymusowo związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej, a to udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości. Jest też samodzielnym prawem własności części budynku.

Podniesiono nadto, że ustawa o własności lokali jest regulacją szczególną, nie zabrania ona wydzielania lokali w sytuacji, gdy budynek położony jest na dwóch nieruchomościach lub nieruchomości, dla której prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

Skarżąca powołała się także na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996r., sygn. akt III CZP 37/96, bez odniesienia do jej uzasadnienia, wskazując że przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w tej sprawie nie była kwestia ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku posadowionym na dwóch nieruchomościach, których właścicielami są dwie osoby. Uchwała ta zdaniem skarżących przesądza możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku posadowionym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, które wraz z budynkiem stanowią całość gospodarczą. W ocenie skarżących pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały nie dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa i gminy, na których ustanowiono prawo wieczystego użytkowania.

Podnieśli, że z uwagi na różnych właścicieli nie ma możliwości połączenia tych nieruchomości w jednej księdze wieczystej, jednak nie jest to wykluczone w przyszłości (gdyby doszło do przekształceń własnościowych).

**Sąd Okręgowy zważył:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależało od rozwiązania zagadnienia prawnego, które można wyrazić w pytaniu: „czy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy między nabywcą a dotychczasowym właścicielem nieruchomości budynkowej w budynku położonym na kilku nieruchomościach pozostających w użytkowaniu wieczystym właściciela budynku, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste z uwagi na to, że nieruchomości te stanowią własność różnych osób?”. Przytoczone pytanie było przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt III CZP 109/13 stwierdził, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku położonym na nieruchomościach gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i gminy jest niedopuszczalne także wtedy, gdy użytkownikiem wieczystym gruntu obejmującego te nieruchomości jest jedna osoba.

W tym miejscu wypada zauważyć, że uchwała ta zapadła na skutek pytania prawnego skierowanego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach do Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt III Ca 1115/13, w której występował analogiczny do rozpatrywanego obecnie stan faktyczny i prawny. W związku z tym pytaniem prawnym postępowanie w niniejszej sprawie było zawieszane.

Cytowana uchwała nie wiąże w rozpatrywanej sprawie, jednakże Sąd Okręgowy w całości podziela wyrażone w niej stanowisko Sądu Najwyższego i jego uzasadnienie. Tym samym nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty zawarte w apelacji.

Wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd Rejonowy nie naruszył art.3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali oraz art. 46 k.c. w zw. z art. 24 §1 ustawy o księgach wieczystych. Wyodrębnienie lokalu może bowiem nastąpić tylko z jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, co nie miało miejsca w badanej sprawie.

Nie mógł odnieść skutku wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia działań mających na celu właściwe uregulowanie stanu prawnego nieruchomości budynkowej. Trzeba bowiem było mieć na uwadze, że kognicja sądu wieczystoksięgowego (art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) stanowi przeszkodę do prowadzenia przez sąd odwoławczy postępowania dowodowego wykraczającego poza wskazane we wniosku o wpis dokumenty, jeżeli miałyby one stanowić podstawę uwzględnienia wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.01.2012 r. sygn. akt V CSK 250/11).

Na marginesie trzeba też zwrócić uwagę, że zasadność wpisów do księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym czy też oddalenia wniosku o takie wpisy nie podlega badaniu z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Dzieje się tak z racji ograniczonej kognicji sądu w tym postępowaniu i sformalizowanego jego toku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.01.2013 r. sygn. akt II CSK 75/12)

Z tych wszystkich względów, gdy apelacja okazała się bezzasadna, a rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiada prawu, orzeczono jak w sentencji na podstawie art.385 w zw. z art.13 § 2 k.p.c..

SSR (del.) M. Rak SSO T. Pawlik (spr.) SSO A. Dyrda