

## Postanowienie z dnia 23 stycznia 2002 r., II CKN 692/99

**Wcześniejsza decyzja administracyjna nie może być podstawą wykreślenia wpisu hipoteki dokonanego na podstawie decyzji wydanej później. W takiej sytuacji wpis tej hipoteki może być podważony w drodze procesu o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.**

*Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Zbigniew Strus*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku P. Zakładów Przemysłu Bawełnianego „P.”, Spółki Akcyjnej w P. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Wojewody Ł., Michała O. i Elżbiety O. o wpis, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2002 r. na rozprawie, kasacji uczestniczka postępowania Skarbu Państwa – Wojewody Ł. od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 maja 1999 r.

zmienił zaskarżone orzeczenie i uchylił wpis wykreślenia hipoteki w kwocie 27 829 zł, dokonany w dniu 8 grudnia 1998 r., Dz. Kw (...) w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, i oddalił wniosek o wykreślenie tej hipoteki.

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Pabianicach w dniu 9 grudnia 1998 r. dokonał w księdze wieczystej Kw (...) wpisu wykreślenia hipoteki w kwocie 27 829 zł. Jako podstawę wpisu powołał akt przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego P. Zakładów Przemysłu Bawełnianego „P.” w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa z dnia 15 listopada 1991 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 7 maja 1999 r. oddalił apelację Skarbu Państwa, opierając rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach.

Nieruchomość objęta wymienioną księgą wieczystą była własnością Skarbu Państwa i pozostawała w użytkowaniu przedsiębiorstwa państwowego – P. Zakładów Przemysłu Bawełnianego „P.”. Zakłady te dnia 15 listopada 1991 r. zostały przekształcone w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa. W dniu 20 października 1997 r. akcjonariuszami P. Zakładów „P.” S.A. był Skarb Państwa, Narodowe Fundusze Inwestycyjne oraz pracownicy spółki.

Wojewoda Ł. decyzją z dnia 29 września 1998 r. stwierdził nabycie przez wymienione Zakłady z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu i odpłatne nabycie prawa własności budynku położonego na tym gruncie za kwotę 27 829 zł. Na podstawie tej decyzji Sąd prowadzący księgę wieczystą wpisał w dniu 27 listopada 1998 r. te Zakłady jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku oraz hipotekę w kwocie 27 829 zł, która została wykreślona wpisem z dnia 9 grudnia 1998 r. Umową notarialną sprzedaży z dnia 17 grudnia 1998 r. nieruchomość objęta wymienioną księgą wieczystą została zbyta uczestnikom postępowania Elżbiecie-Joannie i Michałowi-Antoniemu, małżonkom O.

Sąd Okręgowy, aprobuując zasadność wykreślenia wymienionej hipoteki, stwierdził, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest data wydania decyzji uwłaszczeniowej, gdyż datą kluczową dla sprawy jest dzień 5 grudnia 1990 r. Skoro po tej dacie, bo w 1991 r., Zakłady „P.” zostały przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, to wierzytelność z tytułu nabycia budynku z mocy art. 200 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 – dalej "u.g.n.") wygasła, co przesądza o bezzasadności apelacji.

Skarb Państwa zarzucił w kasacji naruszenie art. 200 ust. 3 pkt 1 powołanej ustawy i § 16 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz.U. Nr 23, poz. 120) przez ich niewłaściwe zastosowanie. Wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez odmowę wykreślenia hipoteki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 200 ust. 1 pkt 3 u.g.n., w sprawach o stwierdzenie nabycia z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze

zm.) z dnia 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków przez państwowe i komunalne osoby prawne, nie zakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, nabycie to – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – stwierdza decyzją wojewoda. Nabycie własności budynków jest odpłatne, jeżeli nie były one wybudowane lub nabyte ze środków własnych, a kwotę należną za nabycie ustala się w tej decyzji. Wierzytelności z tytułu ich nabycia podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu na użytkowaniu wieczystym gruntów, które osoby te nabyły. Hipoteka powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, którego dokonuje się na podstawie wymienionej decyzji, po bezskutecznym upływie wyznaczonego w niej terminu na zaspokojenie wierzytelności, które wygasają z chwilą przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa (art. 200 ust. 3 u.g.n.).

Stosownie do § 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz.U. Nr 23, poz. 12), wykreślenie hipoteki następuje w przypadku zaspokojenia wierzytelności – na podstawie oświadczenia właściwego organu (ust. 1), oraz wygaśnięcia wierzytelności w sytuacjach, o których mowa w art. 200 ust. 3 – na podstawie aktu przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa.

Decyzja Wojewody o uwłaszczeniu została wydana dnia 29 września 1998 r., a więc już po przekształceniu w 1991 r. P. Zakładów – przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Mimo to ustalała ona kwotę odpłatności za nabycie własności budynku z zabezpieczeniem hipotecznym tej wierzytelności w razie jej niezaspokojenia w terminie 14 dni. Dokonany na podstawie tej decyzji wpis hipoteki uprawomocnił się. Wykreślając go, Sąd przyjął za podstawę powołany akt przekształcenia P. Zakładów z 1991 r.

Zwalczając wpis wykreślenia hipoteki, skarżący dopatrywał się niewłaściwego zastosowania przepisu art. 200 ust. 3 pkt 1 u.g.n. w braku przesłanki wyłączności udziału Skarbu Państwa w przekształconej spółce w dacie wystąpienia z wnioskiem o wykreślenie hipoteki. Poglądu tego podzielić nie można, z brzmienia powołanego przepisu „wierzytelności te wygasają z chwilą przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa” jednoznacznie

wynika bowiem, że chwilą miarodajną dla wygaśnięcia omawianej wierzytelności jest data przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa, a kwestia wyłączności tego udziału w dacie wystąpienia z wnioskiem o wykreślenie hipoteki jest bez znaczenia dla oceny zasadności tego wniosku.

Nie można natomiast odmówić trafności zarzutowi naruszenia przepisu art. 16 ust. 1 pkt 3 powołanego rozporządzenia, podważa on bowiem w sposób skuteczny argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Okręgowy. Przede wszystkim trzeba zanegować pogląd tego Sądu, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest data wydania decyzji ustalającej odpłatność za nabyty budynek, jako podstawy wpisu hipoteki, gdyż nie znajduje on uzasadnienia prawnego w przepisach art. 31 i 32 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), normujących podstawy wpisu i jego znaczenie. Według tych przepisów, decyzja ta jako podstawa wpisu hipoteki stwierdzała stan prawny, jaki na jej podstawie został ujawniony w księdze wieczystej.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, do przekształcenia P. Zakładów w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa doszło w 1991 r., a więc przed wydaniem wspomnianej decyzji. Należało ją zatem, jako podstawę wpisu, zwalczać w postępowaniu o wpis hipoteki. Skoro dokonany na jej podstawie wpis uprawomocnił się, powstało domniemanie zgodności wpisu tej hipoteki z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki więc podstawa ta nie zostanie wzruszona, dopóty hipoteka nie może być skutecznie wykreślona. W żadnym razie ważnej podstawy jej wykreślenia, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie można upatrywać w akcie przekształcenia wydanym przed wspomnianą decyzją (w 1991 r.), i to z dwóch powodów: po pierwsze dlatego, że nie pozbawił on mocy tej ostatecznej decyzji, a po drugie, że § 16 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia, stanowiący o akcie przekształcenia jako podstawie wykreślenia hipoteki, dotyczy sytuacji, w której wydano go po decyzji uwłaszczeniowej, a z taką sytuacją nie mamy w sprawie do czynienia. W nie kwestionowanym stanie faktycznym żaden z przypadków, wymienionych w § 16 rozporządzenia, w jakich hipoteka podlega wykreśleniu, w sprawie nie występuje.

Przytoczone rozważania prowadzą do wniosku, że decyzja administracyjna wcześniejsza nie może być podstawą wykreślenia wpisu hipoteki dokonanego na podstawie decyzji wydanej później. W takiej sytuacji wpis tej hipoteki może być

podważony w drodze procesu o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z tych względów podstawa kasacyjna z art. 393<sup>1</sup> pkt. 1 k.p.c. okazała się uzasadniona i Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>15</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.