

## **Uchwała z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku I.R., spółki z o.o. w L. przy uczestnictwie Huty K., spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D.G. i Przedsiębiorstwa Usług Remontowych i Serwisowych „R.”, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D.G. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 maja 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Katowicach postanowieniem z dnia 19 marca 2002 r.

„Czy wpis konstytutywny prawa wieczystego użytkowania (art. 27 ustawy o gospodarce gruntami w związku z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) jest skutecznie dokonany z datą złożenia wniosku o wpis, czy też z dniem jego technicznego wpisu w księgę wieczystą?”

podjął uchwałę:

**Wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. 2002 r. Nr 124, poz. 1361).**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione zagadnienie powstało przy rozpoznawaniu apelacji Przedsiębiorstwa Usług Remontowych i Serwisowych „R.”, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D.G., uczestnika postępowania o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej, oraz nabywcy prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków znajdujących się na działce nr 106/9 od Huty K., drugiego uczestnika tego postępowania. Umowa sprzedaży użytkowania wieczystego zawarta została

pomiędzy wskazanymi podmiotami w dniu 29 sierpnia 2001 r., a wniosek o dokonanie wpisu tego prawa na rzecz nabywcy złożono w dniu 5 września 2001 r.

W dniu 13 września 2001 r. "I.R.", spółka z o.o. w L., jako wierzyciel legitymujący się tytułem wykonawczym wobec Huty K., złożyła wniosek o wpis hipoteki przymusowej obciążającej m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącego przedmiot umowy zawartej pomiędzy uczestnikami niniejszego postępowania. Wpis hipoteki przymusowej nastąpił w dniu 27 listopada 2001 r., a wpis nabywcy użytkowania wieczystego w dniu 21 grudnia 2001 r. Od wpisu hipoteki przymusowej apelację wniosło Przedsiębiorstwo Usług Remontowych i Serwisowych „R.”, zarzucając niedopuszczalność dokonania wpisu hipoteki przymusowej w sytuacji, w której nastąpiło zbycie użytkowania wieczystego na rzecz skarżącego.

W uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. 2002 r. Nr 124, poz. 1361 – dalej "u.k.w.h.") wpis ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie. Ustawa nie uzależnia przy tym wystąpienia skutku wstecznego od charakteru wpisu – konstytutywnego lub deklaratywnego. Sąd wskazał także na wagę rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia dla praktyki sądów wieczystoksięgowych, gdyż nierzadko w tym postępowaniu nie jest zachowywana kolejność rozpoznawania spraw zgodnie z kolejnością złożonych wniosków. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego jest określenie chwili powstania skutku konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. W obowiązującym stanie prawnym część wpisów do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, co oznacza, że powstanie określonego prawa lub jego przejście na nabywcę uzależnione zostało od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Przykładowo wskazać można art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), z którego wynika, że do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, lub art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej "u.g.n."), zgodnie z którym oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Jednocześnie, zgodnie z art. 29 u.k.w.h., wpis w księdze wieczystej ma moc od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

Wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, zarówno w razie ustanawiania, jak i przenoszenia tego prawa w drodze umowy, ma charakter konstytutywny. W razie braku art. 29 u.k.w.h. wpis do księgi wieczystej miałby decydujące znaczenie zarówno dla powstania skutku rozporządzającego, jak i dla ustalenia daty przejścia prawa na nabywcę. Wynikający z art. 29 ustawy skutek wsteczny zdaje się jednak występować niezależnie od charakteru dokonanego wpisu. Do takich wniosków prowadzi wykładnia językowa omawianego przepisu, który nie uzależnia wystąpienia skutku wstecznego od deklaratorywnego charakteru dokonywanego wpisu.

Sformułowany wyżej wniosek nie jest jednak powszechnie przyjmowany ani w orzecznictwie, ani w doktrynie. Niezbędna jest zatem szersza analiza tego zagadnienia.

Kwestia najbardziej zbliżona do objętej przedstawionym zagadnieniem prawnym była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01 (nie publ.). W stanie faktycznym tamtej sprawy, podobnie jak w sprawie niniejszej, wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy nastąpił później niż wpis hipoteki przymusowej, mimo że wniosek o wpis użytkowania wieczystego został złożony wcześniej niż wniosek o wpis hipoteki. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego na podstawie wniosku wyprzedzającego wniosek o wpis hipoteki przymusowej, czyni wadliwym dokonany wcześniej wpis. Z treści uzasadnienia wynika, że przejście prawa użytkowania wieczystego na nabywcę następuje wprawdzie po dokonaniu wpisu, ale ze skutkiem wstecznym od daty złożenia wniosku. Stąd, zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w powołanym postanowieniu, z chwilą wpisu użytkowania wieczystego, ze względu na moc wsteczną tego wpisu, wpis hipoteki przymusowej staje się wadliwy, albowiem w dacie jego dokonania prawo użytkowania wieczystego nie należało już do dłużnika, przeciwko któremu przysługiwał tytuł wykonawczy.

Analogiczne stanowisko w odniesieniu do konstytutywnego wpisu odrębnej własności lokalu zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80 (OSNCP 1981, nr 10, poz. 195) wskazując, że w sytuacji, gdy wpis dotyczący wyodrębnionego lokalu został dokonany w księdze wieczystej,

ustanowienie odrębnej własności tego lokalu następuje w dniu złożenia wniosku o założenie dla niego księgi wieczystej.

Odmienne natomiast stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 ("Monitor Prawniczy" 1995, nr 11, s. 336). Stwierdzono w nim, że dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny, którego wyrazem jest przeniesienie użytkowania wieczystego. Wniosek taki Sąd Najwyższy wyprowadził z odpowiedniego zastosowania ogólnej reguły wyrażonej w art. 521 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, który znajduje zastosowanie ze względu na brak odmiennych uregulowań w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, postanowienia rozstrzygające sprawę co do istoty stają się skuteczne po uprawomocnieniu.

Również w doktrynie prezentowane są różne stanowiska. Zgodnie z pierwszym z nich, wpis użytkowania wieczystego ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis i konsekwentnie od tej daty należy liczyć termin, na jaki prawo to zastało ustanowione. Podobne stanowisko prezentowane jest w odniesieniu do odrębnej własności lokalu; prawo to powstaje z datą złożenia wniosku o wpis. Zgodnie z drugim stanowiskiem, przepisy prawa materialnego wiążą zmianę stanu prawnego z samym wpisem, a nie z jakimś innym zdarzeniem. Skutek wsteczny, przewidziany w art. 29 u.k.w.h., oznacza – w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym – jedynie tyle, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do daty złożenia wniosku. Data ta nie określa natomiast powstania czy przejścia prawa na nabywcę, definitywne nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje zatem w chwili dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Przechodząc do oceny prezentowanych stanowisk należy zauważyć, o czym już wspomniano, że pogląd łączący powstanie użytkowania wieczystego lub jego przejście na nabywcę z datą złożenia wniosku o wpis znajduje podstawę prawną w art. 29 u.k.w.h. Przepis ten zawiera ogólne uregulowanie obejmujące wszelkie skutki prawne związane z wpisem do księgi wieczystej, a jego treść nie daje podstaw do różnicowania wpisów o charakterze deklaratywnym i konstytutywnym. W zakresie uregulowanym tym przepisem nie znajdzie zastosowania art. 521 § 1 k.p.c., przewidziana tym przepisem reguła znajduje bowiem zastosowanie „jeżeli przepis szczególny inaczej nie stanowi”.

Prezentowane stanowisko znajduje także uzasadnienie w przepisach ustaw uzależniających powstanie lub przejście określonego prawa od dokonania konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. W przypadku użytkowania wieczystego, z art. 27 u.g.n. wynika jedynie, że skuteczność umowy ustanawiającej lub przenoszącej na nabywcę prawo użytkowania wieczystego uzależniona została od dokonania wpisu do księgi wieczystej. Treść powołanego przepisu nie określa daty powstania lub przejścia prawa. Podobnie, z art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika jedynie, że do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Data powstania prawa (lub jego przejścia) może być tożsama z datą dokonania wpisu, ale z ustawy może także wynikać, że skutek taki związany został z innym zdarzeniem (inną datą). Treść art. 29 u.k.w.h. pozwala przyjąć, że wpis użytkowania wieczystego (lub inny wpis konstytutywny) wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku, i z tą datą powstaje lub przechodzi na nabywcę określone prawo. W przypadku użytkowania wieczystego należy konsekwentnie przyjąć, na co wskazywano w doktrynie, że od tej daty liczy się termin, na jaki prawo zostało ustanowione.

Za przyjęciem prezentowanego stanowiska przemawia także wykładnia funkcjonalna. Uznanie, że powstanie lub przejście prawa następuje, w razie dokonania wpisu, z chwilą złożenia wniosku o wpis, pozwala zapobiec przypadkowości czy wręcz niepewności w zakresie skutków związanych z wpisem. Przykładem takiej sytuacji jest stan faktyczny niniejszej sprawy. U podstaw uregulowania zawartego w art. 29 u.k.w.h. leży rzymska zasada *prior tempore potior iure*.

Reasumując, powstanie lub przejście prawa użytkowania wieczystego uzależnione jest od dokonania wpisu do księgi wieczystej (art. 27 u.g.n.), jednak zasada wstecznego działania wpisu, wynikająca z art. 29 u.k.w.h., ma zastosowanie także przy wpisach o charakterze konstytutywnym. Oznacza to, że – w razie dokonania wpisu – datą powstania prawa użytkowania wieczystego lub jego przejścia na nabywcę (skutek rozporządzający zawartej umowy) jest data złożenia wniosku o wpis. Niezbędne jest jedynie podkreślenie, że skutek wsteczny wynikający z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem już dokonany.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.

