



Sygn. akt I CK 512/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko M.(...) S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 lutego 2005 r.,

kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację i zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Strona powodowa – Miasto W. domagała się zasądzenia od pozwanej M.(...) S.A. kwoty 579.600 zł z odsetkami z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu w latach 1999 – 2001, Sąd Okręgowy powództwo oddalił, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4.03.2004 r. oddalił apelacji strony powodowej.

W sprawie tej ustalono, że strony w dniu 2.02.1998 r. zawarły umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków. Na jej podstawie powodowa Gmina ustanowiła na rzecz pozwanej użytkowanie wieczyste gruntu w postaci działki nr (...) /2 o pow. 2.660 m², położoną w W. oraz użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 0,9289 części w działce nr (...) /4 o pow. 1008 m², także położoną w W., na okres 99 lat. Umową tą sprzedała też powodowa Gmina stronie pozwanej budynki położone na tych działkach, przeznaczone do rozbiórki. Strony ustaliły, iż opłaty roczne za użytkowanie wieczyste stanowią 3 % ceny przedmiotowego gruntu i płatne będą począwszy od 1999 r. w terminie ustawowym tj. 31 marca. Powodowa Gmina ustanowiła też na działce nr (...) /1 na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki (...) /2 i (...) /4 służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę (...) /1 do tzw. prześwitów na A. oraz na ul. K. i N. Jednocześnie powodowa Gmina zobowiązała się ustanowić – po porozumieniu z właściwymi wspólnotami mieszkaniowymi – w odrębnym akcie notarialnym dalszą służebność w terminie 2 miesięcy.

Na podstawie umowy z dnia 2.02.1998 r. zawartej w formie aktu notarialnego strony wniosły do sądu wieczystoksięgowego o wpis w dziale II księgi wieczystej KW (...) /5, prowadzonej dla działki nr (...) /4 (po przyłączeniu do tej księgi działki (...) /2) jako użytkownika wieczystego działek (...) /2 i 14 strony pozwanej. Postanowieniem z dnia 6.04.2000 r. Sąd Rejonowy odmówił dokonania wpisu, następny wniosek także został oddalony postanowieniem z 3.01.2002 r. i dopiero postanowieniem z dnia 12.02.2003 r. rozpoznając wniosek powoda z dnia 25.11.2002 r. Sąd dokonał wpisu w KW nr (...) /5 dotyczącej działki (...) /4 prawa użytkowania wieczystego na rzecz strony pozwanej do 0.9289 części oraz w KW (...) /4 dotyczącej działki (...) /2, wpisu użytkowania wieczystego tej działki na rzecz pozwanej.

Sąd I instancji oddalając powództwo stwierdził, iż skoro wpis użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, to prawo to powstało z dniem 25.11.2002 r. tj. z datą złożenia wniosku o wpis, który został uwzględniony. Żądanie zatem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w latach 1999 - 2001 nie jest uzasadnione. Pogląd ten aprobował Sąd Apelacyjny.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła kasacją powodowa Gmina zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 71 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez uznanie, że obowiązek ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powstaje z chwilą wpisu tego prawa do księgi wieczystej, a nie z chwilą

zawarcia aktu notarialnego zawierającego umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego oraz art. 29 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 28 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż prawo użytkowania wieczystego powstało z chwilą wpisu z mocą wsteczną od 25.11.2002 r. a nie z datą złożenia pierwszego wniosku wieczystoksięgowego zamieszczonego w akcie notarialnym w dniu 2.02.1998 r. Nadto zarzucono naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie wniosku wieczystoksięgowego z dnia 25.11.2002 r.

Wskazując na powyższe powodowa Gmina domagała się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa względnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wstępnie należy stwierdzić, że wbrew zarzutom kasacji co do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., stan faktyczny niniejszej sprawy jest bezsporny. W szczególności, jeśli powodowa Gmina zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez to, że Sąd Apelacyjny uznał wniosek z dnia 25.11.2002 r. o wpis prawa użytkowania wieczystego za odrębny wniosek wieczystoksięgowy, niezależny od wniosku zawartego w akcie notarialnym w dniu 2.02.1998 r., to taki zarzut dotyczy oceny prawnej, a nie ustaleń faktycznych. Nie sposób przecież kwestionować istnienia wniosku wieczystoksięgowego z dnia 25.11.2002 r. i tego powodowa Gmina nie czyni. W konsekwencji, przy bezspornie ustalonym stanie faktycznym należy rozważyć jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Treść art. 27 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) jednoznacznie wskazuje, że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga:

- zawarcia umowy w formie aktu notarialnego
- wpisu do księgi wieczystej.

Oba te wymagania muszą być spełnione kumulatywnie. Umowne oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymaga więc konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, podobnie jak umowne przeniesienie tego prawa. Wpis konstytutywny do księgi wieczystej oznacza, że powstanie określonego prawa i jego przejście na nabywcę uzależnione zostało od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Taki skutek konstytutywnego wpisu jest oczywisty, a zaprzeczenie trafności tego wniosku pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z art. 27 ustawy o gospodarce

nieruchomościami. Jak się wydaje, z tym oczywistym stwierdzeniem zgadza się też powodowa Gmina.

W uchwale z dnia 21.05.2002 r. III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 70) Sąd Najwyższy stwierdził, że 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 – Dz.U. z 2002 r. Nr 124, poz. 1341). W ten sposób przesądzone, że nie tylko skutki wpisu cofają się do daty złożenia wniosku, lecz samo powstanie użytkowania wieczystego lub jego przejście wiąże się z datą złożenia wniosku o wpis. Od tej daty należy liczyć termin, na jaki prawo to zostało ustanowione. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tej uchwały podkreślił jednak rzecz oczywistą, a mianowicie że skutek wsteczny wynikający z art. 29 ustawy o księgach wieczystych związany jest z wpisem dokonany. Inaczej rzecz ujmując, w razie dokonania wpisu datą powstania prawa użytkowania wieczystego jest data złożenia wniosku. Tak trafnie przyjęły sądy obu instancji.

Powstaje zatem pytanie, jaka konkretnie data złożenia wniosku w niniejszej sprawie wchodzi w rachubę przy ocenie zastosowania art. 29 ustawy w księdze wieczystej i hipotece. Chodzi więc o ustalenie daty powstania użytkowania wieczystego. W sprawie jest poza sporem, co dokumentuje zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego, iż wpis użytkowania wieczystego zarówno w KW (...)5, obejmującej działkę (...)4, jak i w KW (...)4 obejmującej działkę nr (...)2 został dokonany w wyniku wniosku wieczystoksięgowego złożonego w dniu 25.11.2002 r. W sprawie jest także bezsporne, iż dwa uprzednio złożone wnioski ustawy zostały prawomocnie oddalone postanowieniem z dnia 6.04.2000 r. i 3.01.2002 r. Oddalenie nastąpiło na podstawie art. 626⁹ k.p.c., gdyż istniały przeszkody do jego dokonania. Po usunięciu tych przeszkód, trzeci wniosek został uwzględniony. W tej sytuacji, nie jest możliwe wiązanie powstania użytkowania wieczystego z dniem złożenia pierwszego wniosku wieczystoksięgowego, gdyż wniosek ten został oddalony, podobnie jak drugi wniosek. Wpis użytkowania wieczystego nastąpił dopiero w wyniku uwzględnienia wniosku złożonego w dniu 25.11.2002 r. i tylko ta data jest miarodajna - przy zastosowaniu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dla ustalenia daty powstania prawa użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Początek tego trwania wyznacza data powstania prawa użytkowania wieczystego. Powstanie zaś tego prawa wymaga wpisu konstytutywnego.

Bez wpisu prawo użytkowania wieczystego nie powstaje, a zatem brak podstawy prawnej do pobierania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z tej prostej przyczyny, że prawo to nie powstało. Odnosząc to do okoliczności niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż skoro prawo użytkowania wieczystego powstało z dniem 25.11.2002 r., to brak podstawy prawnej do żądania opłaty rocznej za lata 1999 -2001 r. Jeśli zaś pozwana korzystała z podmiotowego gruntu we wskazanym okresie bez tytułu prawnego (a taki tytuł prawny w postaci użytkowania wieczystego powstał dopiero 25.11.2002 r.), to rzeczą powodowej Gminy było rozważenie możliwości obciążenia pozwanej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Z tych przyczyn, na podstawie art. 393¹² k.p.c. orzeczono jak w sentencji.