

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSA Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Miasta W.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "G(...)" w W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 marca 2005 r.,
kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 8
kwietnia 2004 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 4
kwietnia 2003 r. Dz. Kw IX (...) i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania
temuż Sądowi Rejonowemu, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2003 r. oddalił wniosek Miasta W. o wpis użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków w Kw (...) na podstawie załączonej do wniosku decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. z dnia 8.02.1989 r. W ocenie Sądu I instancji wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie, bowiem stosownie do treści art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia w tym zakresie umowy w formie aktu notarialnego. Ten warunek nie został spełniony.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2004 r. oddalił apelację złożoną przez uczestnika postępowania Spółdzielnię Mieszkaniową G. – L. w W. Sąd ten stwierdził, iż bezzasadnym był zarzut apelującej spółdzielni, że zawarcie umowy w formie aktu notarialnego nie jest potrzebne do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Taki wymóg wynika bowiem nie tylko z brzmienia art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 marca 1997 r., ale był on również wymagany w poprzednio obowiązującym stanie prawnym na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Wskazywało na to brzmienie art. 19 i 35 tej ustawy.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego w W. Spółdzielnia Mieszkaniowa G.(...) w W. powołała obydwie podstawy kasacyjne. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. w wyniku przyjęcia, że załączona do wniosku decyzja z dnia 8.02.1989 r. nie stanowi podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jako podstawę naruszenia prawa materialnego skarżąca wskazała zarzuty naruszenia art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 marca 1997 r. oraz art. 87 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. W oparciu o te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 kwietnia 2003 r. i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wyrażana powszechnie zasada bezpośredniego stosowania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do stosunków w niej unormowanych, nie może być interpretowana jako reguła, z której miałyby wynikać utrata uprawnień nabytych na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów. Żaden przepis tej ustawy nie zawiera regulacji, która pozwalałaby przyjąć, że z dniem jej wejścia w życie wygasły skutki decyzji administracyjnych wydanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości w tych przypadkach, gdy obecnie obowiązujące przepisy przewidują, że dla powstania uprawnień, o których orzekano wcześniej w formie decyzji administracyjnych, właściwy jest obecnie umowny sposób nabywania określonych praw.

W kasacji trafnie przy tym podniesiono, że Sąd II instancji oceniając skutki decyzji z dnia 8 lutego 1989 r. stwierdzającej nabycie przez Spółdzielnię Mieszkaniową G.(...) w

W. użytkowania wieczystego wskazanych w niej gruntów pominął ocenę art. 87 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, mimo że miał on w rozstrzyganej sprawie istotne znaczenie. Przepisy te stanowiły wszakże uzasadnienie do wydania decyzji stanowiącej podstawę wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Ich treść wskazuje, że przy istnieniu przesłanek do przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste, następowało ono w drodze decyzji administracyjnej, a decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wymaga też podkreślenia, że Sąd II instancji powołał wprawdzie treść art. 19 wskazanej wyżej ustawy, lecz nie zwrócił uwagi na istotną kwestię wynikającą z brzmienia tego przepisu. Pominął mianowicie, że przepis ten przewidywał konstytutywne skutki wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej jedynie w przypadku powstania tego prawa w drodze umowy. Nie wynika zaś z brzmienia tego przepisu, że nie dopuszczał on możliwości powstania prawa użytkowania wieczystego w drodze decyzji administracyjnej. Co więcej w takim przypadku wpis prawa użytkowania wieczystego miał charakter jedynie deklaratoryjny, co oznacza, że prawo to powstawało na rzecz oznaczonej osoby po wydaniu na jej rzecz decyzji, a nie w chwili dokonania wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Nakazywało to przyjąć, że w oparciu o decyzję z dnia 8 lutego 1989 r. spółdzielnia nabyła już prawo użytkowania wieczystego, a prawo to podlegało jedynie ujawnieniu w księdze wieczystej, zaś decyzja stanowiła podstawę dokonania wpisu. W drodze decyzji administracyjnej powstało na rzecz spółdzielni prawo użytkowania wieczystego gruntów. Skuteczność powstania tego prawa według stosowanych odpowiednio zasad wynikających z brzmienia art. XXVI i art. XXXVII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny winna być oceniona na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Sąd II instancji pominął też zupełnie brzmienie art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który to przepis miał dla rozstrzyganej sprawy również istotne znaczenie. Według tej regulacji wpis do księgi wieczystej, podlegającego ujawnieniu w niej prawa, następuje na podstawie określonych dokumentów. Nie budzi wątpliwości, że należą do nich również obecnie decyzje administracyjne. Sam fakt, że podstawą dokonania wpisu miałyby być zatem decyzja administracyjna nie stanowił zatem przeszkody do dokonania wpisu do księgi wieczystej. Należało jedynie ocenić, czy decyzja z dnia 8 lutego 1989 r., jako podstawa do dokonania wpisu utraciła swoją skuteczność. Z przyczyn wyżej wskazanych należało przyjąć, że okoliczność taka nie miała miejsca.

Dlatego też kasację należało uwzględnić i Sąd Najwyższy w oparciu o treść art. 393¹³ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 4 kwietnia 2003 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.