

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Jan Górowski

w sprawie z wniosku „A.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i „N.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o wpis do księgi wieczystej prawa wieczystego użytkowania,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 lipca 2005 r.,

kasacji wnioskodawczyni "N.(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 26 października 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w S. z dnia 9 grudnia 2003r. Dz. Kw. (...) i sprawę przekazuje temu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 października 2004 r., sprostowanym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2005 r., Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację wnioskodawcy – Spółki z o.o. N.(...) w S. od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 9 grudnia 2003 r., oddalającego wniosek o wpisanie w księdze wieczystej Kw nr 97105 Spółki z o.o. D.(...) w S., jako wieczystego użytkownika nieruchomości, dla której prowadzona jest ta księga i właściciela znajdujących się na niej budynków. Orzeczenie to wydane zostało w następującym stanie faktycznym. Użytkowanie wieczyste i własność budynków Spółka z o.o. A.(...) w S. nabyła od M. J. umową z dnia 20 maja 2002 r. i przeniesienie na nią tych

praw, w uwzględnieniu wniosku z dnia 22 maja 2002 r., zostało wpisane w księdze wieczystej w dniu 20 maja 2003 r. Umową z dnia 15 października 2002 r. Spółka A.(...) zbyła wymienione prawa na rzecz Spółki D.(...). Na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 15 lipca 2003 r. Spółka D.(...) zmieniła firmę na N.(...). Powołując się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00 (OSP 2002, nr 9, poz. 123) Sąd Okręgowy uznał, że Spółka A.(...) nie mogła przed wpisaniem jej w księdze wieczystej jako uprawnionej z tytułu użytkowania wieczystego, t.j. przed dniem 20 maja 2003 r., skutecznie rozporządzić tym prawem, a zatem w dniu 15 października 2002 r. nie mogła skutecznie zbyć go na rzecz Spółki D.(...).

Postanowienie wymienione na wstępie wnioskodawca zaskarżył kasacją. Podstawą kasacji jest naruszenie prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej „u.k.w.h”) i na błędnej wykładni art. 237 k.c. oraz naruszenie przepisu postępowania – jak wynika z uzasadnienia kasacji – art. 316 § 1 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 9 grudnia 2003 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie, z jaką chwilą następuje nabycie użytkowania wieczystego, czy z chwilą wpisania nabywcy tego prawa do księgi wieczystej, czy też – w razie dokonania tego wpisu – z chwilą złożenia wniosku o jego dokonanie, tak w doktrynie jak i w judykaturze nie jest rozstrzygane jednolicie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przykładem jednego stanowiska jest postanowienie powołane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Przykłady orzeczeń reprezentujących drugie, odmienne stanowisko, przytacza skarżący w uzasadnieniu kasacji. Jednym z takich orzeczeń jest uchwała z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym kasację przychylił się do tego drugiego stanowiska.

Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu powołanej ostatnio uchwały, treść art. 29 u.k.w.h. nakazuje przyjąć, że wpis użytkowania wieczystego wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku o jego dokonanie, i z chwilą jego dokonania powstaje lub przechodzi na nabywcę prawo użytkowania wieczystego. Konsekwencją tego jest np., że od tej chwili liczy się termin, na jaki prawo zostało ustanowione. Od tej chwili jego

nabywca może więc także rozporządzić nabytym prawem. Skuteczność takiego rozporządzenia, dokonanego po złożeniu wniosku o wpisanie nabywcy do księgi wieczystej a przed dokonaniem tego wpisu, pozostaje wszakże w zawieszeniu, do chwili dokonania wpisu. Nie ma zaś podstaw do podważania tej skuteczności w razie dokonania tego wpisu.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 przekonywująco także wywiedziono, że za przyjęciem prezentowanego w niej stanowiska przemawia również wykładnia funkcjonalna. Uznanie, że powstanie użytkownika wieczystego lub przejście tego prawa następuje – w razie dokonania wpisu nabywcy w księdze wieczystej – z chwilą złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu, pozwala bowiem zapobiec przypadkowości wynikającej z tego, kiedy sąd wieczystoksięgowy dokona wpisu oraz pozwala uniknąć niepewności co do sytuacji nabywcy użytkownika wieczystego, uniemożliwiającej mu skuteczne rozporządzenie nabytym prawem.

Z tego co wyżej powiedziano wynika, że Spółka A(...), wobec wpisania jej w księdze wieczystej jako uprawnionej z tytułu użytkownika wieczystego na skutek wniosku z dnia 22 maja 2002 r. mogła po tym dniu, t.j. w dniu 15 października 2002 r. skutecznie rozporządzić tym prawem i zbyć go na rzecz Spółki D(...).

Z przytoczonych względów należało uznać, że kasacja oparta została na uzasadnionych podstawach, wobec czego Sąd Najwyższy na podstawie art. 13 § 2 w związku z art. 393¹³ § 1 zd. drugie k.p.c. w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) w związku z art. 3 tej ustawy, postanowił jak w sentencji.