

Sygn. akt I CSK 184/06

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku G. R.

przy uczestnictwie Syndyka Masy Upadłości Zakładów Mięsnych "R." S.A.

i "H." Spółki z o.o.

o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynków i urządzeń,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 26 września 2005 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w L. z dnia 13 października 2004 r., i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawca G. R. we wniosku z dnia 26 czerwca 2000 r. żądał dokonania w księgach wieczystych nr [...], prowadzonych przez Sąd Rejonowy w L. wpisu na jego rzecz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oraz własności budynków – w miejsce „A.” sp. z o.o., którego następcą prawnym jest uczestnik postępowania „H.” sp. z o.o., powołując jako podstawę wpisu umowę z dnia 16 czerwca 2000 r., na podstawie której wnioskodawca nabył od „A.” sp. z o.o. wspomniane prawa. W tym czasie w księgach wieczystych jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków wpisane były Zakłady Mięsne „R.” S.A. Wprawdzie wniosek o dokonanie wpisu prawa wieczystego użytkowania i własności budynków na rzecz „A.” sp. z o.o. złożony został już w dniu 8 października 1999 r. jednak wpisu tych praw do ksiąg wieczystych dokonano dopiero w dniu 9 czerwca 2004 r.

Sąd Rejonowy odmawiając postanowieniem z dnia 13 października 2004 r. dokonania żądanego wpisu stwierdził, że skoro w chwili złożenia wniosku przez wnioskodawcę „A.” sp. z o.o. nie była wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, to wniosek nie mógł zostać uwzględniony. Innymi słowy dopóki wpis użytkownika wieczystego na rzecz określonej osoby nie nastąpi, dopóty nie jest możliwe rozporządzenie przez tę osobę tym prawem.

Sąd Okręgowy w K. złożoną od tego postanowienia apelację oddalił, wskazując na ścisłe związanie mocy wstecznej wpisu prawa wieczystego użytkowania z jego dokonaniem. Sąd Okręgowy podniósł, że ze względu na to związanie nabywca prawa wieczystego użytkowania nie może po złożeniu wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu nabytego prawa, ale przed dokonaniem wpisu i ujawnieniem go jako uprawnionego z tytułu użytkownika wieczystego rozporządzać tym prawem i dokonać jego zbycia. Umowa, na którą powołał się wnioskodawca nie mogła zatem przenieść praw będących jej przedmiotem na wnioskodawcę jako nabywcę, skoro „A.” sp. z o.o. jako zbywca nie był wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków. Późniejsze dokonanie wpisu użytkownika wieczystego na rzecz „A.” sp. z o.o. ze skutkiem od

daty złożenia wniosku jest bez znaczenia, bowiem nie może konwalidować umowy, która miała przenieść prawo wieczystego użytkowania na rzecz wnioskodawcy.

Rozpoznając skargę kasacyjną wnioskodawcy opartą na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 29 u.k.w.h. oraz art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej jako „u.g.n.” (Dz. U. Nr 115, poz. 641 ze zm.) przez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że wpis prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny z dniem dokonania wpisu, Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zagadnienia prawnego w niniejszej sprawie, które wynika z podniesionych zarzutów w skardze kasacyjnej, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie: czy nabywca użytkowania wieczystego w drodze umowy może przed dokonaniem wpisu na jego rzecz w księdze wieczystej jako uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego, a po złożeniu wniosku o dokonanie tego wpisu, skutecznie rozporządzić tym prawem /zbyć to prawo/? Pytanie to powstaje w związku z treścią art. 27 zd. 2 *in fine* u.g.n., który stanowi, że „/.../ przeniesienie tego prawa /użytkowania wieczystego/ w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej” w powiązaniu z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że „Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, /.../”.

W art. 27 zd. 2 *in fine* u.g.n. wyrażono zasadę, że warunkiem koniecznym przeniesienia użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej. Oznacza to, że wpis ten ma charakter konstytutywny. Z kolei art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wiąże powstanie skutków prawnych wpisu z datą złożenia wniosku o jego dokonanie. Odnieść się tu zatem należy do sformułowania tego przepisu, że „wpis ma moc wsteczną”.

Przedstawione zagadnienie zarówno w doktrynie jak i w judykaturze nie jest rozstrzygane jednolicie. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przykładem jednego stanowiska jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 9/02 poz. 123), w którym Sąd Najwyższy uznał, że nabywca użytkowania wieczystego w drodze umowy nie może przed wpisem jego w księdze wieczystej jako uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego, a po złożeniu

wniosku o dokonanie wpisu, skutecznie rozporządzać tym prawem (zbyć tego prawa). Przykładem orzeczeń reprezentujących drugie, odmienne stanowisko, jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76) oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2005 r., II CK 208/05 (niepublikowane). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną przychyliła się do tego drugiego stanowiska.

Jak trafnie wskazano w uzasadnieniu powołanej uchwały, treść art. 29 u.k.w.h. nakazuje przyjąć, że wpis użytkownika 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. Za przyjęciem prezentowanego stanowiska przemawia również wykładnia funkcjonalna. Uznanie, że powstanie użytkowania 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 użytkowania wieczystego, uniemożliwiającej mu skuteczne rozporządzenie nabytym prawem.

Oznacza to, że Spółka „A.”, wobec wpisania jej w księdze wieczystej jako uprawnionej z tytułu użytkowania wieczystego na skutek wniosku z dnia 8 października 1999 r. mogła po tym dniu, t.j. w dniu 16 czerwca 2000 r. skutecznie rozporządzić tym prawem i zbyć go na rzecz wnioskodawcy. Z przytoczonych względów, uznając skargę kasacyjną za usprawiedliwioną Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ w zw. z art.13 § 2 k.p.c.).