

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSA Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C., Agnieszki L., Haliny P., Dawida G., Mariana C., Sylwii S., Waldemara O. i Piotra S.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej C.

o wpis do księgi wieczystej [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 25 sierpnia 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej spółki z o.o. w C. oraz siedmiu osób fizycznych o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności w miejsce użytkowania wieczystego. Wskazał, że sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do badania, czy decyzja nie została wydana przez oczywiście niewłaściwy organ oraz czy nie zachodzi przeszkoda powodująca, że decyzja została wydana z oczywistym naruszeniem prawa. Powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84 (OSNCP 1985, nr 8, poz. 108). Zdaniem Sądu Rejonowego, decyzja Burmistrza C. z dnia 5 maja 2009 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie może stanowić podstawy wpisu. W niniejszej sprawie wnioski o ujawnienie prawa własności wniosły osoby fizyczne i prawne, zgodnie zaś z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.; dalej „ustawa z dnia 29 lipca 2005 r.”) mogą wystąpić osoby fizyczne lub prawne będące właścicielami lokalu. We wspomnianej decyzji przekształcenie nastąpiło na rzecz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej spółki z o.o. w C., który nie jest właścicielem wyodrębnionego lokalu.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółki z o.o. w C. wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2010 r. oddalił apelację. Podkreślił, że z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. wynika, iż osoba prawna posiadająca budynek mieszkalny na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, w którym nie wyodrębniono jeszcze wszystkich samodzielnych lokali, nie może wystąpić o przekształcenie tego prawa w prawo własności nieruchomości. Dopiero po wyodrębnieniu samodzielnych lokali w takim budynku osoba prawna będzie mogła skorzystać z przekształcenia na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1, nawet jeżeli wszystkie lokale będą własnością tej samej osoby prawnej. Jest bezsporne, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy całego takiego prawa, a w konsekwencji musi objąć wszystkich współużytkowników wieczystych, którzy stają się współwłaścicielami nieruchomości. Jeżeli w odniesieniu do jednego ze współużytkowników wieczystych

nie byłoby dopuszczalne przekształcenie, wykluczałoby to możliwość przekształcenia w ogóle. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r., która stanowi *lex specialis* w stosunku do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.), nie zawiera wprawdzie definicji lokalu, ale wskazuje, iż z wnioskiem o przekształcenie może wystąpić wyłącznie właściciel lokalu.

Wnioskodawca Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w C. wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 3 ust. 3 u.w.l. i art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., a także rażące naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 626<sup>8</sup> § 2 oraz art. 378 § 1 w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 i art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafne są podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i przepisów postępowania.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. przewiduje administracyjnoprawny tryb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Decyzję w tym zakresie wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne, oraz wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa – odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.). Z wnioskiem o dokonanie rozważanego przekształcenia mogą wystąpić m.in. osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.). Zdaniem Sądów orzekających w niniejszej sprawie, ustawa z dnia 29 lipca 2005 r., która wprawdzie nie definiuje lokalu, jest ustawą szczególną w stosunku do ustawy o własności lokali. Dlatego z żądaniem, o którym mowa w art. 1 ust. 2

pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., osoby fizyczne i prawne będą mogły wystąpić dopiero po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali.

Przedstawione stanowisko jest błędne. Przede wszystkim należy podkreślić, że nie ma podstaw do twierdzenia, aby ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. mogła być traktowana jako szczególna w stosunku do ustawy o własności lokali, pomijając w tym miejscu oczywistą okoliczność, że reguła *lex specialis derogat legi generali* może się odnosić do poszczególnych przepisów, a nie do całych ustaw. Żaden przepis ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. nie zawiera definicji lokalu, na co zresztą trafnie wskazuje Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu. W tej sytuacji definicja lokalu zamieszczona w ustawie o własności lokali jest miarodajna z punktu widzenia przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l., samodzielne lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu „mogą stanowić odrębne nieruchomości”. Definicja lokalu zamieszczona w art. 2 ust. 2 u.w.l. nie jest więc uzależniona od tego, czy własność lokalu została wyodrębniona. Ustawa o własności lokalu jednakowo traktuje właścicieli wyodrębnionych i niewyodrębnionych (art. 4 ust. 1 u.w.l.). Udział właściciela lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej (czyli tzw. dotychczasowego właściciela, którym w praktyce może być w szczególności Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, państwowa lub komunalna osoba prawna, deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa) określa się zatem w taki sam sposób jak udziały właścicieli lokali wyodrębnionych (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Przyjęcie, że art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. dotyczy wyłącznie właścicieli lokali wyodrębnionych, nie znajduje więc podstaw prawnych. Wykładnia tego przepisu dokonana przez Sądy orzekające w niniejszej sprawie nakładałaby na dotychczasowego właściciela obowiązek wyodrębnienia własności lokali dla siebie na podstawie jednostronnej czynności prawnej, podczas gdy jest to jedynie jego uprawnienie. W konsekwencji należy przyjąć, że z wnioskiem o dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. mogą wystąpić osoby fizyczne i osoby prawne, będące właścicielami lokali wyodrębnionych lub niewyodrębnionych.

Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego jest utrwalony pogląd, że oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie art. 626<sup>9</sup> w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jest dopuszczalne w przypadku nieważności decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę wpisu (uchwała z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108, uzasadnienie uchwały z dnia 19 marca 1998 r., III CZP 3/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 152, postanowienie z 19 października 2000 r., II CKN 451/00, nie publ.) bądź istnienia określonych przyczyn stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej (art. 156 k.p.a.), takich jak wydanie decyzji przez organ oczywiście niewłaściwy (uchwała z dnia 21 stycznia 1980 r., III CZP 43/80, OSNC 1981, nr 8, poz. 142) lub poza tym wydanie decyzji bez jakiegokolwiek podstawy prawnej albo z oczywistym naruszeniem administracyjnego prawa materialnego i przepisów k.p.a. (postanowienie z dnia 5 czerwca 2003 r., II CKN 194/01, nie publ.). Jedynie w wyroku z dnia 2 grudnia 2003 r., III CKN 1461/00 (nie publ.). Sąd Najwyższy podkreślił – w związku z postępowaniem o wpis do księgi wieczystej – że nawet decyzja administracyjna dotknięta wadami uzasadniającymi stwierdzenie jej nieważności nie jest aktem pozornym, lecz istniejącym i funkcjonującym w obrocie prawnym. Ma ona moc obowiązującą dopóty, dopóki nie zostanie usunięta z obrotu przez stwierdzenie jej nieważności w trybie i na zasadach określonych w kodeksie postępowania administracyjnego. Sąd Najwyższy przyjmuje ponadto, że sąd wieczystoksięgowy nie może badać prawidłowości przeprowadzenia postępowania administracyjnego (w najnowszym orzecznictwie zob. postanowienia z dnia 10 lutego 2011 r., IV CSK 349/10 i z dnia 25 lutego 2011 r., IV CSK 392/10 oraz trzy postanowienia z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 20/11, IV CSK 23/11 i IV CSK 50/11). Tymczasem w niniejszej sprawie Sądy obu instancji dokonały merytorycznej kontroli decyzji administracyjnej, w dodatku nietrafnej, wkraczając w ten sposób w kompetencje organów administracji publicznej i sądów administracyjnych.

Trafny jest w konsekwencji zarzut naruszenia art. 378 § 1 w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 i art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.