

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku J. L.-P.

przy uczestnictwie Miasta W., i in.

o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego oraz hipotek,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 26 czerwca 2012 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. orzeka, że wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni złożyła wniosek o wykreślenie ze wskazanej we wniosku księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego ujawnionego w tej księdze na rzecz innego podmiotu, tj. Hotele [...] spółki z o.o., wpisanego tam na podstawie decyzji Zarządu Dzielnic - Gmin W. z dnia 29 czerwca 1993 r. oraz o wykreślenie hipotek kaucyjnych wpisanych także w tej księdze i ujawnionych na rzecz banków - uczestników obecnego postępowania wieczysto- księgowego. Do wniosku dołączono także m.in. ostateczną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) z dnia 10 grudnia 2003 r., w której uznano za nieważną decyzję z dnia 29 czerwca 1993 r.

Rozpoznając żalenie wnioskodawczyni na postanowienie referendarza sądowego oddalającego wniosek i przypominając zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczysto-księgowym, Sąd Rejonowy oddalił zażalenie jako nieuzasadnione. Decyzja Zarządu Dzielnic Gmin W. z dnia 29 czerwca 1993 r. została uznana za nieważną decyzją SKO z dnia 10 grudnia 2003 r., jednakże nie mogą one stanowić właściwej podstawy wpisów (wykreśleń) żądanych przez wnioskodawczynię w wytworzonym przez te decyzje stanie prawnym. Na podstawie decyzji z dnia 29 czerwca 1993 r. do księgi wieczystej wpisany został poprzednik prawny spółki Hotele [...]. Taki stan prawny mógłby być wyjaśniony jedynie w postępowaniu wszczętym na podstawie art.10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U nr 19, poz. 147 ze zm.; cyt. dalej jako „u.k.w. i h”).

Apelacja uczestniczki postępowania została oddalona jako nieuzasadniona. Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczyni nie ma legitymacji biernej w danym postępowaniu w rozumieniu art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Z treści księgi wieczystej i ze zgromadzonych w niej dokumentów nie wynika, że wnioskodawczyni jest właścicielem nieruchomości ujawnionej w tej księdze, nie jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości i nie jest wierzycielem, któremu przysługuje prawo ujawnione w księdze. Z przedłożonych dokumentów nie wynika także, że wnioskodawczyni jest tą osobą, na której rzecz może nastąpić wpis. Nie są takimi dokumentami ostateczna, nadzorcza decyzja SKO oraz zaświadczenie Urzędu m. W. z dnia 23 lipca 2009 r. Z decyzji nadzorczej wynika, że decyzja z dnia 29 czerwca 1993 r. została uchylona z przyczyn natury proceduralnych. Zaświadczenie z dnia 23 lipca 2009 r. zawiera tylko oświadczenie wiedzy organu

publicznego, że właścicielem budynku (Hotel P.), stanowiącego odrębną od gruntu własność, jest wnioskodawczyni (art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, Dz. U nr 50, poz. 279 ze zm.; cyt. dalej jako „dekret z dnia 26 października 1945 r.”). Odpowiednim dokumentem potwierdzającym nabycie spadku po pierwotnym właścicielu nieruchomości jest postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, a dokument taki nie został przedłożony. Przy założeniu nawet tego, że wnioskodawczyni miałaby legitymację czynną w danym postępowaniu o wpis, jej wniosek i tak powinien być oddalony ze względu na skutki prawne wywołane decyzją nadzorczą z 2003 r. Z decyzji tej nie wynika, że nigdy nie powstało - jak to próbuje wywodzić wnioskodawczyni - użytkowanie wieczyste na rzecz innych osób (osób prawnych). Jej treść prowadzi jedynie do wniosku, że decyzja z 1993 r. była nieważna, bowiem nie został ostatecznie rozstrzygnięty wniosek b. właścicieli gruntu z dnia 30 września 1948 r. o przyznanie im prawa użytkowania czasowego gruntu. Decyzja nadzorczą z 2003 r. nie może stanowić zatem właściwego dokumentu do dokonania wpisów zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni, ponieważ po jej wydaniu istnieją wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości i stan taki może być wyjaśniony jedynie w procesie na podstawie art.10 u.k.w. i h.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni podniesiono zarzuty naruszenia prawa procesowego, przedstawione w kilku grupach, tj. art 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. i art.378 § 1 k.p.c. i w z. z art. 518 k.p.c.; art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 2 § 3 w zw. z art. 391 § 1 i w zw. z art. 378 § 1 k.p.c.; art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 518 k.p.c.; art. 217 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z § 61 ust. 1 rozporządzenia MS z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U nr 102, poz. 1122) w zw. z art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 518 k.p.c. Wskazywano również naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 31 ust. 2 u.k.w. i h. w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U z 1992 r., nr 91, poz. 435 ze zm. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a); art. 31 ust. 2 u.k.w. i h. w zw. z art. 34 zdanie 2 u.k.w. i h. w zw. z art. 217 § 1, 2 pkt 2 k.p.a.

w zw. z art. 244 k.p.c. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń Sądów meriti wynika, że do wniosku zawierającego żądanie wykreślenia użytkowania wieczystego, przysługującego uczestnikowi postępowania - Hotele [...] - spółka z o.o., oraz żądanie wykreślenia hipotek (przysługującym trzem bankom - uczestnikom postępowania), dołączono decyzję z dnia 29 czerwca 1993 r. (będącą podstawą wpisu prawa użytkowania wieczystego poprzednika prawnego wspomnianej spółki z o.o.), decyzję nadzorczą SKO z dnia 10 grudnia 2003 r., zaświadczenie z dnia 23 lipca 2009 r. i inne jeszcze dokumenty rejestrowe (niemające znaczenia w postępowaniu wieczysto- księgowym; por. pkt 78 i n. wniosku z dnia 18 sierpnia 2011 r.). W związku z tym powstało zagadnienie, czy wspomniane dokumenty (obie wspomniane decyzje i zaświadczenie wraz z treścią wpisów do księgi wieczystej) mogą stanowić - w świetle art. 31 ust. 2 u.k.w. i h. - właściwą i dostateczną podstawę wpisów (wykreśleń), których domagała się wnioskodawczyni przy założeniu, oczywiście, ograniczonej kognicji sądu wieczysto-księgowego (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Należy podzielić trafne stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że nie rozpoznano jeszcze wniosku pierwotnego właściciela nieruchomości objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. i złożonego w 1948 r. Wniosek ten nie był rozpatrywany więc wówczas, zanim wydano decyzję z dnia 29 czerwca 1993 r., stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu przez W. Przedsiębiorstwo Turystyczne „S.”, poprzednika prawnego obecnego uczestnika postępowania (spółki z o.o.). W uzasadnienia decyzji nadzorczej z dnia 10 grudnia 2003 r. wskazywano zasadnicze przyczyny uchylenia na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. i stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 29 czerwca 1993 r., tj. nierozpoznanie wspomnianego wniosku z 1948 r. Decyzja ta bowiem wydana została z rażącym naruszeniem prawa, w szczególności art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U nr 79, poz. 464 ze zm., k. 279 i n. akt sprawy).

Nawet jednak przy założeniu wystąpienia skutków prawnych *ex tunc* nadzorczej decyzji administracyjnej, stwierdzającej nieważność decyzji pierwotnej (kontrolowanej), nie można przekonywająco twierdzić, że decyzja nadzorcza z dnia 10 grudnia 2003 r. spowodowała taki stan rzeczy, iż uczestnikowi postępowania (Hotelom Warszawskim „S.”), a wcześniej - jego poprzednikowi prawnemu nigdy, nie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości ze wszystkimi wynikającymi stąd konsekwencjami prawnymi. Decyzja ta bowiem stwierdzała jedynie nabycie prawa użytkowania wieczystego na podstawie innego źródła, tj. na podstawie przepisów art.2a ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U nr 79, poz.464 ze zm.). Decyzja taka nie mogła zatem stanowić - wbrew stanowisku skarżącego - „innego dokumentu” w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w. i h., uzasadniającego dokonanie wskazanych we wniosku wykreśleń.

Właściwie w postępowaniu odwoławczym oceniono znaczenie dla sądu wieczysto-księgowego zaświadczenia z dnia 23 lipca 2009 r., wskazanego we wniosku o wpis. W zaświadczeniu tym stwierdzono m.in. to, że znajdujący się na nieruchomości budynek „spełnia warunki określone w art. 5 (dekretu z 1945 r.) i stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, której właścicielką jest (wnioskodawczyni)”. Chodzi tu istotnie jedynie o oświadczenie wiedzy organu publicznego dotyczące statusu prawnego budynku hotelowego, które nie może przesądza w sposób wystarczający dla sądu wieczysto-księgowego rzeczywistego statusu prawnego tych elementów majątkowych, w tym także - tytułu prawnego - rzeczowego samej wnioskodawczynie. Co więcej, jeżeli w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się kontrowersje odnośnie do określenia skutków prawnych stwierdzenia nieważności decyzji, odmawiającej przyznania właścicielowi nieruchomości prawa tzw. dzierżawy czasowej (prawa użytkowania wieczystego; por. postanowienie z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 288/10, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12, nie publ.), to tym bardziej wspomniany status prawno-rzeczowy gruntu i budynku hotelowego oraz tytułu prawnego wnioskodawczynie do nich powinny być rozważane w postępowaniu na podstawie art.10 u.k.w. i h.

Z przedstawionych względów nie można podzielić zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego, podnoszonych w skardze kasacyjnej wnioskodawczyni. Należało zatem oddalić skargę kasacyjną jako niezasadnioną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.) i orzec o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 520 § 1 k.p.c.).