

POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Strus

w sprawie z wniosku "B.(...)" Spółki z o.o. w K.

przy uczestnictwie C.(...) S.A. w K.

o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budowli, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 listopada 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 19 października 2004 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w D. wpisami z dnia 30 kwietnia 2004 r. wydzielił z księgi wieczystej KW nr (...) działki nr (...), założył dla nich księgę wieczystą KW nr (...)9, wpisał w niej własność gruntu na rzecz Skarbu Państwa, a prawo użytkowania wieczystego na rzecz B.(...) Spółki z o.o. w K. Jako podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego powołał umowę przedwstępną z dnia 14 stycznia 1999 r. oraz umowę sprzedaży z dnia 15 lipca 1999 r.

W dziale I-0 ujawnił także budowle i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, a mianowicie:

- drogę wewnętrzną z prefabrykowanych płyt betonowych o powierzchni 690 m X 6m,

- linie kablowe energetyczne WN: NN do 1074 mb,
- słupy oświetleniowe typu WZ -9 szt. 13,
- ogrodzenie terenu długości 650 mb,
- tor kolejowy nr 212 o długości 502 mb,
- tor kolejowy nr 213 o długości 549 mb,
- tor kolejowy nr 209 o długości 1114 mb.

Wpisu dokonano na podstawie decyzji Wojewody X. z dnia 9 listopada 1998 r., znajdującej się w aktach KW nr (...).

Następnie wpisem z tego samego dnia sprostowano w księdze wieczystej KW nr (...)9 oznaczenie nieruchomości dotyczące wpisów użytkowania wieczystego i własności budynków poprzez wpis – w miejsce wpisu dotychczasowego – budowli i urządzeń szczegółowo wymienionych we wniosku. Sprostowania dokonano na podstawie oświadczenia wnioskodawcy zawartego w przedmiotowym wniosku. Jednocześnie z wydzieleniem części nieruchomości do nowej księgi wieczystej w KW nr (...) dostosowano wpisy dotyczące budynków pozostałych po wydzieleniu części nieruchomości w dotychczasowej księdze wieczystej. Ponadto w dziale III KW nr (...) i dziale I SP nowozałożonej księgi wieczystej KW nr (...)9 wpisano służebności zgodnie z wnioskiem.

Na skutek apelacji uczestnika postępowania C.(...) S.A. w K. Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 19 października 2004 r. zmienił powyższe orzeczenie i wniosek o wpis oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową sprzedaży z dnia 15 lipca 1999 r. Centrala Zaopatrzenia Hutnictwa w K. (poprzednik prawny C.(...) S.A. w K.) sprzedała BP Poland Spółce z o.o. w K. prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z wymienionych na wstępie działek wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, w tym odcinkami toru kolejowego, słupami betonowymi, drogą betonową, ogrodzeniem. Z umowy, mającej stanowić podstawę wpisu nie wynika aby nieruchomość poza urządzeniami w niej wymienionymi zabudowana była jakimkolwiek budynkami. Z dołączonej do tej umowy dokumentacji geodezyjnej także nie wynika fakt zabudowy nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Dodatkowo powołana przez wnioskodawcę ekspertyza oraz oświadczenie samego wnioskodawcy stwierdzają, że z prawem użytkowania wieczystego gruntu, będącego przedmiotem sprzedaży, związana jest własność takich urządzeń jak tor kolejowy, powierzchnie utwardzone, słupy betonowe i ogrodzenie.

Mając na względzie, że art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje pojęcie rozpoczęcia budowy – wybudowanie fundamentów oraz zakończenia budowy jako wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym, a także biorąc pod uwagę, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 2002 r. (OSNC 2001/2/34) stwierdził, iż prawo pierwokupu gminy przewidziane w art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wyłączone, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży została zabudowana budynkiem w stanie surowym zamkniętym, Sąd Okręgowy uznał, że nieruchomość zabudowana wyłącznie urządzeniami jest niezabudowaną nieruchomością. W przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gminie przysługuje prawo pierwokupu z mocy art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To stanowi przeszkodę do wpisu albowiem bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości z naruszeniem uprawnienia wynikającego z pierwokupu przysługującego jednostce samorządu terytorialnego jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.). Badanie skuteczności umów bezwarunkowych należy do obowiązku sądu wieczystoksięgowego i mieści się w jego kognicji określonej art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Nadto zdaniem Sądu Okręgowego, przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty nie dawały podstaw do dokonania żądanego wpisu prawa własności budowli objętych przedmiotowym wnioskiem w działach I–0 nowozałożonej księgi wieczystej. Zgodnie z art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków. Przepis § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów stanowi, że jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaż budynku lub decyzja administracyjną właściwego organu, w przypadku natomiast gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynków na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku co do liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału, z którego został wybudowany (murowany, drewniany itp.), oraz dane co do przeznaczenia budynku, o ile z powyższych dokumentów dane te nie wynikają. W świetle powyższych przepisów przedstawione dokumenty to jest

decyzja uwłaszczeniowa na rzecz poprzednika prawnego, ekspertyza i oświadczenie nabywcy o budowlach nie mogą być – w ocenie Sądu Okręgowego – podstawą, ujawnienia nabytych budynków.

W kasacji od powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego wskutek dokonania błędnej wykładni art. 62 ust. 3 oraz art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 453 z późn. zm.) oraz naruszenie przepisów normujących postępowanie w sprawach wieczystoksięgowych wskutek niewłaściwego zastosowania postanowień § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie ulega wątpliwości, wobec treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis nabytego w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego bada czy umowa będąca podstawą wniosku nie jest sprzeczna z ustawą, a w razie ustalenia takiej sprzeczności i w konsekwencji nieważności umowy, oddala wniosek.

Przepis art. 599 § 2 k.c. stanowi, że jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jednostce samorządu terytorialnego, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Z kolei z art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

W konkretnej sprawie, problem tkwi w tym czy nieruchomość objęta wnioskiem o wpis była w chwili sprzedaży użytkowania wieczystego niezabudowana. Bezspornym jest, że nieruchomość ta była zabudowana drogą, torami kolejowymi i słupami oświetleniowymi. Jednakże Sąd Okręgowy uznał, że jeżeli nie ma budynku, to mimo istnienia wymienionych urządzeń jest to nieruchomość niezabudowana w rozumieniu art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na poparcie swojego stanowiska przytoczył dwa argumenty: treść art. 62 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 10 października 2000 r.

Argumenty Sądu Okręgowego nie są przekonujące. Przepis art. 62 ust. 3 definiuje pojęcia rozpoczęcia i zakończenia zabudowy w sytuacji, w której zabudowa polega na wybudowaniu budynku, ale przepis ten nie wskazuje, aby wybudowanie na gruncie innego niż budynek obiektu, nie było zabudową. Także Sąd Najwyższy w

powołanym wyroku, wydanym w sprawie V CKN 96/00, nie zajmował się kwestią zabudowy gruntu innymi obiektami niż budynki, gdyż było to zbędne w rozważanym tam stanie faktycznym.

Trafny jest pogląd wyrażany w kasacji, że ze względu na brak definicji niezabudowanej nieruchomości gruntowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy sięgnąć do prawa budowlanego. Z porównania art. 3 ust. 3 i art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) wynika, że zabudowa gruntu polegać może nie tylko na wybudowaniu budynku, ale także innych budowli, niebędących budynkami. W art. 3 ust. 3 określono wprost jako budowle m. innymi drogi i linie kolejowe. Użyte w art. 4 ustawy – Prawo budowlane pojęcie zabudowy nieruchomości gruntowej koresponduje z przyjętym w art. 239 § 2 k.c. pojęciem wzniesienia na gruncie budynków i innych urządzeń.

Przepis art. 109 ust. 1 pkt 2 k.c. dający gminie prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości pod rygorem nieważności umowy sprzedaży, znacznie ogranicza uprawnienia użytkownika wieczystego. Przyznanie gminie prawa pierwokupu jest jednakże racjonalne, gdyż niezabudowana nieruchomość nie spełnia celu użytkowania wieczystego. Brak byłoby tej racjonalności przy przyjęciu rozszerzającej wykładni art. 109 i uznaniu, że mimo wzniesienia budowli nieruchomość nadal jest niezabudowana i prawo użytkowania wieczystego podlega prawu pierwokupu przez gminę.

Zasadny jest także zarzut kasacji dotyczący błędnego zastosowania § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, gdyż przepisu tego określającego wymagania do oznaczenia w dziale I – 0 księgi wieczystej budynków nie można wprost stosować do oznaczenia urządzeń nie będących budynkami.

Z powyższych względów na mocy art. 393¹³ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia.