

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Starosta

Sędziowie: SO Bogumił Goraj

SO Tomasz Adamski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2015 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Miasta B.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 17 września 2014

roku Kw (...), w sprawie (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 840/14

UZASADNIENIE

Dnia 8.07.2014 r. Miasto B., reprezentowane przez Prezydenta Miasta, złożyło wniosek o wykreślenie z działu (...) księgi wieczystej Kw Nr (...) Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B., na podstawie decyzji Prezydenta Miasta B. z dnia 7 maja 2014 r. Nr (...)

Postanowieniem z dnia 17 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił wniosek o wpis w księdze wieczystej (...).

Powyższe postanowienie Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

W księdze wieczystej Kw Nr (...) w dziale (...)widnieje wpis właściciela nieruchomości w brzmieniu Gmina B. – Miejskie Przedsiębiorstwo (...).

Miejskie Przedsiębiorstwo (...) zostało ujawnione w dziale (...) księgi wieczystej Kw Nr (...) dnia 9.09.1977 r. obok Państwa Polskiego na podstawie decyzji (...) z dnia 16.03.1977 r. (decyzja – k. 18-19 akt Kw Nr (...)). Z treści decyzji z dnia 16.03.1977 r. wynika, że przekazano odpłatnie w użytkowanie na okres 40 lat na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. teren zabudowany stanowiący własność Skarbu Państwa zapisany w księgach wieczystych

Kw Nr (...) i Kw Nr (...). Dnia 15.11.1991r. w miejsce Skarbu Państwa wpisano w dziale(...) księgi wieczystej Kw Nr (...) Gminę B. na podstawie decyzji Wojewody (...), pozostawiając wpis w części dotyczącej Miejskiego Przedsiębiorstwa (...).

Decyzją z dnia 7.05.2014 r., nr (...)(...)Prezydent Miasta B. stwierdził wygaśnięcie z dniem 31.10.2012 r. prawa użytkowania dla Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. m.in. w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) (decyzja – k. 80-81 akt Kw (...)). Jako podstawy prawne decyzji

1

powołano art. 46 ust. 1 w zw. z art. 50 i art. 210 ust. 1 oraz art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., póź. 518, ze zm., dalej: u.g.n.). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że następcą prawnym Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. było Przedsiębiorstwo (...) w B., w którego użytkowaniu nieruchomość pozostawała do czasu jego likwidacji w 1992 r. Likwidacja nastąpiła poprzez wniesienie zorganizowanej części likwidowanego przedsiębiorstwa do (...) spółki (...) pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. W decyzji wskazano, że w 1998r. nastąpiła pełna prywatyzacja tego przedsiębiorstwa przez sprzedaż udziałów Gminy.

Jako przyczynę stwierdzenia wygaśnięcia prawa użytkowania w uzasadnieniu decyzji powołano się na okoliczność, że Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w B., ani jego następcy prawni nie wykonywali prawa użytkowania przynajmniej przez 10 lat licząc od października 2002 r., w uzasadnieniu decyzji przytoczono art. 255 k.c.

Treść decyzji wskazuje, że wydano ją z urzędu. Przesłanki pozwalające na wydanie z urzędu decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu są uregulowane w art. 46 ust. 2 u.g.n. W decyzji z dnia 7.05.2014 r. nie powołano art. 46 ust. 2 u.g.n. jako jednej z podstaw wydania decyzji. Powołany w decyzji art. 210 ust. 1 u.g.n. stanowi, że grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w użytkowaniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz znajdujące się na tych gruntach budynki, inne urządzenia i lokale pozostają nadal w użytkowaniu tych osób i jednostek. Do użytkowania tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu. Z przepisu tego wynika, że do prawa użytkowania w nim wskazanego nie mogą być stosowane przepisy o użytkowaniu zawarte w Kodeksie cywilnym.

Tym bardziej nie można do tego użytkowania stosować jednocześnie przepisów o trwałym zarządzie i przepisów o użytkowaniu z Kodeksu cywilnego. Należy zatem stwierdzić, że art. 255 k.c. nie znajduje zastosowania do użytkowania wskazanego w art. 210 ust. 1 u.g.n.

Okoliczności powołane w decyzji wskazują, że Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w B. przestało istnieć przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czyli przed 1.01.1998 r. Przepisy tej ustawy nie mogły być zatem podstawą stwierdzenia wygaśnięcia z dniem 31.10.2012 r. prawa użytkowania przysługującego Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) w B..

Wydając w 2014 roku decyzję stwierdzającą wygaśnięcie prawa użytkowania z dniem

2

31.10.2012 r. należało wskazać podmiot, któremu w chwili wygaśnięcia prawo to przysługiwało. Podstawę wykreślenia z działu (...) księgi wieczystej Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. stanowiłaby wówczas decyzja o wygaśnięciu prawa użytkowania przysługującego następcy prawnemu wykreślanego przedsiębiorstwa wraz z dokumentami wykazującymi to następstwo.

W decyzji z dnia 7.05.2014 r. nie wskazano daty, w której Przedsiębiorstwo (...) w B. stało się następcą prawnym Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B., jaka była podstawa prawna tego następstwa oraz jaki był status prawny obu przedsiębiorstw, czy posiadały osobowość prawną, czy były jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej. Bez takich informacji nie można określić, jakie przepisy należało zastosować do ustalenia zmian

w stanie prawnym nieruchomości wynikających z następstwa prawnego podmiotów wymienionych w decyzji po przedsiębiorstwie aktualnie ujawnionym w księdze wieczystej.

Należy pamiętać, że decyzja o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie państwowej osobie prawnej wydana przed 1.08.1985 r. była jedną z podstaw do stwierdzenia prawa państwowych osób prawnych do zarządu nieruchomościami - § 4 ust. 1 pkt I rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. Nr 23, póź. 97, ze zm.). Z mocy art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, póź. 464, ze zm.) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku między gminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego.

Sąd w postępowaniu wieczyste księgowym jest co do zasady związany ostateczną decyzją administracyjną. W orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest stanowisko, że sąd powinien oddalić wniosek o wpis, jeśli stwierdzi bezwzględnie nieważność decyzji administracyjnej, ponieważ decyzja taka nie może wywołać skutków prawnych w sferze prawa cywilnego, bez konieczności uprzedniego stwierdzenia nieważności takiej decyzji w trybie przewidzianym w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego. Za bezwzględnie nieważną uznaje się decyzję wydaną przez organ oczywiście niewłaściwy, wydaną bez zachowania jakiegokolwiek procedury lub bez podstawy prawnej oraz wydaną z oczywistym naruszeniem przepisów prawa materialnego i przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (por. J. Z. [w:] Księgi wieczyste i hipoteka.

3

Komentarz, pod red. J. Pisulińskiego, wyd. LexisNexis, Warszawa 2014, s.1280 i nast; uchwała SN z dnia 27.11.1984 r., III CZP 70/84, OSNC 1985/8/108).

Zdaniem Sądu wydanie decyzji stwierdzającej wygaśnięcie prawa użytkowania przysługującego według treści decyzji określonego podmiotowi na podstawie przepisów ustawy, która weszła w życie po utracie bytu prawnego przez ten podmiot, jest oczywistym naruszeniem przepisów prawa materialnego. Przepisy przejściowe zamieszczone w ustawach niejednokrotnie pozwalają stosować przepisy nowej ustawy do stosunków prawnych ukształtowanych na mocy przepisów tracących moc. W sytuacji gdy określony podmiot utracił byt prawny przed wejściem w życie nowej ustawy ustawa ta może być zastosowana tylko do następcy prawnego tego podmiotu, a nie wprost do niego samego. Oczywistym naruszeniem prawa materialnego jest także jednoczesne zastosowanie do przedmiotowego prawa użytkowania przepisów o trwałym zarządzie z ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisu Kodeksu cywilnego dotyczącego użytkowania, będącego ograniczonym prawem rzeczowym.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w sentencji na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 17 września 2014 roku w sprawie Dz. Kw (...), Kw (...) wywiódł wnioskodawca wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o wpis w całości.

Apelujący zarzucił orzeczeniu Sądu Rejonowego w Bydgoszczy przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego przez błędne uznanie, iż decyzja Prezydenta Miasta B. z dnia 7 maja 2014 roku jest bezwzględnie nieważna. W uzasadnieniu apelujący podkreślił, iż sąd związany był ostateczną decyzją administracyjną. Zastrzeżenia sądu I instancji nie pozwalają na uznanie załączonej decyzji administracyjnej za bezwzględnie nieważną, ani bowiem nie została ona wydana przez niewłaściwy organ, ani też bez zachowania jakiegokolwiek procedury, ani też nie została wydana bez jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy była niezasadna.

Na wstępie czynionych tu rozważań stwierdzić należało, że w ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne z rozważeniem całokształtu materiału dowodowego, bez przekroczenia granic swobodnej oceny

dowodów, o której mowa w treści art. 233 § 1 k.p.c. Wobec tego, Sąd Okręgowy podzielił poczynione ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Nie było zatem w niniejszej sprawie konieczności ich ponownego tu przytaczania.

Rozstrzygnięcie sprawy nie wymaga – w ocenie sądu odwoławczego – odniesienia się do całości wyводу prawnego zaprezentowanego przez sąd I instancji, jak i przez apelującego. Zgodnie z art. 244kpc dokumenty urzędowe sporządzone w odpowiedniej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej w zakresie ich działania lub przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organizacje pozarządowe w zakresie powierzonych im przez przepisy ustawy spraw z dziedziny administracji publicznej, korzystają z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone oraz z domniemania prawdziwości (autentyczności pochodzenia takiego dokumentu od jego wystawcy). Zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 maja 2000r., I CKN 724/98, M. Praw. 2000, nr 11, s. 713; wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10, LEX nr 603427; wyrok SN z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 187/10, LEX nr 667507. Do dokumentów takich należą też decyzje administracyjne, które co do zasady wzruszone mogą być jedynie w toku postępowania administracyjnego. Nie oznacza to wszakże związania sądu powszechnego decyzją administracyjną w każdym przypadku.

Sąd odwoławczy podkreśla, iż sąd wieczystoksięgowy nie jest w swych działaniach ograniczony do funkcji rejestracyjnych, przeciwnie zobligowany jest do badania i oceny przedłożonych dokumentów mających stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej. W szczególności sąd odmawia dokonania wpisu do księgi wieczystej w razie stwierdzenia bezwzględnej nieważności decyzji, tj. wydania jej przez organ oczywiście niewłaściwy lub bez zachowania jakiegokolwiek procedury. Oznacza to wyłączenie w postępowaniu wieczystoksięgowym z ogólnej zasady związania sądu ostateczną decyzją administracyjną – decyzji bezwzględnie nieważnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 roku, II CKN 451/00). Sąd powszechny w postępowaniu wieczystoksięgowym może dokonać badania decyzji administracyjnej w celu sprawdzenia jej formy, tj. czy decyzja ma urzędowe cechy pozwalające przyjąć, że pochodzi ona od właściwego organu i jest ostateczna, a także treści dokumentu, tzn. czy przedmiot decyzji administracyjnej wiąże się z materialnoprawną podstawą zmiany stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 roku, V CSK 295/07). W sytuacji gdy dokument urzędowy sporządzony został z naruszeniem procedury zapewniającej konstytucyjne prawo obywatela do sądu oraz uniemożliwia weryfikację zawartych w nim danych, nie można powoływać się na

5

domniemanie prawdziwości danych zawartych w tym dokumencie. Z domniemania legalności mogą korzystać jedynie te dokumenty, przy sporządzaniu których zachowano standardy konstytucyjne (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 czerwca 2013 r., I ACa 1525/12, LEX nr 1344267).

Przedłożona przez wnioskodawcę do akt księgi wieczystej (...) decyzja Prezydenta Miasta B. z dnia 7 maja 2014 roku Nr (...) (...) – jak wynika z jej treści – została wydana bez zachowania podstawowych zasad procedowania. W szczególności brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że decyzja ta jest ostateczna. Z zapisu poczynionego przez organ administracji wynika, że decyzja doręczona została jedynie Przedsiębiorstwu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Brak jednak jakichkolwiek dowodów na to, by podmiot ten – jak wskazuje zarówno w treści decyzji organ administracji i jak pisze apelujący – był następcą prawnym Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B.. Z treści decyzji administracyjnej wynika, iż organ administracji ustalił, że następcą prawnym Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. było Przedsiębiorstwo (...) w B. (choć nie wiadomo na jakiej podstawie ustalenie takie poczynił, kiedy to miało nastąpić i w jakiej formie, w szczególności czy nowy podmiot przejął cały majątek poprzednika), które następnie zostało zlikwidowane poprzez wniesienie zorganizowanej części likwidowanego

przedsiębiorstwa do Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Brak jednak jakichkolwiek dowodów na powyższe ustalenia organu administracji, w szczególności zaś czy w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa wniesionej aportem do spółki (...) wchodziło też prawo użytkowania nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), kiedy to nastąpiło i w jakiej formie. Brak ten nie pozwala na przyjęcie, że decyzja administracyjna z dnia 7 maja 2014 roku została doręczona ewentualnemu następcy prawnemu Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. (o ile utraciło ono byt prawny), twierdzenie, że tym następcą jest Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. pozostaje natomiast gołosłowne. Stwierdziwszy, że decyzja administracyjna mająca stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej nie może być uznana za noszącą walor decyzji ostatecznej, uznać trzeba, niezależnie od pozostałej części wyводу prawnego sądu I instancji, iż sąd zasadnie wniosek o wpis oddalił.

6

Wobec tego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację – jako nieuzasadnioną – oddalił.