

Postanowienie z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 158/03

Odstąpienie od umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego, czego następstwem jest powrotne przeniesienie tego prawa na zbywcę, nie stanowi podstawy do wykreślenia hipoteki, która, jako zabezpieczająca wierzytelność przysługującą w stosunku do nabywcy, została wpisana do księgi wieczystej w czasie, gdy był on wpisany jako użytkownik wieczysty.

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Zakładów Chemicznych "R.", S.A. w B.D. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego W.-S.M. oraz Zbigniewa L. o wykreślenie hipotek, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 kwietnia 2004 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 listopada 2002 r.

oddalił kasację i zasądził od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego W.S.M. kwotę 120 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2002 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację wnioskodawcy – Zakładów Chemicznych „R.” S.A. w B.D. od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 29 kwietnia 2002 r., m.in. oddalającego wniosek tych Zakładów o wykreślenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. W.P. nr 17b, ośmiu hipotek obciążających użytkowanie wieczyste tej nieruchomości. Hipoteki te wpisane zostały w okresie od dnia 24 czerwca 1999 r. do dnia 15 maja 2000 r. jako zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego W.S.M. i Zbigniewa L. do spółki z o.o. „V.-P.” w W. Spółka ta umową z dnia 16 lipca 1998 r.

kupiła od wnioskodawcy prawo użytkowania wieczystego i w dniu 24 czerwca 1999 r. wpisana została do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty. Wobec odstąpienia wnioskodawcy od umowy z dnia 16 lipca 1998 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 1 września 2000 r. nakazał spółce złożenie oświadczenia o przeniesieniu na wnioskodawcę prawa użytkowania wieczystego, a aktem notarialnym z dnia 10 sierpnia 2001 r. wnioskodawca wyraził zgodę na to przeniesienie. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że odstąpienie od umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawcę, na które powołał się on we wniosku o wykreślenie hipotek, nie spowodowało ich wygaśnięcia i nie ma podstawy do uwzględnienia wniosku. Pogląd ten podzielił Sąd Okręgowy w Szczecinie.

Postanowienie wymienione na wstępie zaskarżył kasacją wnioskodawca. Podstawę kasacji stanowi naruszenie art. 241 k.c. przez przyjęcie, że fakt odstąpienia przez wnioskodawcę ze skutkiem *ex tunc* od umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie spowodował wygaśnięcia tego prawa, a przez to wygaśnięcia hipotek oraz naruszenie art. 491 k.c. przez uznanie, że odstąpienie od umowy powoduje skutki tylko pomiędzy stronami umowy. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z wnioskiem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przez wygaśnięcie użytkowania wieczystego rozumie się stan, według którego ustanowione na nieruchomości użytkowanie wieczyste przestaje istnieć. Sytuacja taka nie zachodzi, gdy – obojętne z jakiego powodu i na jakiej podstawie – zmienia się tylko podmiot uprawniony do użytkowania wieczystego. Artykuł 241 k.c., według którego, wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, wbrew zapatrywaniu skarżącego nie daje podstawy do stwierdzenia, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, hipoteki, o wykreślenie których wniósł wnioskodawca, wygasły. Odstąpienie przez wnioskodawcę od umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie spowodowało bowiem wygaśnięcia tego prawa, lecz w jego następstwie doszło do powrotnego jego przeniesienia na wnioskodawcę.

Według poglądu utrwalonego w orzecznictwie, odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości (art. 491 k.c.) wywiera jedynie skutek obligacyjny, nie

powoduje natomiast automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę, lecz wymaga złożenia przez strony stosownego oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 141). Pogląd ten odpowiednio odnosi się do odstąpienia od umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 128), nie ma więc racji skarżący twierdząc, że odstąpienie przez niego od umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wywarło skutek *ex tunc* w tym znaczeniu, że co do tego, komu przysługuje to prawo, przywróciło stan jaki istniał przed dniem jego sprzedaży spółce „V.-P.”.

Powrotne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na wnioskodawcę – w następstwie odstąpienia przez niego od umowy jego sprzedaży spółce „V.-P.” – nastąpiło dopiero w wyniku wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 1 września 2000 r. i aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2001 r. Ponieważ było to przeniesienie w następstwie złożenia przez strony (w stosunku do spółki „V.-P.” wymuszonego przez sąd – art. 64 k.c.) oświadczenia woli, przeniesienie takie nie powoduje wygaśnięcia hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste. Istotą hipoteki jest, że obciąża ona nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego), bez względu na to czyją stała się własnością (art. 65 ust. 1 w związku z ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i przeniesienie własności nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego) po ustanowieniu hipoteki nie ma wpływu na jej istnienie (nie powoduje jej wygaśnięcia). W tej sytuacji bez znaczenia jest okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego nie było obciążone hipotekami przed dniem 16 lipca 1988 r. Istotne jest, że hipoteki te obciążały prawo użytkowania wieczystego w chwili powrotnego jego przeniesienia przez spółkę „V.-P.” na wnioskodawcę.

Wobec powyższego, skoro podstawy kasacji okazały się nieusprawiedliwione, należało ją oddalić (art. 13 § 2 w związku z art. 393¹² k.p.c.).

