

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska del. SSR Katarzyna Longa
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i (...) Spółce Akcyjnej Zakłady (...) w S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 16 października 2012r., sygn. akt I C 1200/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. uzgadnia treść księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości położonej w S. obejmującej działki ewidencyjne o nr (...), o powierzchni 5,6935 ha w ten sposób, że nakazuje w dziale II tej księgi wykreślić jako wieczystego użytkownika i właściciela budynków (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i wpisać w to miejsce (...) Spółkę Akcyjną Zakłady (...) w S.

b. w punkcie II. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej Zakłady (...) w S. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa kwotę 2592,74 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów procesu;

c. w punkcie III. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa kwotę 2592,74 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów procesu;

d. dodaje punkt IV wyroku, w którym nakazuje ściągnąć od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz (...) Spółki Akcyjnej Zakłady (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwoty po 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

2. zasądza od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz (...) Spółki Akcyjnej Zakłady (...) w S. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa kwoty po 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;

3. nakazuje ściągnąć od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz (...) Spółki Akcyjnej Zakłady (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwoty po 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

del.SSR Katarzyna Longa SSO Sławomir Krajewski SSO Violetta Osińska

Sygn. akt II Ca 36/13

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Minister Skarbu Państwa wniósł pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. i (...) Spółce Akcyjnej Zakłady (...) w S. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnosząc o to, aby w dziale II księgi wieczystej KW Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, dla nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o nr (...) o powierzchni 5,6935 ha, położonej w S. wykreślono spółkę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i w to miejsce dokonano wpisu (...) Spółka Akcyjna Zakłady (...) w S. – jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków. Powód wniósł jednocześnie o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania – na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych.

Pozwana (...) Spółka Akcyjna Zakłady (...) z siedzibą w S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 16 października 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: oddalił powództwo (I.), zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) Spółka Akcyjna Zakłady (...) w S. kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (II.) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III.).

Powyższe rozstrzygnięcia zostały wydane w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny.

W dniu 29 października 1991 roku została założona księga wieczysta KW Nr (...), dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej działki nr (...) zabudowanej budynkami o kubaturze 11.493 m³.

Na podstawie prawomocnej decyzji Urzędu Wojewódzkiego w S. z dnia 11 października 1991 roku w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego wpisano Zakłady (...). Natomiast jako właściciel budynków ujawniony został Skarb Państwa. Wpis nastąpił na podstawie wniosku z dnia 29 października 1991 roku.

Na wniosek Ministra Skarbu Państwa, złożony w dniu 14 sierpnia 1997 roku i na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 12 marca 1993 roku oraz decyzji Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 25 listopada 1992 roku dokonano w dziale II niniejszej księgi wieczystej wpisu polegającego na wykreśleniu dotychczasowego użytkownika wieczystego - Zakłady (...).

W dniu 6 listopada 1997 roku Skarb Państwa - Minister Skarbu Państwa złożył wniosek o dokonanie wpisu w dziale II niniejszej księgi wieczystej o treści: „wieczysty użytkownik – Minister Skarbu Państwa”. Niniejszy wniosek został wykonany w dniu 24 listopada 1997 roku.

W dniu 22 grudnia 1997 roku na wniosek z dnia 7 listopada 1997 roku ujawniono w dziale I niniejszej księgi wieczystej, iż działka nr (...) zmieniła numer na (...) a także obszar. Następnie w dniu 4 marca 1998 roku i w dniu 10 marca 1998 roku na wniosek z dnia 3 lutego 1998 roku ujawniono w dziale I niniejszej księgi wieczystej, iż działka nr (...) podzieliła się na działki nr (...), a działki nr (...) podzieliły się na działki nr (...).

W umowie z dnia 8 lipca 1998 roku M. H., działając w imieniu Skarbu Państwa w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o oddanie na czas określony mienia do odpłatnego korzystania, przeniósł własność mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kc pod nazwą Zakłady (...) z siedzibą w S. oraz użytkowanie wieczyste gruntów i odrębną własność budynków na nich posadowionych na rzecz (...) Spółki Akcyjna Zakłady (...) w S.. Pośród ww. gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wraz z własnością budynków znajdowały się grunty położone w S. przy ul. (...), a stanowiące działki nr (...) o łącznym obszarze 5 ha 99 a 66 m², objęte księgą wieczystą KW (...). Na podstawie tej umowy dokonano wpisu jako wieczystego użytkownika (...) Spółka Akcyjna Zakłady (...) w S..

Następnie na wniosek z dnia 28 lipca 1998 roku z niniejszej księgi wieczystej odłączono działkę nr (...) do KW Nr (...).

Na podstawie umowy przeniesienia z dnia 29 lipca 1998 roku (...) Spółka Akcyjna Zakłady (...) w S. przeniosła prawo użytkowania wieczystego zabudowanej (budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności) nieruchomości składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Następnie dokonano wpisu w księdze wieczystej jako wieczystego użytkownika i właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość ww. spółki.

W dniu 22 listopada 2002 roku na wniosek z dnia 27 lutego 2001 roku oraz na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej obrębu (...) Ś. w dziale III niniejszej księgi wieczystej wpisano prawo pierwokupu na rzecz Zarządu (...) Spółka Akcyjna na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach przystaniach morskich.

W dniu 11 marca 2003 roku na wniosek z dnia 16 stycznia 2003 roku dokonano zmiany treści tego wpisu w zakresie oznaczenia uprawnionego do prawa pierwokupu podmiotu tj. wpisano Zarząd (...) Spółka Akcyjna.

W dniu 29 lipca 1998 roku działki nr (...), położone w S. przy ul. (...). S. K. 16 znajdowały się w granicach portu morskiego w S.. Także aktualnie wskazane działki znajdują się w granicach tego portu.

(...) S.A. Zakłady (...) w S. występuje w obrocie gospodarczym jako (...) S.A. Zakłady (...) w S., natomiast (...) Spółka z o.o. w S. występowała w obrocie gospodarczym jako (...) Spółka z o.o. w D., a obecnie jako (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Przedmiotowa księga wieczysta została ujawniona w systemie informatycznym w dniu 17 grudnia 2004 roku i oznaczona Nr (...), jako prowadzona dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość. Z treści działu I wynika, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w S., składa się z następujących działek ewidencyjnych: (...), obręb (...) - Ś., przy ul. (...). Jest zabudowana budynkami, stanowiącymi odrębną nieruchomość położonymi przy ul. (...). Jak wynika z treści działu I-Sp działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynki do dnia 5 grudnia 2089 roku. W dziale II jako właściciel widnieje Skarb Państwa - Minister Skarbu Państwa, a jako wieczysty użytkownik i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Natomiast w dziale III widnieje wpis prawa pierwokupu na rzecz Zarządu (...) Spółka Akcyjna na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach przystaniach morskich oraz wpis roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży opisanej szczegółowo w akcie notarialnym z dnia 1 lipca 2007 roku, Rep. A nr (...). W dziale IV brak wpisów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo, którego podstawę prawną stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych, za bezzasadne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, powód - jako właściciel objętej sporem nieruchomości - jest czynnie legitymowany do wystąpienia z niniejszym powództwem i jedyną przesłanką uwzględniania jego roszczenia było wykazanie, że wpis w dziale II księgi wieczystej, ujawniający jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków, stanowiących odrębną własność, objętej sporem nieruchomości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że w dacie zawarcia kwestionowanej w sprawie umowy tj. w dniu 29 lipca 1998 roku obowiązywała ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 44 ze zm.), zawierająca ograniczenia w zakresie rozporządzania prawem użytkowania wieczystego gruntu położonego w granicach portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej.

W dacie zawarcia przedmiotowej umowy granice portu w S. określone zostały w zarządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 19 grudnia 1991 roku w sprawie ustalenia granic portów morskich od strony lądu w S., Ś. i P. (M.P. 92.4.22).

W art. 3 ust. 1 ww. ustawy o portach i przystaniach morskich zastrzeżono, że przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, położonych w granicach portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, wymaga zgody Ministra Skarbu, wyrażonej w porozumieniu z Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej. W art. 4 ust. 1 tej ustawy z kolei zastrzeżono, że podmiotowi zarządzającemu portem służy: (1) prawo pierwokupu przy sprzedaży lub przeniesieniu użytkowania wieczystego, (2) prawo pierwszeństwa przy oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntów położonych w granicach portów lub przystani morskich. Art. 4 ust. 2 tej ustawy stanowił, iż sprzedaż, przeniesienie użytkowania wieczystego lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów, z naruszeniem ust. 1 jest nieważne.

Sąd zważył, że powód podniósł, iż nieruchomości będące przedmiotem umowy z dnia 29 lipca 1998 roku położone są w granicach portu o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Utrzymywał, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 lipca 1998 roku przeniesienie wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości zostało dokonane bez umożliwienia wykonania prawa pierwokupu przysługującego podmiotowi zarządzającemu portem morskim w S. i Ś. oraz z istotnymi uchybieniami w zakresie zgody Ministra Skarbu Państwa. Powód podnosił, że zastrzeżona w art. 3 ustawy zgoda Ministra Skarbu Państwa winna być uzyskana przed zawarciem umowy. Powód utrzymywał, że czynności prawne o skutku rozporządzającym dokonane bez wymaganej zgody, jako sprzeczne z ustawą i naruszające normę art. 3 ustawy o portach i przystaniach morskich, są bezwzględnie nieważne - z mocy art. 58 kc.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani zarzucili stronie powodowej, iż nie wykazała, aby sporne działki w chwili transakcji znajdowały się w granicach portu o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Pozwani podnosili w dalszej kolejności, że podstawy dla dokonania ustalenia granic portu morskiego w S. od strony lądu nie mogły stanowić przepisy zarządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 19 grudnia 1991 roku, jako że w dacie zawarcia umowy nie miało ono już mocy aktu prawnego o charakterze powszechnie obowiązującym i jako takie nie obowiązywało pozwanych, nie mogąc tym samym w żaden sposób kształtować ich sytuacji prawnej. Pozwani podnosili również, że ustawa o portach i przystaniach morskich nie regulowała materii przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zabudowanych nieruchomości gruntowych (jak objęte sporem), obejmując swym zakresem jedynie transakcje dotyczące niezabudowanych nieruchomości gruntowych.

Odnosząc się do powyższej kwestii Sąd pierwszej instancji wskazał, że do daty wejścia w życie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, tj. do dnia 17 października 1997 roku zarządzenia ministrów, stanowiły akty prawne o mocy powszechnie obowiązującej. Odwołując się do art. 241 ust. 6 Konstytucji, a także wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 stycznia 1998 roku (U. 15/97, OTK ZU Nr 1998/1/2) Sąd Rejonowy stwierdził, że okoliczność eliminacji przez przepisy Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 roku z katalogu źródeł prawa o charakterze powszechnie obowiązujących

aktów prawnych w postaci zarządzeń ministrów nie stanowiło niejako automatycznej podstawy dla pozbawienia norm prawnych zawartych w tej kategorii aktów prawnych charakteru powszechnie obowiązujących. Przeciwnie, ustawodawca zaakceptował co najmniej w tzw. okresie przejściowym (dwóch lat od daty wejścia w życie Konstytucji z dnia 2 kwietnia 2007 roku) utrzymanie dotychczasowej mocy obowiązującej aktów prawnych w postaci zarządzeń ministrów wydanych przed datą jej wejścia w życie, pod warunkiem ich niesprzeczności w znaczeniu materialnym (treściowym) z nową Konstytucją.

Sąd pierwszej instancji za wykazaną w sprawie uznał w takiej sytuacji okoliczność przebiegu granic portu morskiego w S. od strony lądu. Ustaleń faktycznych w tym zakresie Sąd dokonał także w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, w postaci pisma z Urzędu Morskiego w S. z dnia 28 października 2011 roku oraz załączonej do niego mapy oraz pisma Urzędu Miasta S. z dnia 20 grudnia 2011 roku, autentyczności i mocy dowodowej których nie negowała żadna ze stron. Wnikliwa analiza wskazanych dokumentów doprowadziła Sąd do przekonania, że objęte sporem działki (...) położone w S. przy ul. (...) wpisane do księgi wieczystej KW (...), bez wątpienia w dacie zawarcia umowy z dnia 29 lipca 1998 roku posadowione były w granicach portu morskiego w S..

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy zważył, że w obowiązującej na dzień 29 lipca 1998 roku ustawie o portach i przystaniach morskich zastrzeżono ograniczenia w zakresie rozporządzania prawem wieczystego użytkowania gruntów, położonych w granicach portów morskich (art. 3 i 4 ustawy), nie definiując wszakże tego pojęcia. Brak ustawowej definicji przytoczonego pojęcia, wprowadzonej na potrzeby wskazanej ustawy, nie dawał bezpośredniej podstawy do jego definiowania w sposób odmienny od znaczenia przypisanego temu pojęciu w systemie powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności w przepisach normujących stosunki prawnorzeczowe (Kodeks cywilny). Sąd wskazał na jednolite znaczenie pojęcia „grunt” w przepisach normujących stosunki prawnorzeczowe, które w istocie utożsamiane jest z pojęciem nieruchomości gruntowej, bez dalszego precyzowania jej jako zabudowana, czy też niezabudowana. Sąd odwołał się także do znaczenia, jakie pojęciu gruntu (nieruchomości gruntowej) przypisał ustawodawca na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz.127 ze zm.), która utraciła moc z dniem 1 stycznia 1998 roku, jak i w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz.741), obowiązującej od dnia 1 stycznia 1998 roku (a zatem w dacie zawarcia umowy z dnia 29 lipca 1998 roku), w której pojęcie nieruchomości gruntowej zdefiniowano wyłącznie na potrzeby tego aktu prawnego jako „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”.

Sąd wyraźnie zaznaczył, że objęte sporem nieruchomości stanowią szczególną kategorię nieruchomości ulokowanych w granicach portów morskich, a tym samym nie znajdują do nich wprost zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zawiera swoistą definicję pojęcia nieruchomości gruntowej. O intencji ustawodawcy w tym względzie – w ocenie Sądu Rejonowego - w sposób pośredni świadczy uzasadnienie projektu rządowego ustawy z dnia 16 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004r. Nr 288, poz.2782), która znowelizowała wskazaną ustaw z dniem 1 stycznia 2005 roku. W przytoczonym uzasadnieniu wprost wskazano, że „w zakresie gospodarki nieruchomościami w portach projekt ustawy znosi pojęcie nieruchomości gruntowej w portach i przystaniach morskich i zastępuje je pojęciem nieruchomości. Jest to daleko idąca zmiana, mająca na celu rozciągnięcie wymogu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, wyrażonej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej na czynności prawne dotyczące gruntów zabudowanych, budynków stanowiących odrębne nieruchomości i lokali stanowiących odrębną nieruchomość. Zmiana ta jest podyktowana potrzebą przejmowania przez gminy i podmioty zarządzające portami terenów położonych w granicach portów, często zabudowanych przez podmioty użytkujące te grunty dla wykonywania ustawowych funkcji określonych w ustawie” (źródło: <http://www.sejm.gov.pl>; Sejm RP IV kadencji, Nr druku: (...)).

Treść analizowanych przepisów ustawy o portach i przystaniach morskich w zakresie przedmiotu tej regulacji i określenia „gruntu” od 6 listopada 2001 roku na podstawie ustawy zmieniającej z dnia 6 września 2001 roku (Dz.U. z 2001 r. Nr 111, poz.1197) została zmieniona na określenie nieruchomości gruntowej” a następnie do tej regulacji wprowadzono określenie „nieruchomość” z uzasadnieniem przytoczonym powyżej.

Zdaniem Sądu Rejonowego, analiza wskazanego fragmentu uzasadnienia projektu zmiany ustawy nie pozostawia wątpliwości, co do tego, że w stanie prawnym, obowiązującym przed datą 1 stycznia 2005 roku pojęcie „gruntu”, występujące w ustawie o portach i przystaniach morskich, należało - wolą ustawodawcy - rozumieć jako „niezabudowaną nieruchomość gruntową”. W przeciwnym razie nie byłoby potrzeby w ustawie nowelizującej cytowany akt prawny rozszerzać znaczenia pojęcia „nieruchomość” na „grunty zabudowane”, tj. zabudowane nieruchomości gruntowe.

Mając na względzie powyższe Sąd doszedł do przekonania, że ograniczenia w zakresie rozporządzania prawem wieczystego użytkowania gruntów, leżących w granicach portów, zastrzeżone w ustawie o portach i przystaniach morskich, obowiązującej w dacie 29 lipca 1998 roku, odnosiły się wyłącznie do niezabudowanych nieruchomości gruntowych.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że określone w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (według stanu prawnego na dzień 29 lipca 1998 roku) ograniczenia w zakresie rozporządzania prawem wieczystego użytkowania „gruntami” posadowionymi w granicach portu morskiego nie miały zastosowania do objętej sporem zabudowanej nieruchomości.

W efekcie Sąd uznał, że bezwarunkowa umowa z dnia 29 lipca 1998 roku, wywołała zamierzone przez strony skutki prawne w postaci przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości oraz prawa własności posadowionych na niej budynków na określonego w umowie nabywcę.

W konsekwencji ujawniony w dziale II księgi wieczystej Nr (...) wpis prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz uprawnionego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. jest niewadliwy.

O kosztach procesu Sąd orzekł przy uwzględnieniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód i zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodowego Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa kosztów sądowych za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, według norm prawem przepisanych.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 i 4 ustawy o portach i przystaniach morskich w brzmieniu obowiązującym w wersji pierwotnej tej ustawy, poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pojęcie „grunt” zawarte w art. 3 i 4 ustawy należy rozumieć wyłącznie jako grunt niezabudowany.

W uzasadnieniu podniósł, że żadna zmiana ustawy nie odnosiła się do kwestii zabudowania lub niezabudowania nieruchomości będącej przedmiotem zgody ministra. W ocenie apelującego Sąd I instancji wyprowadził błędne wnioski z uzasadnienia do noweli z dnia 9 września 2001 roku. W ocenie apelującego, nie było zresztą koniecznym sięganie do tego uzasadnienia, albowiem dokonując analizy tych przepisów z uwzględnieniem regulacji zawartej w przepisach kodeksu cywilnego można wyprowadzić wnioski jakie czynności (z uwzględnieniem ich przedmiotu) wymagają zgody ministra. Skoro ustawodawca ustanowił wymóg uzyskiwania zgody ministra na przeniesienie użytkowania wieczystego gruntu, nie określając przy tym czy ma to być grunt zabudowany, czy też niezabudowany - należy stwierdzić, iż uzyskania zgody ministra wymagało zbycie zarówno gruntu zabudowanego, jak i niezabudowanego. Nowelizacja ustawy z 2004 roku rozszerzyła wymóg uzyskania zgody na budynki trwale z gruntem związane i części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (odrębną nieruchomość). Zmiana ta – wbrew twierdzeniom Sądu I instancji – nie wprowadziła natomiast żadnej różnicy w zakresie tego czy zgoda ministra wymagana jest w zależności od tego, czy nieruchomość gruntowa jest zabudowana, czy też nie. Zdaniem powoda, przyjęcie koncepcji, według której wymóg uzyskania zgody nie odnosi

się do nieruchomości gruntowej, która jest zabudowana pozostaje w sprzeczności z celem ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.

W odpowiedzi na apelację powoda, pozwani wnieśli o jej oddalenia oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną, doprowadzając do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Przy zasadniczo niespornym stanie faktycznym sprawy, istota sporu sprowadzała się do prawidłowej wykładni przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 44 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków, tj. na dzień 29 lipca 1998 roku.

Przypomnieć, zatem należy, iż w takim pierwotnym brzmieniu, obowiązującym na dzień zawarcia spornej umowy, przepis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku stanowił, że przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub oddalenie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własności Skarbu Państwa lub gminy, położonych w granicach portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, wymaga zgody Ministra Skarbu Państwa, wyrażonej w porozumieniu z Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej.

Przed wszystkim Sąd Okręgowy nie dostrzegł z urzędu (nie było to przedmiotem zarzutów apelacji) naruszenia tak przepisów prawa procesowego, jak i materialnego w zakresie przyjęcia, iż umowa z dnia 29 lipca 1998 roku miała za przedmiot nieruchomości położone „w graniach portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej”. Sąd pierwszej instancji zajął w tej kwestii całkowicie prawidłowe stanowisko i na ma potrzeby powtarzania obszernej argumentacji w tym zakresie (vide: wyrok SN z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977).

Podzielić natomiast należy poniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia spornej umowy, poprzez nieprawidłową jego wykładnię i przyjęcie, iż zgody Ministra Skarbu Państwa nie wymagało przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków na nim posadowionych.

Przepis zawarty w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku (...) w pierwotnym brzmieniu został skonstruowany w sposób dostatecznie jasny. W szczególności sformułowanie, iż zgody Ministra wymaga „przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów” nie powinno nasuwać wątpliwości, czy przedmiotem normowanego tu „przeniesienia” mają być jedynie grunty niezabudowane.

Podkreślenia wymaga, że ww. ustawa nie zawiera definicji pojęcia "grunt". Skoro tak, to konieczne staje się odwołanie w zakresie rozumienia tego pojęcia do innych ustaw. W art. 46 § 1 kc wprowadzono definicję nieruchomości gruntowej, wskazując, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zgodnie natomiast z art. 232 § 1 kc przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być wyłącznie grunty (nieruchomości gruntowe), przy czym przedmiot użytkowania wieczystego stanowić mogą (i z reguły stanowią) nieruchomości zabudowane. Podkreślenia wymaga, że stosownie do art. 235 § 2 kc, prawo własności budynków posadowionych na takich gruntach, przysługujące użytkownikowi wieczystemu, jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (gruntu). Prawo własności budynku jest, więc akcesoryjnym w stosunku do użytkowania wieczystego i czynność prawna dotycząca tego ostatniego automatycznie i z zasady musi odnosić skutek także w odniesieniu do prawa własności takich budynków.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w swym art. 31, a także obowiązująca uprzednio ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w

swym art. 20, stanowiły, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Zasada ta odnosiła się do wszystkich budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 11 stycznia 2013 r., sygn. I CSK 282/12, LEX nr 1288603; z dnia 21 października 2011 r., sygn. IV CSK 174/11, LEX nr 1129142; dnia 23 stycznia 2003 r., sygn. II CKN 1155/00, OSNC 2004/4/61 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r. sygn. III CZP 9/05, OSNC 2006/3/44).

W odniesieniu natomiast do przeniesienia prawa własności gruntu, przeniesienie własności następuje z zasady wraz z posadowionymi nań budynkami, które zgodnie z art. 48 kc, stanowią części składowe gruntu. Jedynie wyjątkowo budynek, czy lokal może stanowić odrębną od gruntu nieruchomość.

Reasumując przeniesienie użytkowania wieczystego, czy własności nieruchomości w postaci gruntu, każdorazowo za przedmiot ma grunt - nieruchomość gruntową, co stanowi podstawowy i zasadniczy element takiej czynności prawnej. Wtórny i nieprzesądźający o treści i charakterze takiej czynności jest, czy grunt ten jest zabudowany, gdyż w takim przypadku w odniesieniu do użytkowania wieczystego następuje dodatkowo przeniesienie własności budynków, które to prawo nie może być przedmiotem odrębnego obrotu.

Jeszcze bardziej klarownie sytuacja przedstawia się w przypadku sprzedaży zabudowanego gruntu, gdzie przedmiotem czynności jest wyłącznie ów grunt, a okoliczność posadowienia na nim budynków ma wpływ jedynie na opis takiego przedmiotu sprzedaży.

W sytuacji, zatem braku wyraźnego ograniczenia w treści analizowanego przepisu zakresu pojęcia „grunt”, do gruntu niezabudowanego, nie ma podstaw do tego, aby dokonywać takiej wykładni zawężającej, jak to uczynił Sąd pierwszej instancji, tym bardziej, mając na względzie cel przedmiotowego unormowania, to jest objęcie reglamentacją - nadzorem Państwa obrotu nieruchomościami w obszarze portów morskich.

W świetle powyższego zbyt dużą wagą przywiązał Sąd pierwszej instancji do zapisów zawartych w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 16 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 288, poz. 2782), czyniąc z nich podstawę do dokonywania wykładni historycznej. Nowelizacja ta usunęła natomiast jedynie wątpliwość, jaka wiązać się mogła z użyciem przez ustawodawcę pojęcia „nieruchomość gruntowa” (które to pojęcie w wyniku nowelizacji ustawą z dnia 6 września 2001 roku zastąpiło pojęcie „grunt”) poprzez zastąpienie go pojęciem „nieruchomości”. Nowelizacja ta, w szczególności w stosunku do pierwotnego brzmienia przepisu art. 3 ust. 1, nie może być jednakowoż wykładana jako rozciągająca zakres konieczności uzyskania zgody odpowiedniego Ministra na czynności, których przedmiotem jest przeniesienie prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości zabudowanej, a co najwyżej rozciągają ją na te czynności prawne, których przedmiotem jest samo przeniesienie własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, a zwłaszcza odrębnej własności lokalu.

Innymi słowy, w świetle przedstawionych powyżej wywodów co do charakteru prawnego użytkowania wieczystego, nie sposób przyjąć, aby wymóg takiej zgody, w chwili dokonywania przedmiotowej czynności prawnej obejmował jedynie przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu niezabudowanego.

Dodatkowo wyjaśnienia wymaga, że uzasadnienia do projektu ustawy, na które powołał się Sąd pierwszej instancji nie można traktować jako „wykładni autentycznej”, rozumianej powszechnie jako oficjalne wypowiedzenie się ustawodawcy co do znaczenia określonego terminu użytego w tekście obowiązującej ustawy. Jest to bowiem dokument, który co najwyżej ilustruje zamiary legislacyjne ustawodawcy, przy okazji zmiany kolejnego brzmienia ustawy, a więc zawiera informacje mogące jedynie pomocniczo służyć do wyjaśnienia znaczenia tego terminu. Niemniej jednak wywody zawarte w tymże projekcie nie są ostatecznym i przesądźającym argumentem. Z chwilą bowiem uchwalenia ustawy i wejścia jej w życie w pierwotnym brzmieniu decydujące znaczenie ma przede wszystkim jej tekst, i za pomocą quasi – autentycznej wykładni, na jaką powołał się Sąd pierwszej instancji nie można doprowadzać do ustalenia znaczenia użytych w treści ustawy pojęć inaczej, niż to wynika z ich brzmienia.

Do odmiennych wniosków nie może wreszcie prowadzić próba definiowania pojęcia „gruntu” użytego w ustawie o portach i przystaniach morskich, w oparciu o definicję legalną „nieruchomości gruntowej” zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Po pierwsze mamy do czynienia z dwoma pojęciami - "grunt" i "nieruchomość gruntowa". Po wtóre definicja ta może być stosowana w wykładni innych aktów prawnych jedynie posiłkowo, o ile nie narusza wyników innych rodzajów wykładni.

Art. 4 pkt 1 ww. ustawy stanowi, że przez „nieruchomość gruntową” rozumieć należy grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Mając na uwadze, że w powyższym wypadku budynek stanowiący własność użytkownika wieczystego stanowi nieruchomość, o czym stanowi także art. 46 § 1 kc, można by co najwyżej próbować konstruować niemożliwe do zaakceptowania, przy uwzględnieniu dyrektywy racjonalności ustawodawcy, wnioskowanie, że pojecie "grunt" w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 roku odnosiłoby się do gruntu zabudowanego, w przypadku przeniesienia jego własności (gdyż w takim przypadku nie powstaje odrębna własność budynku posadowionego na gruncie) i nie odnosiłoby się jednocześnie do tego samego gruntu w przypadku oddania go w wieczyste użytkowanie, czy dalej przeniesienia takiego prawa, gdzie mamy do czynienia z taką nieruchomością budynkową.

Rację ma wreszcie apelujący, iż także wykładnia celowościowa prowadzi do wniosku, iż nie ma uzasadnienia dla wyodrębnienia z pojęcia „gruntów”, nieruchomości zabudowanych i wyłączenia ich spod zakresu zastosowania przedmiotowej regulacji. Założeniem ustawodawcy była szczególna dbałość i ochrona całej infrastruktury portowej; nie ma żadnego racjonalnego powodu do przyjmowania, iż szczególną ochroną wynikającą z art. 3 i 4 ustawy objęte zostać miały jedynie nieruchomości gruntowe niezabudowane. Zauważyć co prawda należy, iż podobne uregulowanie (co do prawa pierwokupu) funkcjonowało na gruncie art. 76 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 roku jak i funkcjonuje obecnie na gruncie art. 109 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku jednakże podobieństwo ma charakter jedynie pozorny i poprzez odwoływanie się do przepisów tych ustaw nie można wyciągać wniosków co do prawidłowej wykładni art. 4 a tym bardziej art. 3 ustawy o portach i przystaniach morskich. Prawo pierwokupu na gruncie wymienionych ustaw dotyczy wprost sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego. Przyznanie gminie tego prawa jest racjonalne, gdyż niezabudowana nieruchomość nie spełnia celu użytkowania wieczystego. Celem i funkcją rozwiązania przyjętego w art. 109 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomości jest zagwarantowaniu gminie możliwości przejścia do jej zasobów własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na terenie gminy, potrzebnych do realizacji jej zadań własnych. Celem prawa pierwokupu na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich jest natomiast dążenie do scalenia całej infrastruktury portowej i utrzymanie jej publicznego charakteru.

Zgoda ministra Skarbu Państwa wydawana w formie decyzji administracyjnej, jest konieczną przesłanką do przeniesienia praw, a zatem do zawarcia umowy o skutku rozporządzający. Forma wyrażenia zgody przez Ministra Skarbu Państwa mnie zmienia cywilnoprawnego charakteru przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Oznacza to, iż dla oceny ważności i skutków umów zawartych bez zgody przewidzianej w art. 3 ustawy o portach i przystaniach morskich miarodajne będą przepisy prawa cywilnego. Tym samym czynności prawne o skutku rozporządzającym dokonane bez wymaganej zgody, jako sprzeczne z ustawą i naruszające normę art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku - są bezwzględnie nieważne, z mocy art. 58 kc.

W niniejszej sprawie bezspornie zgoda takowa nie została udzieloną.

Co więcej przedmiotowa umowa została zawarta jako bezwarunkowa, bez uwzględnienia prawa pierwokupu normowanego w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, co także skutkuje jej nieważnością, o czym wprost stanowi art. 4 ust. 2 tej ustawy.

Aktualność zachowują tu wszystkie powyższe wywody odnoszące się do wykładni pojęcia "grunt" zawartego w tym ostatnim przepisie.

W rozpoznawanej sprawie niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek opisanego powyżej stwierdzenia nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu. Może być ona usunięta właśnie na podstawie orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 386 § 1 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzgodnił treść księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości położonej w S. obejmującej działki ewidencyjne o nr (...), o powierzchni 5,6935 ha w ten sposób, że nakazał w dziale II tej księgi wykreślić jako wieczystego użytkownika i właściciela budynków (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i wpisać w to miejsce (...) Spółkę Akcyjną Zakłady (...) w S..

Wyjaśnienia wymaga, że (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w S., która jest obecnie ujawniona w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jest tym samym podmiotem, co (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i nastąpiła tu jedynie zmiana nazwy spółki.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia była również konieczność zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie postanowienia o kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zasądził tu od pozwanych – jako przegrywających sprawę w całości - na rzecz powoda Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa kwoty po 2592,74 zł, tytułem kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z 109 § 1 kpc – zgodnie z przedłożonym spisem kosztów, który został weryfikowany jedynie w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika powoda, które ustalić należało w oparciu o § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Następnie w punkcie 1 ppkt d) oraz punkcie 3 Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć od pozwanych nieuiszczone koszty sądowe, w postaci opłaty sądowej zarówno od pozwu jak i apelacji (w wysokości wynikającej z art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), od których uiszczenia powód był ustawowo zwolniony, na mocy art. 94 ustawy (art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Wreszcie w punkcie 2 sentencji wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 kpc, w zw. z § 6 pkt 7, w zw. z § 7 pkt 8 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 cytowanego powyżej rozporządzenia.