

Sygn. akt I Ca 378/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie : SSO Elżbieta Zalewska – Statuch, , SSO Antoni Smus

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2014 r. w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

z udziałem Gminy W.

o odłączenie nieruchomości i wpis prawa własności

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 27 października 2014 r. sygn. akt Dz. Kw. (...)

postanawia:

oddalić apelację;

Sygn. akt I Ca 378/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Wieluniu uchylił wpis referendarza sądowego polegający na odłączeniu nieruchomości i założeniu nowej księgi wieczystej dla działek nr (...) położonych w W. stanowiących uprzednio prawo użytkowania wieczystego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i wpisaniu jako właściciela Gminy W..

Sąd Rejonowy ustalił, że strona wnioskująca (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jest użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności do dnia 16 października 2085 r., co do nieruchomości położonych

w W. obejmujących między innymi działkę nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Ponadto jest także użytkownikiem wieczystym działek nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) oraz działek nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Jak właściciel wszystkich wymienionych nieruchomości ujawniona jest Gmina W..

W dniu 29 maja 2014 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła oświadczenie w trybie art. 246 k.c. w zw. z art. 233 zd. 2 k.c. oraz art. 234 kc. I art. 237 k.c. o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego tychże nieruchomości. Oświadczenie to zostało złożone

w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza A. P.za numerem rep. A (...). W przedmiotowym akcie został także zawarty wniosek wieczystoksięgowy

o odłączenie wymienionych w nim działek i założenie nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem jako właściciela Gminy W.. Referendarz sądowy wniosek uwzględnił, ale Gmina W. złożyła skargę na ten wpis domagając się jego uchylecia oraz oddalenia wniosku. W uzasadnieniu skargi podnosiła, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego jest obecnie pozbawione podstawy prawnej.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd Rejonowy, podzielił pogląd skarżącej Gminy W., że w obecnym stanie prawnym brak jest ogólnej możliwości wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego. Ustawodawca przewidział jedynie dwa sposoby zrzeczenia się tego prawa. Pierwszy jest uregulowany w art. 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. t.j. z 2014 r. poz. 518), a drugi w art. 17b ustawy z 19 października 2001 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. z 2012 r. Dz. U. poz. 1187 ze zm.). Przepisy te przewidują możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez ściśle określone podmioty i tylko w odniesieniu do konkretnych nieruchomości. Żadna z tych regulacji nie stanowi jednak podstawy do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

Ustawodawca przewidział tylko możliwość zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych w trybie art. 246 § 1 k.c., natomiast możliwość zrzeczenia się prawa własności nieruchomości została wykluczona na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. sygn. akt K 9/04. Zdaniem Sądu Rejonowego obecnie jedynym sposobem wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego jest zawarcie umowy o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego za zgodą właściciela nieruchomości w trybie art. 902¹ k.c. zastosowanym w drodze analogii.

W związku z tym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że brak jest dokumentu, który stanowiłby podstawę do dokonania wpisu zgodnego z wnioskiem i w oparciu o treść art. 518¹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁹ k.p.c. zaskarżony wpis uchylił i wniosek oddalił.

Od tego orzeczenia strona wnioskująca wniosła **apelację**, w której wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie jej wniosku.

Zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

- naruszenie art. 246 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 237 i art. 902¹ k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie;
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzi konieczność uregulowania prawa własności budynków posadowionych nadziałkach, podczas gdy nieruchomości objęte wnioskiem nie są przeznaczone jako grunty pod budowę, ale jako ciągi komunikacyjne dla mieszkańców W..

W konkluzji wnosila o zmianę zaskarżonego orzeczenia, ewentualnie o jego uchYLENIE i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając złożoną apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest to swoiste postępowanie nieprocesowe, które dotyczy prowadzenia ksiąg wieczystych, które z kolei stanowią rejestr nieruchomości. Kognicja Sądu w tym postępowaniu jest ograniczona, ponieważ sąd zgodnie z treścią art. 626 zn. 8 § 2 k.p.c. bada jedynie treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd pod względem formalnoprawnym jak i pod względem skuteczności materialnej. Oznacza to, że Sąd musi badać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być do księgi wpisane, czy wykreślone.

Badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu.

W przedmiotowej sprawie, wbrew zarzutom apelującego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny złożonych przez stronę wnioskującą dokumentów. Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, do skutecznego wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego przez apelującą konieczne jest zawarcie umowy o nieodpłatne przekazanie nieruchomości w trybie art. 902¹ § 1 k.c.

Chybiony jest w szczególności pogląd skarżącej, iż możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego wynika z treści art. 246 § 1 k.c. który w drodze analogii winien mieć zastosowanie także do użytkowania wieczystego. Użytkowanie wieczyste to instytucja prawa rzeczowego, której wykładnia powoduje szereg wątpliwości i trudności interpretacyjne. Wprawdzie z treści art. 234 i 237 k.c. wynika, że do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i jego przeniesienia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa własności, to jednak nie oznacza to, że jest to prawo równoznaczne z prawem własności.

W orzecnictwie oraz we współczesnym piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem sui generis, usytuowanym między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Podkreśla się przy tym, że jest ono bliższe własności, niż prawom rzeczowym ograniczonym, co wynika m.in. z art. 234 i 237 k.c. Konsekwentnie więc w kwestiach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności, niż o prawach rzeczowych ograniczonych. Spostrzeżenie to dotyczy w szczególności analogicznego stosowania przepisów o treści i wykonywaniu oraz o ochronie własności. Rzeczywiście w judykaturze do daty wyroku Trybunału Konstytucyjnego przeważał pogląd, że możliwe jest też analogiczne stosowanie do użytkowania wieczystego niektórych przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych, w tym zwłaszcza art. 246 k.c., dotyczącego zrzeczenia się tych praw. Pogląd ten stracił jednak na aktualności, szczególnie po wejściu w życie zmian przepisów kodeksu cywilnego ustawą z 23 lipca 2008 r. (Dz.U. 163 poz.1012), które wprowadziły nowy rodzaj umowy: **przekazanie nieodpłatne nieruchomości** uregulowanej w art. 902¹ k.c. Przytoczona przez Sąd pierwszej instancji uchwała Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2013 r. III CZP 81/13, która wskazuje, że podstawą prawną wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego może być zastosowany w drodze analogii przywołany wyżej przepis, jest w obecnym stanie prawnym najbardziej przekonywująca.

W uzasadnieniu uchwały zostały poddane ocenie dotychczasowe orzeczenia Sądu Najwyższego i szeroka argumentacja za wykluczeniem analogicznego stosowania do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przepisu art. 246 k.c., a którą Sąd Okręgowy w całości podziela.

Nie na też racji skarżący, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił przeznaczenie działek stanowiących przedmiot czynności prawnej, ponieważ dokonał tego zgodnie z treścią księgi wieczystej i załączonych do wniosku dokumentów w postaci wypisu z rejestru gruntów.

Podsumowując należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu wyczerpująco wyjaśnił z jakich powodów wniosek nie mógł zostać uwzględniony, a Sąd Okręgowy wnioski tegoż sądu uznaje za prawidłowe.

Dlatego też mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy apelację oddalił, jako bezzasadną na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.