

Sygn. akt II Ca 1290/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta (spr.)

Sędziowie: SO Wiesława Buczek-Markowska

SO Mariola Wojtkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **I. W. (1) i H. W. (1)**

z udziałem **Gminy (...)**

o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego

na skutek apelacji uczestnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 13 października 2014 r., w sprawie sygn. akt Dz.KW. (...), KW nr (...)

postanawia:

I. zmienić zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że wpis wykreślić i wniosek oddalić,

II. zasądzić od wnioskodawców I. W. (1) i H. W. (1) solidarnie na rzecz uczestnika Gminy (...) kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1290/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 10 października 2014 r. uwzględniając skargę wnioskodawców na orzeczenie referendarza sądowego, dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw (...), poprzez wykreślenie wpisów dotyczących użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na powyższy wpis uczestnik w wywiedzonej apelacji zaskarżył wpis w całości i wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o dokonanie wykreślenia wpisów dotyczących wieczystego użytkowania gruntu w KW nr (...) oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na swoją rzecz kosztów niniejszego procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił orzeczeniu:

I. istotne naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, tj.

- art. 626⁹ k.p.c., poprzez jego błędną wykładnię, przyjmującą, że nie zachodzą przeszkody do dokonania wpisu polegającego na wykreśleniu prawa użytkowania wieczystego, mimo iż wnioskodawcy przedłożyli jedynie oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa,

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że sąd prowadzący księgi wieczyste, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, ogranicza się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym podczas gdy podstawa wpisu powinna być zbadana i oceniona również pod względem jej skuteczności materialnej.

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że użytkowanie wieczyste wygasa również poprzez złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa, podczas gdy przepis ten dopuszcza wygaśnięcie wieczystego użytkowania w enumeratywnie wymienionych przypadkach, które zrzeczenia się nie obejmują.

- art. 16 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne jest dopuszczalne.

- polegające na zastosowaniu nieistniejącej normy, tj.: przepisu art. 179 k.c., który został uchylony, zamiast przepisu art. 902¹ k.c.. który stanowi, że wyzbycie się własności nieruchomości jest możliwe na podstawie umowy z gminą lub Skarbem Państwa, w której właściciel zobowiązuje się do nieodpłatnego przekazania im nieruchomości i w konsekwencji przyjęcie, że oświadczenie wnioskodawców o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego jest ważne i skuteczne.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż jego zdaniem Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że nie zachodzą przesłanki do oddalenia wniosku o wpis polegający na wykreśleniu prawa użytkowania wieczystego pomimo, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w KW (...) złożone przez wnioskodawców w formie aktu notarialnego było nieskuteczne. Wskazał, iż w rozumieniu przepisu 626⁹ k.p.c., przeszkoda materialnoprawna zachodzi wówczas, jeżeli wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument jako podstawa wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym. Według skarżącego w niniejszej sprawie doszło do istotnego naruszenia przepisu art. 626⁸ k.p.c., polegającego na braku analizy dołączonego do wniosku oświadczenia wnioskodawców o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego pod względem jego ważności i skuteczności. Apelujący zwrócił uwagę, iż Sąd I instancji rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, ograniczył się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym. Skarżący powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., (II CSK 4/09) zaznaczył, iż jest to pogląd błędny, ponieważ czynność stanowiąca podstawę wpisu powinna być zawsze zbadana i oceniona przez sąd pod względem jej skuteczności materialnej. Dodał, iż przepis art. 626⁸ k.p.c. nie może być rozumiany i stosowany w sposób ograniczający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji funkcji wyłącznie rejestracyjno-ewidencyjnych, z pominięciem funkcji kontrolno-badawczej.

Skarżący podniósł, iż zgodnie z art. 33 pkt 1 u.g.n. użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Dodał, iż ustawodawca przewidział katalog zamknięty przypadków, w których następuje wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego i który nie obejmuje oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa, na podstawie którego w niniejszej sprawie naruszając przepis prawa materialnego sąd wieczystoksięgowy dokonał wykreślenia wpisu. Apelujący nadmienił, iż Sąd Rejonowy naruszył również normę prawną zawartą w art. 16 u.g.n., która dotyczy wyłącznie zrzekania się własności nieruchomości przez państwowe lub samorządowe osoby prawne na rzecz właścicieli tych osób - odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i nie dotyczy zrzekania się własności nieruchomości przez innych właścicieli niż

państwowe lub samorządowe osoby prawne. Skarżący podkreślił, iż powyższy przepis nie pokrywa się z regulacjami zawartymi w nieobowiązującym już art. 179 k.c., który utracił moc z dniem 15 lipca 2006 r. w wyniku wyroku TK z dnia 15 marca 2005 r., (K 9/04, OwSS 2005, nr 4, poz. 5.) Obowiązujące w tym samym czasie art. 16 ust. 1 u.g.n. wyłączało bowiem zrzecanie się własności nieruchomości przez państwowe i samorządowe osoby prawne z zakresu działania tego przepisu, a dodatkowo art. 16 ust. 1 u.g.n. regulował zrzeczenie się przez te osoby prawne prawa użytkowania wieczystego, czego nie regulował art. 179 k.c. Według apelującego Sąd I instancji nie zastosował się do wskazanego przepisu i w konsekwencji przyjął, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne jest dopuszczalne.

Skarżący powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r., (III CZP 81/13), dotyczącą zrzeczenia się praw przysługujących użytkownikowi wieczystemu, zgodnie z którą, na gruncie aktualnie obowiązującego prawa, zgodnie z art. 902¹ k.c., może to nastąpić w drodze umowy o bezpłatne przekazanie prawa do nieruchomości pomiędzy uprawnionym a gminą lub Skarbem Państwa. Tryb wyzbywania się prawa przez umowę z gminą lub Skarbem Państwa o wiele lepiej nadaje się do uregulowania złożonej sytuacji prawnej, jaka wiąże się z wyzbyciem się użytkownika wieczystego, niż jednostronne zrzeczenie się tego prawa na podstawie analogicznie stosowanego art. 246 k.c. Apelujący podzielił też stanowisko Sądu Najwyższego, że użytkowanie wieczyste jest prawem, z którym związany jest obowiązek uprawnionego do zapłaty stałych opłat na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej i z którym z reguły związane jest prawo własności do budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Nadmieniał również, że stosownie do treści art. 237 k.c., do zbycia użytkownika wieczystego należy stosować odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Wobec powyższego skarżący stwierdził, iż do wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego odpowiednie są przepisy dotyczące wyzbycia się prawa własności.

W związku z powyższym apelujący doszedł do przekonania, iż Sąd Rejonowy dokonując wykreślenia wpisu dotyczącego użytkowania wieczystego na podstawie przedstawionego aktu notarialnego, w którym wnioskodawcy zrzekli się użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb ewidencyjny 77 o (...), dla której prowadzona jest KW o nr (...), dokonał naruszenia prawa materialnego, polegającego na zastosowaniu nieistniejącej normy prawnej, zamiast w drodze analogiae legis art. 902⁽¹⁾ k.c., zwłaszcza, że jak przyjął Sąd Najwyższy, do wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego odpowiednie są przepisy dotyczące wyzbycia się prawa własności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Przepis art. 626⁸ §2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu i sądu apelacyjnego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Zgodnie z jego treścią, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym- na co trafnie zwrócił uwagę skarżący- w ramach kognicji sądów wieczystoksięgowych mieści się również badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (postanowienie SN z dnia 25 lutego 1963 r., OSN 11/64, poz. 36, z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 446/04 nie publ.).

W myśl zaś art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. I tak sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu, jeżeli z urzędu powźmie wiadomość o istniejącej przeszkodzie do jego dokonania (postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05 nie publ.). Podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonania wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową. Jeżeli więc z treści innego wniosku i dołączonych do tego wniosku dokumentów sąd powźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu z wniosku rozpoznawanego, to powinien wydać postanowienie odmawiające jego dokonania.

Przenosząc powyższe w realia tej sprawy wskazać należy, że księga wieczysta Kw (...) prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ul. (...). W dziale II jako właściciel ujawniona jest Gmina M. Szczecin, zaś wieczystymi użytkownikami nieruchomości są I. W. (2) oraz H. W. (2) na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej. W dniu 29 lipca 2014 r. użytkownicy wieczystości w formie aktu notarialnego (rep. A 5505/2014) złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się prawa wieczystego użytkowania składając jednocześnie wniosek o wykreślenie wpisów dotyczących prawa wieczystego użytkowania wobec zrzeczenia się przez uprawnionych tego prawa.

Z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz., 518) wynika, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego następuje na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 ustawy). W przypadku użytkowania wieczystej, ustawodawca nie przewidział natomiast ogólnej możliwości wyzbycia się takiego prawa. W przepisie art. 16 ww. ustawy uregulował jedynie możliwość zrzeczenia się tego prawa, ale tylko przez określone osoby i w odniesieniu do określonych nieruchomości. Artykuł ten dotyczy wyłącznie zrzekania się własności nieruchomości przez państwowe lub samorządowe osoby prawne na rzecz właścicieli tych osób - odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Nie dotyczy on zrzekania się przez te jednostki innych praw do nieruchomości. Nie dotyczy także zrzekania się własności nieruchomości przez innych właścicieli aniżeli państwowe lub samorządowe osoby prawne. Nie oznacza to jednak, iż takie zrzeczenie, w przypadku osób fizycznych nie było możliwe. Do czasu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, dominował pogląd, że użytkownik wieczysty może zrzec się przysługującego mu prawa także w innych przypadkach, a nie tylko wtedy, gdy przepis wyraźnie na to zezwala. Źródłem takiego zapatrywania jest fakt, iż użytkowanie wieczyste jest prawem zbliżonym do prawa własności, a art. 233 k.c. wyraźnie stanowi, że użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem. Podstawy prawnej do takiego zrzeczenia upatrywano w stosowanym w drodze analogii art. 179 k.c. Zrzeczenie się własności nieruchomości uregulowane w art. 179 k.c. było jednostronną czynnością prawną, oświadczenie woli właściciela powodowało skutek w postaci przeniesienia prawa własności nieruchomości na gminę bez jakiegokolwiek jej udziału. Nabycie własności następowało więc „pomimo woli”, a czasem nawet wbrew woli nabywcy. Przepis ten utracił jednak moc w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, w którym Trybunał uznał, że jest on sprzeczny z Konstytucją.

W kontekście powyższego, poszukując obecnie podstawy prawnej wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego przez każdego, komu to prawo przysługuje, znaczenia nabiera pogląd prawny wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r. (sygn. akt III CZP 81/13). Sąd Najwyższy wskazał tutaj, że skoro brak jest regulacji prawnej wprost odnoszącej się do tej sytuacji, należy jej poszukiwać w analogiae legis, czyli w zastosowaniu przepisów, które regulują sytuacje najbliższe. Kierując się tą wskazówką sąd ten odrzucił możliwość stosowania w drodze analogii przepisów, które regulują zrzeczenie się ograniczonych praw rzeczowych, uznając, iż do wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego odpowiedniejsze są przepisy dotyczące wyzbycia się prawa własności. W konsekwencji poczynionych rozważań Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów, może to nastąpić w drodze umowy o bezpłatne przekazanie prawa do nieruchomości pomiędzy uprawnionym a gminą lub Skarbem Państwa (art. 902¹ k.c.). Obecnie zatem nabywca ma swobodę w podejmowaniu decyzji co do nabycia prawa własności nieruchomości. Po wtóre nabycie to może mieć miejsce jedynie przy czynnym współdziałaniu nabywcy (złożeniu oświadczenia woli). Zdaniem Sądu Najwyższego tryb ten o wiele lepiej nadaje się do uregulowania złożonej sytuacji prawnej, jaka wiąże się z wyzbyciem się użytkowania wieczystego, niż jednostronne zrzeczenie się tego prawa.

Mając to wszystko na uwadze uznać należało, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w Kw (...) złożone przez wnioskodawców w formie aktu notarialnego (rep. A 5505/2014) było nieskuteczne. Oświadczenie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego nie prowadzi do jego wygaśnięcia, nie może stanowić więc podstawy do wykreślenia wpisu w księdze wieczystej.

W konsekwencji podzielić należało argumentację apelacji, iż sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu na podstawie tegoż aktu notarialnego zawierającego jednostronne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego naruszył prawo materialne, stosując nieistniejącą normę prawną, zamiast w drodze analogiae legis art. 902¹ k.c.

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez wykreślenie wpisu i oddalenie wniosku, o czym Sad Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł stanowiąc jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Koszty postępowania objęły wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika w kwocie 90 zł obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz., 490). Koszty zasądzone zostały w punkcie II sentencji.