

Sygn. akt III Ca 793/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku H. P.

przy uczestnictwie Gminy M. N., K. M.

o wpis

na skutek apelacji uczestnika K. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 30 sierpnia 2013 r., sygn. akt Dz.Kw 9059/13

### ***p o s t a n a w i a:***

***1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić wpis z dnia 22 lipca 2013 r. w części dotyczącej odłączenia działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,0006 ha z księgi wieczystej nr (...) i przyłączenia jej do księgi wieczystej nr (...) oraz ujawnienia własności na rzecz H. P. i wniosek w tym zakresie oddalić,***

***2. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.***

Sygn. akt III Ca 793/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30.08.2013r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu, na skutek rozpoznania skargi K. M. na orzeczenie referendarza, utrzymał w mocy wpis dokonany w dniu 22.07.2013 r. na wniosek H. P., w wyniku którego odłączono z KW nr (...) działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0006 ha, z KW nr (...) działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0007 ha, z KW nr (...) działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0009 ha, z KW nr (...) działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0009 ha i założył dla nich nową księgę wieczystą nr (...), wpisując w dziale II nowozałożonej księgi własność H. P. na podstawie prawomocnego postanowienia tamt. Sądu Rejonowego z dnia 31.12.2012 r. wydanego w sprawie INs 1172/10 o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Podstawę oznaczenia podziału nieruchomości na działki podlegające odłączeniu stanowiła dokumentacja geodezyjna w postaci mapy z projektem

podziału, wpisana do ewidencji Ośrodka (...) w N. zaopatrzona w klauzulę zgodności z operatem ewidencji gruntów i budynków.

Sąd Rejonowy utrzymując zaskarżony wpis stanął na stanowisku, iż księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz księgi prowadzone dla nieruchomości, co do których tego prawa nie ustanowiono mają jednorodny charakter, co oznacza, że nie ma żadnych przeszkód do wzajemnego przenoszenia części nieruchomości. Odłączenie wydzielonych działek figurujących dotychczas w księdze wieczystej, w której jako właściciel wpisana była Gmina M. N., zaś jako wieczysty użytkownik figurował składający skargę K. M., nastąpiło na podstawie orzeczenia sądowego stwierdzającego nabycie prawa własności, co do tej wydzielonej części nieruchomości, na rzecz H. P.. W ocenie Sądu wieczystoksięgowego skoro Sąd rozpoznający sprawę o zasiedzenie znalazł stan prawny wynikający z treści ksiąg wieczystych, odnośnie ustanowionego prawa wieczystego użytkowania i orzekł o nabyciu prawa własności, to również kwestia przysługującego skarżącemu prawa musiała być przedmiotem rozpoznania w sprawie INs 1172/10, w której uczestniczyli także wieczysci użytkownicy gruntu. Z tej przyczyny zarzut dotyczący braku objęcia rozstrzygnięciem o zasiedzeniu prawa wieczystego użytkowania, jest nietrafny. W takim zaś stanie rzeczy realizacja dotycząca wpisu prawa własności na rzecz H. P., wynikającego z prawomocnego orzeczenia, wymaga pominięcia w nowej księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego, albowiem nie można założyć księgi z obciążeniem gruntu tym prawem, jeżeli własność przysługuje osobie fizycznej. Taki stan wynika bowiem wprost z dyspozycji art. 232 k.c.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone okoliczności Sąd Rejonowy stwierdził, iż ograniczając się do zakresu kognicji w postępowaniu wieczysto- księgowym, który wynika z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może dokonywać oceny zgodności z prawem dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w postaci prawomocnego orzeczenia sądu, zwłaszcza, iż jego treść nie budzi zastrzeżeń stron postępowania.

Apelację od w/w postanowienia wniósł K. M., zaskarżając nią postanowienie Sądu Rejonowego w całości, zarzucał naruszenie przepisów art. :

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu możliwości dokonania wpisu z uwagi na brak przeszkód, w zakresie prawa wieczystego użytkowania, a nadto poprzez nieprawidłowe przyjęcie, iż możliwe jest nabycie prawa własności przez zasiedzenie biegnące przeciwko wieczystemu użytkownikowi, którego prawo nie zostało wygaszone.

- naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 1, 2 i 5 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd treści dołączonych do wniosku dokumentów oraz nieprawidłowe przyjęcie że pomiędzy treścią dokumentów, a treścią ksiąg wieczystych istnieje zgodność umożliwiająca dokonanie wpisu, mimo tego, że w tym zakresie istnieje sprzeczność z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Powołując się na w/w zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja, zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie, ustalając zakres zaskarżenia stwierdzić należy, że apelacja pomimo wskazania, iż zakresem tym objęto całe postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 30.08.2013 r., nie dotyczy jednak wszystkich działek objętych wpisem, albowiem wynika to zarówno z zakresu złożonej pierwotnie skargi na orzeczenie referendarza, jak i sformułowania wniosku apelacyjnego odnoszącego się wyłącznie do KW nr (...)i w takim też zakresie została ona rozpoznana. Poza zakresem zaskarżenia znalazł się więc podział działki nr (...)na dz. (...)i (...), jak również inne wpisy omówione w zaskarżonym postanowieniu Sądu Rejonowego w Nowym Targu. Z tej też przyczyny udział innych osób w sprawie nie mieści się w ramach kręgu uczestników wynikającego z art. 626<sup>1</sup>§ 2 k.p.c., a samo błędne doręczenie im odpisu postanowienia z dnia 30.08.2013 r. nie mogło rodzić skutku w postaci przyznania uprawnień w niniejszym postępowaniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, stwierdzić trzeba zasadność zarzutów dotyczących naruszenia wskazanych w apelacji przepisów, poprzez błędne przyjęcie możliwości dokonania wpisu z uwagi na uznanie braku przeszkód, wynikających z istnienia prawa wieczystego użytkowania ustanowionego na rzecz K. M..

Prawo użytkowania wieczystego jest uregulowane w dwóch podstawowych aktach normatywnych: kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Pomimo takiego dwutorowego unormowania tej instytucji w pewnym zakresie (co do kwestii pozostających poza ustawowym uregulowaniem), należy w drodze analogii, stosować przepisy normujące inne prawa rzeczowe, to jest własność, bądź też ograniczone prawa rzeczowe. Użytkowanie wieczyste zostało bowiem uregulowane jako prawo pośrednie łączące w sobie cechy zarówno prawa własności, jak i ograniczonych praw rzeczowych. Samo jego usytuowanie wskazuje, iż jest ono prawem słabszym od własności, jednak silniejszym od ograniczonych praw rzeczowych. Z reguły zastosowanie będą miały więc przepisy o własności, zaś wśród przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych, do których użytkowanie wieczyste zbliża fakt, że jest prawem na rzeczy cudzej, w doktrynie i orzecznictwie wskazuje się przykładowo przepisy o konfuzji (art. 247 k.c.), o zmianie treści prawa (art. 248 k.c.).

Okoliczność, że prawo wieczystego użytkowania dotyczy rzeczy cudzej, doznaje również ograniczeń w postaci enumeratywnego wskazania czyjej własności grunty mogą być tym prawem obciążone. W tym zakresie przywołany przez Sąd Rejonowy przepis art. 232 § 1 k.c. stanowi, że grunty będące własnością Skarbu Państwa, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste.

Nie jest natomiast możliwe ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach, których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest współwłaścicielem z osobą fizyczną lub prawną (por. np. wyrok NSA z dnia 28.09.2000 r., I SA 1398/99, Lex nr 57194). Niedopuszczalność uzyskania skutku ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie niestanowiącym własności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związków, zachodzi nawet wówczas, kiedy nabywca tego prawa działał w zaufaniu do księgi wieczystej, będąc w dobrej wierze (por. wyrok SN z dnia 21.06.1968 r., III CRN 139/68, OSN 1969, nr 5, poz. 95; wyrok SN z dnia 14.05.1986 r., II CR 28/86, OSN 1987, nr 8, poz. 122). W takich przypadkach prawo nie powstaje.

Kolejnym elementem koniecznym do powstania prawa wieczystego użytkowania (za wyjątkiem jego nabycia w drodze uwłaszczenia przez osoby prawne) i jego przeniesienia w drodze umowy, jest konieczność dokonania wpisu w księdze wieczystej wynikająca z treści art. 27 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Dopuszczalne jest również zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego, gdy prawo to zostało już wcześniej ustanowione. Podstawę takiego nabycia stanowią stosowane w drodze analogii przepisy o zasiedzeniu nieruchomości – prawo własności (uchwała SN z dnia 11.12.1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259; postanowienie SN z dnia 6.10.2000 r., IV CKN 137/00, Lex nr 52495).

Odnosnie nabycia prawa własności (przez analogię i prawa wieczystego użytkowania) w drodze zasiedzenia, stwierdzić należy jeszcze, iż pomimo, że jest to pierwotny sposób nabycia, powszechnie przyjmuje się, że nie powoduje ono wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość. Wykonywanie posiadania przez osobę nieuprawnioną skierowane jest bowiem przeciwko właścicielowi, a nie przeciwko osobom, którym te prawa przysługują (zob. w szczególności wyrok SN z dnia 29.12.1967 r., III CR 59/67, OSNCP 1968, nr 7, poz. 128; uchwałę SN z dnia 8.06.1977 r., III CZP 41/77, OSNCP 1977, nr 12, poz. 233). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29.12.1967 r. sygn. akt IIIC 59/67, pogląd ten uzasadniony jest tą okolicznością, że posiadanie samoistne osoby, która włada cudzą nieruchomością, godzące z istoty rzeczy w prawo właściciela, nie jest skierowane przeciwko tym osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe. Jest bowiem możliwe – a nawet w praktyce tak najczęściej bywa – że także w sytuacji, gdy samoistne posiadanie nieruchomości wykonuje kto inny aniżeli właściciel, osoby te korzystają ze swych praw. Jeżeli zaś jest inaczej, tzn. jeżeli osoba, której ograniczone prawo rzeczowe przysługuje, prawa tego nie wykonuje, to los tego prawa podlega, w wypadkach, co do których ustawodawca

uznał takie uregulowanie za stosowne, przepisom specjalnym, z mocy których prawa te mogą wygasnąć. Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego następuje w takim wypadku nie wskutek tego, że nieruchomości jest w posiadaniu samoistnym osoby nieuprawnionej, lecz na skutek samego niewykonywania tego prawa przez czas w ustawie określony (por. art. 255 i 293 k.c.; dawniej - art. 128 pr. rzecz.).

Na koniec przywołać również należy pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.01.2011 r., III CZP 123/10, w którym stwierdzono, że domniemanie zgodności prawa wieczystego użytkowania z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, wszczętym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podstawą tego stanowiska jest przede wszystkim charakter wpisu dotyczącego prawa wieczystego użytkowania, który to wpis nie stanowi jedynie orzeczenia deklaratoryjnego, ale jest orzeczeniem konstytutywnym, to jest kształtującym prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym oprócz materialnej podstawy nabycia prawa, konieczny jest również sam wpis, ponieważ w przypadku jego braku nie nastąpi skutek w postaci powstania prawa. W takim zaś stanie rzeczy, zdaniem Sądu Najwyższego, do obalenia takiego wpisu nie jest wystarczające uzyskanie jakiegokolwiek innego orzeczenia obalającego materialną podstawę jego dokonania, ale obalenia wymaga sam wpis, jako orzeczenie stanowiące podstawę powstania prawa wieczystego użytkowania, wiążące w myśl art. 365 k.p.c. każdy sąd tak samo, jak orzeczenie o stwierdzeniu nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

W kontekście tych wszystkich wywodów ocenić trzeba sytuację prawną skarżącego w świetle orzeczenia Sądu Rejonowego w Nowym Targu dotyczącego stwierdzenia nabycia prawa własności co do działki nr (...).

Skarżący jest uprawniony z tytułu prawa związanego z prawem własności cudzej nieruchomości, stanowiącego prawo odrębne wprawdzie nieco słabsze od własności, ale silniejsze od innych ograniczonych praw rzeczowych. Zauważyć należy bowiem, że prawo wieczystego użytkowania w odniesieniu do działki ewidencyjnej (...), z której wyodrębniono w toku sprawy o zasiedzenie działkę nr (...), jak to wynika z treści umowy darowizny dotyczącej nabycia tegoż prawa przez skarżącego w drodze czynności prawnej, złożonej w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie, zostało ustanowione na okres do 04.09.2068 r. Oznacza to, iż musiało ono powstać jeszcze przed początkiem biegu terminu zasiedzenia na rzecz H. P., albowiem nabycie prawa własności w tym trybie zostało stwierdzone na dzień 01.10.2005 r. Tak więc nie mamy tu do czynienia z taką sytuacją, w której prawo wieczystego użytkowania nie powstało z uwagi na brak przysługiwania prawa własności do nieruchomości podmiotowi wskazanemu w art. 232 k.c.

Sąd Rejonowy dokonując wykreślenia prawa apelującego odwołał się wprawdzie do postanowienia o stwierdzeniu nabycia prawa własności w trybie zasiedzenia, ale dokument ten może stanowić jedynie podstawę ujawnienia tego prawa, nie obejmuje on swą treścią (sentencją) – prawa wieczystego użytkowania, chociaż orzecznictwo i doktryna dopuszcza jego nabycie w tym trybie. Stąd nie można, zdaniem Sądu Okręgowego, prawomocnego orzeczenia w sprawie INs 1172/10 powołać, jako podstawy wykreślenia prawa wieczystego użytkowania. Dodać należy także, iż w takim wypadku nie jest uzasadnione stanowisko Sądu prowadzącego księgę wieczystą, przyjmujące milczące objęcie przedmiotem orzeczenia o zasiedzeniu również nabycie prawa wieczystego użytkowania w tym trybie. Pogląd taki mógłby być zasadny dopiero po uzyskaniu potwierdzenia w tym zakresie od sądu rozpoznającego sprawę o zasiedzenie.

Sąd Rejonowy nie powołał również jako podstawy prawnej wykreślenia innego dokumentu, jak również nie wskazał przepisu prawa pozwalającego w wyjątkowych wypadkach na dokonanie wpisu z mocy samego prawa. W ocenie Sądu Okręgowego nie może stanowić takiego przepisu art. 232 § 1 k.c., albowiem dotyczy on oddania gruntu w użytkowanie wieczyste a nie wygaśnięcie tego prawa. Przyczynami wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania są bowiem: upływ czasu na jaki zostało ustanowione w przypadku jego nieprzedłużenia, rozwiązanie umowy przed upływem terminu przez sąd w wypadku stwierdzenia przesłanek z art. 240 k.c., albo przez strony, konfuzja, zrzeczenie się prawa, a także jego wywłaszczenie.

Żadna z przytoczonych wyżej podstaw nie została poparta dokumentem mogącym stanowić podstawę wpisu, albo przepisem prawa uzasadniającym wpis, a zatem Sąd prowadzący księgę wieczystą, miał w takim wypadku

do rozstrzygnięcia konfliktu wynikający z dwóch jednakowo wiążących go orzeczeń, stwierdzenia nabycia prawa przez zasiedzenie na rzecz H. P. oraz wiążącego go konstytutywnego wpisu prawa wieczystego użytkownika w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie tej sprzeczności pozostaje poza zakresem kognicji Sądu wieczystoksięgowego. Z tej przyczyny uznać należało zasadność apelacji w zakresie praw dotyczących działki nr (...), albowiem pomiędzy treścią przedstawionych wraz z wnioskiem dokumentów, a treścią księgi wieczystej obejmującej wieczyste użytkowanie, zachodzi sprzeczność powodująca przeszkodę do dokonania wpisu. Odmienne stanowisko powodowałoby w istocie mniejszą ochronę prawa wieczystego użytkownika niż innych ograniczonych praw rzeczowych, które są prawami słabszymi, a taka konsekwencja jest niezgodna z zakresem wynikających z nich uprawnień oraz hierarchiczną pozycją tych praw w systemie prawa.

Nie może być natomiast skuteczny zarzut apelacji dotyczący braku możliwości nabycia prawa własności przez zasiedzenie, którego termin biegnie przeciwko wieczystemu użytkownikowi, pomimo braku wygaszenia jego prawa. Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że ocena takiej możliwości nie mieści się w ramach kognicji sądu prowadzącego księgę wieczystą. Dlatego też nie zachodzi potrzeba rozwijania argumentacji dotyczącej tego zarzutu.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego i uchylił zaskarżony wpis w zakresie dokonania odłączenia działki nr (...) z dotychczasowej księgi wieczystej nr (...) oraz przyłączenia jej do nowej KW nr (...) i wpisania w niej prawa własności na rzecz H. P., oddalając wniosek w tym zakresie. W związku z tym rozstrzygnięciem Sąd prowadzący księgę wieczystą nr (...) powinien podjąć z urzędu czynności przewidziane w treści art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.

Z tych wszystkich przyczyn orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.