

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2020 r., w sprawie Dz.Kw. 77577/20 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy wpis w dziale III księgi wieczystej (...) dokonany przez referendarza sądowego, a polegający na wykreśleniu służebności gruntowej drogi.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości obejmującej działki nr (...), położonej w Ł., przy Al. (...). W dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina Ł. a jako użytkownika wieczystego w dniu 6 czerwca 2008 r. wpisano Fabrykę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na podstawie umowy sprzedaży z 12 czerwca 2007r., złożonej przy wniosku z dnia 13 czerwca 2007 r. Skarżonym na etapie postępowania przed Sądem I instancji wpisem z dnia 6 czerwca 2007r. w dziale III referendarz sądowy wykreślił wpis o treści „Nieodpłatna służebność gruntowa drogi na prawie użytkownika wieczystego działki opisanej w dziale I-O niniejszej księgi wieczystej oraz na stanowiących odrębną nieruchomość znajdujących się na niej budynkach z urządzeniami na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki grantu oznaczonej nr 64/80 uregulowanej w kw. nr (...) polegająca na prawie bezpłatnego przechodu i przejazdu istniejącymi drogami dojazdowo-wyjazdowymi do Alei (...)”. Jednocześnie ze skarżonym wpisem dokonano ujawnienia R. B. jako nowego użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 22 stycznia 2007 r. złożonej przy wniosku z dnia 24 stycznia 2007r.

Sąd I instancji ustalił dalej, że księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położonej w Ł., przy Al. (...). W dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, a jako użytkownika wieczystego w dniu 20 października 2009 r. wpisano do wspólności ustawowej małżeńskiej W. S. i B. S. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 23 maja 2003r., umowy przeniesienia prawa użytkownika wieczystego z dnia 21 listopada 2003r., sprostowanej w dniu 1 lipca 2004r., złożonych przy wniosku z dnia 11 grudnia 2008 roku. Przedmiotowy wpis został dokonany w miejsce R. J. wpisanego jako użytkownik wieczysty w dniu 6 marca 2003 r. na skutek wniosku z dnia 4 czerwca 2002 r. i załączonych do niego warunkowej umowy sprzedaży z dnia 24 lipca 2001 r. oraz umowy przeniesienia prawa użytkownika wieczystego z dnia 29 maja 2002r.

Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej W. S. i B. S. wpłynął do sądu wieczystoksięgowego w dniu 11 grudnia 2008r., a zatem prawo wieczystego użytkownika przedmiotowej nieruchomości przysługiwało im od 11 grudnia 2008 roku. Oświadczenie R. J. z dnia 1 czerwca 2007 r. o nieodpłatnym zrzeczeniu się służebności gruntowej drogi na prawie użytkownika wieczystego działki (...) objętej KW nr (...) pochodzi z daty poprzedzającej chwilę złożenia wniosku o wpis tego prawa na rzecz skarżących, czyli zanim nastąpiło przejście tego prawa. Należy zatem uznać, że pochodziło ono od osoby uprawnionej – wpisanej do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty.

Apelację od tego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania W. S. i B. S.. Zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 32 w zw. z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez podtrzymanie wpisu o wykreśleniu z księgi wieczystej nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej jako nieruchomości obciążonej, na podstawie oświadczenia złożonego przez R. J., które było bezskuteczne z uwagi na fakt, że R. J. w momencie jego składania nie był już użytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne jego zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego i w konsekwencji uznanie, że wykreślenie wpisu użytkownika wieczystego z księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, w sytuacji gdy żaden przepis prawa nie wymaga dla utraty czy zbycia prawa użytkownika wieczystego konstytutywnego charakteru wpisu; naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez wykreślenie służebności z księgi wieczystej nr (...) jako nieruchomości obciążonej na podstawie oświadczenia złożonego przez R. J., które było bezskuteczne z uwagi na fakt, że R. J. w momencie jego składania nie był już użytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej, a stosowny akt notarialny przeniesienia prawa znajdował się w aktach księgi wieczystej

nieruchomości władającej i był znany Sądowi, a czynność ta była nieważna z uwagi na sprzeczność z ustawą, zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa; naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 626¹⁰ k.p.c. poprzez niedoręczenie skarżącym W. S. oraz B. S. zawiadomienia o dokonaniu wpisu z dnia 6 czerwca 2007 r. wraz z jego treścią. W konkluzji wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie skarżonego wpisu, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja jest bezzasadna. Na wstępie zaznaczyć należy, że stosownie do przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2021 r., w sprawie III CSKP 16/21 - zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c. ograniczając ją, w postępowaniu zarówno przed sądem pierwszej jak i drugiej instancji, do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w granicach zakreślonych omawianym przepisem, nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych dokumentów. Kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma charakteru formalnego i czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana nie tylko pod kątem formalnym ale również pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd zatem ocenia, czy objęta dokumentem czynność uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane lub wykreślone z księgi ale badanie może nastąpić tylko w granicach zakreślonych tym przepisem. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane spory. Z treści art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 31 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zakaz prowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy postępowania dowodowego, w tym dowodów osobowych, poza badaniem dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w księdze wieczystej. Kontrola sądu drugiej instancji powinna być ograniczona do oceny, czy w świetle dokumentów dołączonych do wniosku i będących przedmiotem badania sądu pierwszej instancji, była podstawa do dokonania lub odmowy wpisu. W tym też kontekście, zdaniem Sądu Okręgowego, tak na etapie postępowania przez Sądem I instancji jak i Sądem II instancji wszelkie zarzuty stawiane skarżonemu postanowieniu dotyczące kwestii sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oświadczenia złożonego przez dotychczasowego użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się służebności, jak też związane ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa stają się bezprzedmiotowe.

Słusznie Sąd I instancji powołał się na przepis art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2021, poz. 1899 z późn.zm.), który stanowi że sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. R. J. składając oświadczenie o zrzeczeniu się służebności był ujawniony w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty objętej nią nieruchomości, zaś nabywca prawa użytkowania wieczystego nie złożył jeszcze wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Stąd nie można uznać oświadczenia R. J. za bezskuteczne.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.