

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w pkt 1. oddalił wniosek, w pkt 2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę.

Sąd ten wskazał, iż w dniu 11 kwietnia 2018 roku wpłynął do Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. wniosek (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...) i z działu I-Sp ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...) nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...).

Postanowieniem z dnia 25 września 2018r referendarz sądowy oddalił wniosek z uwagi na to, że wnioskodawca nie przedłożył zgody uprawnionych wieczystych użytkowników wyżej wymienionych opisanych nieruchomości na wykreślenie przysługującej im służebności.

Na orzeczenie referendarza sądowego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. złożyła skargę domagając się dokonania wpisu.

Sąd rejonowy wyjaśnił, iż księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w P., gmina K. stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,8972 ha. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej wpisana jest spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W dziale III księgi wieczystej KW (...) wpisana jest m.in. nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz nieruchomości wskazanych w podrubryce 3.4.6, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość objętą niniejszą księgą na rzecz: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0244ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0330ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0324 ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0245 ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0245 ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości

wspólnej oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0245 ha zabudowaną budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności, z którego wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu i właściciele stanowiącego odrębny przedmiot własności budynku ujawnieni są w odpowiednich udziałach właściciele wyodrębnionych lokali. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie, położonej w P., gmina K., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,0711 ha. W dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciel ujawniona jest Gmina K., zaś jako wieczyści użytkownicy gruntu ujawnieni są w udziałach: R. S. (1), S. W. (1), J. W., P. D., M. D., A. A., M. S. (1), M. S. (2), E. S., M. S. (3), W. W., A. W., K. S. (1), M. J., S. J., U. L., R. L. (1), M. P. (1), D. ' W. P., A. O., M. O., R. L. (2), A. L., J. P., M. P. (2), A. C., P. C., K. S. (2), A. B., T. B., U. S., R. S. (2), B. W. oraz T. W..

Sąd rejonowy podkreślił, iż stosownie do treści art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Podstawą wykreślenia służebności gruntowej jest oświadczenie uprawnionego o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.). Do wygaśnięcia prawa w takim wypadku niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (w postaci wykreślenia), a oświadczenie woli uprawnionego musi spełniać wymogi wynikające z art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie wnioskodawca przedłożył złożone w prawidłowej formie z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenie Gminy K.-właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) o zrzeczeniu się służebności gruntowej. Sąd rejonowy jednakże wskazał, że jak słusznie zauważył referendarz sądowy wieczysto użytkownik, któremu przysługuje wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości, jest uprawniony z tytułu tego prawa stosownie do treści służebności. Z umowy przeniesienia i ustanowienia służebności z dnia 9 listopada 1999r rep. A nr 9923/99 stanowiącej podstawę wpisu wynika, że przedmiotowe prawo zostało ustanowione na nieruchomości w związku ze sprzedażą prawa wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) położonej w P., gmina K., co wynika z §5 tej umowy. Działka nr (...) następnie uległa podziałowi w wyniku którego zostały założone kolejne księgi wieczyste do których zostało przeniesione przysługujące uprawnienie. W związku z powyższym skoro intencją ustanowienia służebności było uprawnienie na rzecz wieczystego użytkownika, co zostało również wpisane w księdze wieczystej brak było podstaw do przyjęcia, że wymienione prawo przysługuje tylko właścicielowi i wystarczającym dla wykreślenia służebności jest samo oświadczenie właściciela uprawnionych działek z pominięciem wieczystych użytkowników.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę i wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. nieruchomości władających o numerach ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) których właścicielem jest Gmina K. z siedzibą w K. nr regon (...) jako współuprawniona z nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej na rzecz nieruchomości wskazanych w podrubryce 3.4.6 polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość objętą KW nr (...), zgodnie z wnioskiem z dnia 10 kwietnia 2018 r., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelację oparto na następujących zarzutach:

I. naruszenia przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 246 § 1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i uznanie, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego przez uprawnionego - w postaci przysługującej uprawnionemu jako właścicielowi nieruchomości władających, wpisanej do KW służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu - dokonane w przewidzianej prawem formie, jest nieskuteczne wobec jego dokonania z pominięciem wieczystych użytkowników nieruchomości władających;

II. naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a w szczególności art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprzytoczenie w postanowieniu istotnych motywów rozstrzygnięcia co nie pozwala na ich ocenę, a w konsekwencji na ustalenie, czy postanowienie jest uzasadnione oraz zaniechanie omówienia podstawy prawnej

postanowienia, tj. wskazania zastosowanych przez Sąd I Instancji przepisów, które legły u podstaw rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienia przez Sąd I Instancji sposobu ich wykładni;

III. błędu w ustaleniach faktycznych polegającym na poczynieniu przez Sąd I instancji mylnego ustalenia, że intencją ustanowienia służebności było uprawnienie na rzecz wieczystego użytkownika.

W uzasadnieniu apelacji podkreślono, iż właściciel nieruchomości władnącej (tutaj: Gmina K.) jako osoba uprawniona z tytułu służebności gruntowej może tym prawem swobodnie dysponować, przez co rozumie się także uprawnienie do zrzeczenia się tego prawa. Przepisy prawa przyznają użytkownikowi wieczystemu prawo do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób i prawo do rozporządzania prawem wieczystego użytkowania, tym samym nie pozbawiając właściciela innych praw związanych z przysługującym mu nadal prawem własności, obciążonym prawem użytkowania wieczystego. Niczym nie uzasadnione jest uzależnienie możliwości zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego - w niniejszej sprawie służebności gruntowej - przez właściciela nieruchomości władnącej (Gminy K.) od zgody użytkowników wieczystych. Dalej apelujący podniósł, iż jak słusznie wskazuje w uzasadnieniu skarżonego postanowienia sąd I instancji, podstawą wykreślenia służebności gruntowej jest oświadczenie uprawnionego o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.). Wnioskodawca spełnił wszystkie wskazane w art. 246 § 1 k.c. przesłanki, składając oświadczenie o zrzeczeniu się przedmiotowej służebności odpowiedniemu adresatowi, czyniąc to w wymaganej kwalifikowanej formie z podpisem notarialnie poświadczonym - co zauważył także Sąd I Instancji w uzasadnieniu. W ocenie apelującego art. 246 § 1 k.c. wskazuje wprost, że uprawniony (tutaj: Gmina K.) jest samodzielnym dysponentem przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego. Uprawnienie do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego jest cechą charakterystyczną tej kategorii praw podmiotowych. Stanowi wyraz ich stabilności, bowiem podmiot, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, może z niego zrezygnować w każdym dogodnym dla niego momencie, podczas gdy analogiczne uprawnienie nie przysługuje podmiotowi prawa obciążonego (Balwicka-Szczyrba, Małgorzata i Sylwestrzak, Anna. Art. 246. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352). Wolters Kluwer Polska, 2018). Przy czym - co istotne - w niniejszej sprawie po stronie uprawnionego (w niniejszym postępowaniu) występuje tylko jeden podmiot - właściciel nieruchomości władnących czyli Gmina K., gdyż służebność, o której wykreślenie z KW (...) wniosła wnioskodawczyni została ustanowiona na rzecz nieruchomości wskazanych w podrubryce 3.4.6. [działu III KW (...)]. Apelujący akcentował, iż zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego stanowi jednostronną czynność prawną. Jest oświadczeniem woli wymagającym zakomunikowania oznaczonemu adresatowi, którym jest właściciel nieruchomości władnącej. Przepis ten, dla osiągnięcia skutku w postaci zrzeczenia się przez uprawnionego przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego, nie wprowadza dodatkowego wymogu jednomyślności bądź aprobaty czy zgody potencjalnych pozostałych współuprawnionych. Co więcej, w omawianym przepisie ustawodawca posłużył się słowem „uprawniony” wskazującym na liczbę pojedynczą, co miało na celu przyznanie uprawnienia do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego każdemu uprawnionemu z osobna. W żadnym przypadku zaś, wskazany przepis nie daje pola do interpretacji - w kierunku którym zdaje się błędnie zmierzać Sąd I Instancji - zgodnie z którą, skuteczne zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego wymaga jednomyślności wszelkich - także tych potencjalnych - współuprawnionych i uzależnione jest od ich akceptacji.

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

Apelacja w całości podlegała oddaleniu.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest całkowicie chybiony. W judykaturze przeważa pogląd, w myśl którego strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07). Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wymagane przez ustawodawcę elementy i w oparciu o treść uzasadnienia sąd okręgowy mógł prześledzić tok rozumowania sądu rejonowego i przeprowadzić kontrolę orzeczenia. Dodać należy, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., mógłby być skuteczny tylko wtedy, gdyby skarżący wykazał, że wadliwości uzasadnienia miały wpływ na wynik sprawy

(wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97). Takiego rodzaju twierdzenia nie znalazły się w uzasadnieniu rozpoznawanej apelacji.

Przechodząc zaś do oceny istoty problemu oddanego pod rozważenie tego sądu, to zasadnie sąd rejonowy oddalił skargę na orzeczenie referendarza przyjmując, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku (...) Sp. z o.o.

Stosownie do treści art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, którym zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 7 k.p.c. jest również wykreślenie, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wnioskodawca w złożonym wniosku jako podstawę żądania wykreślenia ujawnionego uprawnienia służebności gruntowej wskazywał oświadczenie Wójta Gminy K. działającego w imieniu właściciela gruntów Gminy K. o zrzeczeniu się służebności gruntowej i wyrażeniu zgody na jej wykreślenie z księgi wieczystej. Słusznie jednakże sąd rejonowy akcentował, iż przedmiotowe prawo zostało ustanowione na nieruchomości w związku ze sprzedażą prawa wieczystego użytkownika działki nr (...), zaś działka ta uległa podziałowi co spowodowało, iż do kolejno zakładanych ksiąg wieczystych zostało przeniesienie przysługujące uprawnienie. Rację zatem należy przyznać sądowi I instancji, iż oddanie gruntów w wieczyste użytkownika z punktu widzenia również i ocenianego ograniczonego prawa rzeczowego determinowało potrzebę uzyskania oświadczenia nie tylko właściciela ale i użytkownika wieczystego co do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, jako oczywiście uprawnionego.

Zgodnie z art. 246 § 1 k.c. jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Zasadnie sąd rejonowy przyjął, iż oceniane prawo rzeczowe ograniczone nie przysługuje tylko właścicielowi. Skoro po myśli umowy z dnia 9.11.1999 r. o oddanie w wieczyste użytkownika działki nr (...) ustanowiono na rzecz każdego z właścicieli działki służebność przejazdu i przechodu to było to uprawnienie także na rzecz wieczystego użytkownika. Art. 285 § 1 k.c. wskazuje, iż służebność gruntowa jest ustanawiana jako obciążenie nieruchomości, a zatem powstaje w określonej relacji do prawa jej własności, wpływając na sposób jego wykonywania. W okolicznościach niniejszej sprawy sposób wykonywania prawa własności nieruchomości władnącej został zdeterminowany umową o oddanie w użytkownika wieczyste, a zatem w zakresie zrzeczenia się służebności oświadczenie wieczystych użytkowników nie może być pominięte.

Charakter użytkownika wieczystego, jako prawa rzeczowego, był długo przedmiotem dyskusji w piśmiennictwie prawniczym. Ostatecznie powszechnie przyjęto pogląd, że użytkownik wieczyste jest prawem rzeczowym pośrednim między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi, do którego stosuje się w drodze analogii odpowiednie przepisy o własności w materii nieuregulowanej w przepisach o użytkowniku wieczystym, w szczególności o wykonywaniu, ochronie, nabyciu w drodze zasiedzenia (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 11 grudnia 1975 r. - zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259, z omówieniem S. W., NP 1977, nr 6, s. 803, oraz Z. R. i J. L., NP 1979, nr 2, s. 80; zob. także wyrok SA w Łodzi z dnia 8 listopada 2013 r., I ACa 566/13, LEX nr 1416098) – tak J. G. w Komentarzu do art. 232 Kodeksu cywilnego, Lex (...).

Mając zatem na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygnięcia sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych (tak samo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lipca 2010 r., II Cz 54/10).

SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Grzesik SSO Mariola Wojtkiewicz

Z:

1. odnotować;
2. odpis uzasadnienia doręczyć r.pr. P. K.;
3. przedłożyć ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.