

Sygn. akt II Ca 473/14

POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie :

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie : SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2014 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Gminy Ś.

przy udziale (...) Spółki z o.o. w Ś.

o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 1 kwietnia 2014 r. sygn. akt Dz. Kw 13763/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 473/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem oddalono wniosek o wpisanie w księdze wieczystej (...) uczestniczki postępowania jako użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynku, kierując się następującymi względami:

- akt założycielski spółki stwierdzał przekształcenie komunalnego zakładu budżetowego w jednoosobową spółkę z o.o., a jedynym wspólnikiem była Gmina Ś.; przepis art. 23 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej stanowił, że składniki mienia samorządowego zakładu budżetowego przekształconego w spółkę - stają się majątkiem spółki, prawo zarządu gruntem – prawem użytkowania wieczystego spółki, a spółka wstępowała we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego;

- kwestią wymagającą rozstrzygnięcia była natomiast forma przejścia praw majątkowych na spółkę prawa handlowego, w szczególności zaś powstanie prawa użytkowania wieczystego, w świetle uregulowań kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, które muszą znaleźć zastosowanie wobec braku stosownej regulacji tej kwestii w ustawie o gospodarce komunalnej;

- w dołączonych dokumentach brak jest istotnych elementów, pozwalających na wpisanie prawa użytkowania wieczystego zgodnie z przepisami kc, u.k.w.h. oraz rozporządzeniem MS z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie

zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym; zarówno bowiem okres użytkowania wieczystego, jak i początkowa data powstania tego prawa nie jest oczywista, jeśli uchwałę o likwidacji zakładu podjęto 10 października 2012 r., natomiast akt założycielski spółki nosi datę 1 maja 2013 r.;

- z kolei wykonanie uchwały RM powierzono burmistrzowi, a organ ten byłby uprawniony do sprecyzowania warunków, na jakich użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo do gruntu, co nie zostało uczynione, gdy nie ma podstaw do przyjęcia, aby dla ustanowienia tego prawa koniecznym było zawarcie umowy w formie aktu notarialnego;

- z kolei przeniesienie własności budynków wymagałoby ich ujawnienia, ponieważ dział I -o księgi wieczystej nie zawiera informacji o budynkach, a zatem budynki powinny być precyzyjnie wskazane w dokumencie określającym warunki użytkowania wieczystego i nabycia prawa własności przez uczestniczkę postępowania, natomiast brak ten nie jest brakiem formalnym, do którego stosuje się przepisy art. 130 i nast. kpc.

W apelacji wnioskodawczyni zarzuciła: 1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 23 ustawy o gospodarce komunalnej przez błędne przyjęcie, że określone w nim prawo użytkowania wieczystego podlega rygorom z art. 232 i nast. kc odnośnie powstania tego prawa oraz warunków, na jakich następuje oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; 2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia :

- art. 232 kpc przez przyjęcie, że wnioskodawca nie złożył dokumentów spełniających warunki do wpisu prawa użytkowania wieczystego, gdy takie dokumenty zostały złożone;

- art. 233 § 2 kpc przez błędne ustalenie, że w dołączonych dokumentach brak jest istotnych elementów pozwalających na dokonanie wpisu, skoro przekształcenie na mocy art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej skutkuje pełnym wstąpieniem w prawa i obowiązki poprzednika;

- art. 231 kpc przez błędne przyjęcie, że forma przejścia praw majątkowych na spółkę prawa handlowego wymaga umowy precyzującej te warunki, gdy tymczasem jeżeli zakładowi budżetowemu przysługiwał trwały zarząd odnośnie nieruchomości, to powstała z jego przekształcenia spółka prawa handlowego z mocy prawa uzyskiwała prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości; - art. 626(6) kpc przez błędne uznanie istnienia przeszkód do dokonania wpisu w księdze wieczystej, których nie było.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty nie znajdują potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Przyjmując bezsporne ustalenia faktyczne za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną zaistniałej sytuacji, co zwalnia z konieczności ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów.

Tylko dodatkowo należy zwrócić uwagę na następujące kwestie :

- rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie może natomiast uwzględniać żadnych innych okoliczności, z dokumentów tych nie wynikających / art. 626(8)§ 2 kpc /; kognicja sądu wieczystoksięgowego jest zatem zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie powyższych okoliczności, a zakres ten dotyczy sądów obu instancji: pierwszej - przy wpisie, drugiej – przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu, z wyjątkiem dowodu z dokumentu; - wbrew uwagom apelacji, sąd wieczystoksięgowy w żadnym momencie nie wskazał, że przejście użytkowania wieczystego na rzecz uczestnika postępowania wymaga formy umowy ; wręcz przeciwnie, sąd ten jednoznacznie stwierdził, że nie ma podstaw do przyjęcia, aby ustanowienie tego prawa wymagało umowy w formie aktu notarialnego , jak to stanowią przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami; - przepis art. 23 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej stanowi, że prawo zarządu gruntem zakładu budżetowego przekształconego w spółkę staje się prawem użytkowania wieczystego spółki; oznacza to, że spółka jako osoba prawna nie nabywa własności gruntu komunalnego, lecz jedynie

prawo użytkowania wieczystego, przy czym nabycie tego prawa następuje z mocy ustawy, co wymaga potwierdzenia w drodze decyzji Burmistrza Miasta Ś. jako organu wykonawczego gminy, któremu powierzono wykonanie uchwały o przekształceniu; w tej decyzji, która stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej, określone powinny zostać warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad wskazanych w art. 236 kc, w szczególności okres, na jaki grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste, o którym skarżąca w apelacji nawet nie wspomina; - w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa / co ma być jedynie potwierdzone wydaną później decyzją administracyjną /, wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, ponieważ nabycie tego prawa nastąpiło z mocy ustawy z konkretną datą i nie zależy od tego, kiedy zostanie wydana decyzja administracyjna potwierdzająca nabycie tego prawa, ani od tego, kiedy i czy w ogóle prawo to zostaje ujawnione w księdze wieczystej; - wprowadzenie wpisu w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu / art. 29 u.k.w.h. /, lecz skutek ten związany jest tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w chwili jego dokonania, co w niniejszym przypadku nie było możliwe; - w świetle powyższych uwag należy także zauważyć, że skarżąca ani we wniosku, ani w apelacji, nawet nie wskazała daty początkowej ani okresu trwania prawa użytkowania wieczystego, bez względu na fakt, że sąd wieczystoksięgowy wnioskiem takim nie byłby związany, ponieważ dokonuje wpisu jedynie na podstawie dokumentów;

-ponadto wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym / art. 31 ust. 1 u.k.w.h. /, a przedłożone dokumenty warunku tego nie spełniają;

-z kolei przeniesienie własności budynków / art. 235 § 1 kc / wymagałoby ich ujawnienia, ponieważ w dziale I – o księdze wieczystej (...) nie ma żadnych informacji o posadowionych na przedmiotowych gruntach budynkach, dlatego też należałoby je dokładnie wskazać w dokumencie określającym warunki użytkowania wieczystego gruntu oraz nabycia prawa własności położonych na nim budynków przez uczestniczkę postępowania.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc w zw. z art. 626(1) § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc /.