

Sygn. akt IX Ca 1406/22

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2023 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Krajowego Ośrodka (...) w W.

z udziałem J. J. (1), K. J.

o wpis do księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy na postanowienie Sądu Rejonowego w Pieszku z dnia 23 listopada 2022 r., sygn. akt Dz.Kw. 3444/22

po s t a n a w i a :

zmienić zaskarżone postanowienie w całości i nakazać dokonanie wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej (...) i w dziale I-Sp księgi wieczystej (...) określonej w § 13 d) aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2022 r., rep. A (...), zawartego przed notariuszem A. S. w Kancelarii Notarialnej w O..

SSO Jacek Barczewski

Sygn. akt: IX Ca 1406/22

UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek (...) wniósł m.in. o odłączenie z księgi wieczystej (...) działek gruntu o numerach (...) (obręb Z.), założenie dla tych działek nowych ksiąg wieczystych, ujawnienie w nich aktualnych właścicieli (odpowiednio: Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka (...) oraz J. J. (1) i K. J.) oraz o wpis w nowo założonych księgach wieczystych służebności gruntowej obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o numerze (...), ustanowionej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze(...). Do wniosku dołączono m.in. wypis aktu notarialnego (umowa sprzedaży, ustanowienie służebności oraz ustanowienie prawa odkupu) z dnia 28.07.2022 r., rep. A(...), sporządzonego przez A. S. - notariusza w O.. W § 4 aktu notarialnego, Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek (...) sprzedał K. i J. małżonkom J. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o numerze (...) (obręb Z.), a K. i J. małżonkowie J. nabycia dokonali do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską. W § 10 aktu notarialnego pełnomocnik działający w imieniu Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka (...) ustanowił nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową, która obciążała nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o numerze(...) (obręb Z.), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) (obręb Z.).

Referendarz sądowy Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pizzu uwzględnił w części złożony wniosek w ten sposób, że dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr (...) położonej w obrębie Z., gmina P., została założona księga wieczysta o numerze (...). W dziale II jako właściciel został wpisany Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek (...). Dla nieruchomości o numerze (...) położonej w obrębie Z., gmina P., została założona księga wieczysta o numerze (...). W dziale II jako właściciele na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej zostali wpisani J. J. (1) i K. J.. Referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis służebności gruntowej w nowo powstałych księgach wieczystych.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało zaskarżone przez wnioskodawcę Skarb Państwa - Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w O.. Skarżący zarzucił m.in. naruszenie przepisów:

- art. 14 ust. 2 w zw. z art. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zgodnie z art. 2 pkt. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustawa nie narusza Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - w zakresie dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, natomiast zgodnie z art. 54 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

- art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 2 pkt. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że wobec Krajowego Ośrodka (...) stosuje się art. 14 ust. 2 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skarżący wskazał, iż Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi nie zawiera żadnego odesłania do przepisu art. 14 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulującego kwestię nieodpłatności ustanowienia służebności gruntowej. Zdaniem skarżącego przepis art. 14 ust. 2 w/w Ustawy nie ma zastosowania wobec nieruchomości stanowiących własność innych podmiotów, choćby były to podmioty publiczne i nawet jeśli podmioty te pełnią funkcje w administracji publicznej. W szczególności nie można stosować przepisów tego działu do nieruchomości państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych mających osobowość prawną.

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2022 r. Sąd Rejonowy w Pizzu wniosek oddalił.

W ocenie tego Sądu wniosek o wpis służebności gruntowych nie zasługiwał na uwzględnienie. W ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 514 ze zm., dalej – u.g.n.r.) brak jest regulacji dotyczących zasad obciążania służebnościami gruntowymi nieruchomości należących do Skarbu Państwa. Jednocześnie w art. 54 u.g.n.r. wskazano, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Za przepisy szczególne w rozumieniu art. 54 u.g.n.r. względem Kodeksu cywilnego, zdaniem Sądu I instancji, uznać należy normy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., dalej – u.g.n.). Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 1 pkt 1 u.g.n., ustawa ta określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Zauważyć też należy, że w art. 2 pkt 4 u.g.n., wskazano, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, a w szczególności: ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 396, 568 i 1086).

Kolejno tenże Sąd powołał się na przepis art. 14 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Z przytoczonego przepisu wynika a contrario zakaz nieodpłatnego obciążania nieruchomości państwowych i samorządowych na rzecz podmiotów innych niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Złamanie takiego zakazu stanowi zaś naruszenie ustawy, którego skutkiem jest nieważność czynności prawnej.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, nieruchomości obciążona stanowiła własność Skarbu Państwa. Właścicielami nieruchomości władnącej były zaś osoby fizyczne. Zgodnie z art. 14 ust. 2 u.g.n., ustanowienie służebności mogło zatem nastąpić jedynie w drodze odpłatnej czynności prawnej. Sąd I instancji podzielił stanowisko referendarza sądowego szczegółowo uargumentowane w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 października 2022r. Z uwagi zatem na brak podstaw do dokonania wpisu, wnioski zarejestrowane za numerem Dz.KW OLI (...), zdaniem tego Sądu nie mógł zostać uwzględniony.

Od postanowienia Sądu I instancji apelację wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie przepisów:

- art. 14 ust. 2 w zw. z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2021. poz. 1899 ze zm.) poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustawa nie narusza ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami, natomiast zgodnie z art. 54 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, „w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego [...]”,

- art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy systematyka tej jednostki redakcyjnej (art. 14) - jako całości, wskazuje w ust. 5 wymóg „zawarcia umów w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, [za uprzednią] zgodą wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa”, co oznacza przepis jako całość nie dotyczy osoby skarżącego (ponieważ zastrzeżenie ust. 5 w żaden sposób nie dotyczy nieruchomości którymi dysponuje (...)),

- art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. 2022. poz. 514 ze zm.) w zw. z art. 2 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że wobec Krajowego Ośrodka (...) stosuje się art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- art. 353¹ k.c. zgodnie z którym „strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego” - w sytuacji gdy umowne ustanowienie służebności gruntowej i wnioski o jej wpis w dziale III księgi wieczystej Nr (...) i w dziale I – Sp księgi wieczystej Nr (...) odpowiadał wyrażonej w ww. przepisie regule prawa,

- art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. i art. 54 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - poprzez uznanie, że Krajowy Ośrodek (...) nie miał podstaw do dokonania czynności prawnej polegającej na nieodpłatnym ustanowieniu służebności dla działki Nr (...), obręb Z.,

- art. 626⁹ k.p.c. - poprzez jego zastosowanie - w sytuacji gdy wniosek o wpis służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej Nr (...) i w dziale I – Sp księgi wieczystej Nr (...) zasługiwał na uwzględnienie,

Wnioskodawca wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej Nr (...) i w dziale I – Sp księgi wieczystej Nr (...), ewentualnie: uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

2. zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Kontrola instancyjna zaskarżonego postanowienia doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że podniesione w apelacji zarzuty są uzasadnione.

W niniejszej sprawie orzekający w I instancji Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie, podobnie zresztą jak odmawiający wpisu referendarz, na normie wyrażonej w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem wyżej wskazana podstawa prawna nie ma w niniejszej sprawie zastosowania. Jak słusznie zauważył wnioskodawca, przepisy zawarte w ustępach tego artykułu należy czytać łącznie, a ich wykładnia powinna odnosić się do systematyki ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”), a w szczególności do działu II. zatyt. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego.

Otóż w art. 10 u.g.n., który otwiera dział II. ustawy, został określony zakres przedmiotowy tego działu. Jednocześnie w doktrynie wyraźnie wskazuje się, że do pewnej części nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, mają zastosowanie przepisy szczególne, więc nie stosuje się do nich przepisów przedmiotowej ustawy. Do takich nieruchomości, na podstawie wyłączenia zawartego w art. 2 pkt 4 u.g.n., należą nieruchomości rolne będące w zarządzie Krajowego Ośrodka (...), do których stosuje się przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Skutkiem tego wyłączenia jest m. in. to, że organem właściwym w sprawach nieruchomości rolnych Skarbu Państwa będzie podmiot, w którego zarządzie znajdują się te nieruchomości, a zatem (...) (art. 12 ust. 3 u.g.n.r.) [por. Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, Lex/el. 2023].

Słusznie zatem wnioskodawca wskazuje, że w ustępie 5 art. 14 u.g.n. mowa o umowach dotyczących obrotu gruntami Skarbu Państwa, których zawarcie wymaga zgody wojewody. Nie ulega zaś wątpliwości, że takiej zgody nie wymaga obrót nieruchomości rolnymi Skarbu Państwa, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy szczególnej, tj. ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (por. art. 2 pkt. 4 u.g.n.), które znajdują się w zarządzie (...).

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: „u.g.n.r.”) nie zawiera autonomicznej wobec przepisów kodeksu cywilnego regulacji dotyczącej obciążania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa służebnościami gruntowymi. Zgodnie z art. 54 u.g.n.r. w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Oznacza to, że w zakresie obciążania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa służebnościami gruntowymi należy sięgnąć do przepisów ustawy Kodeks cywilny. Rację ma zatem wnioskodawca, że zgodnie z art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. wyłącznie od woli stron zależy będzie, czy przedmiotowa służebność zostanie ustalona odpłatnie czy też nieodpłatnie. Nieodpłatny charakter służebności w żaden sposób nie wpływa zatem na ważność czynności prawnej i w związku z tym usuwa się spod kontroli sądu wieczystoksięgowego.

W związku z powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w całości i nakazał dokonanie wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej (...) i w dziale I - Sp księgi wieczystej (...) określonej w § 13 d) aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2022 r., rep. A (...), zawartego przed notariuszem A. S. w Kancelarii Notarialnej w O.. Wbrew zawartemu w apelacji wnioskowi Sąd Okręgowy nie jest uprawniony aby dokonać wpisu we własnym zakresie, stąd nakazał dokonanie wpisu właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu, w którym prowadzona jest KW nr (...).

W postępowaniu wieczystoksięgowym regułą ponoszenia kosztów postępowania reguluje art. 520 § 1 k.p.c. Trzeba jednak mieć na uwadze, że skarżący w nieprawidłowy sposób sformułował w apelacji wniosek o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Złożony przez pełnomocnika wnioskodawcy wniosek o przyznanie kosztów postępowania nie czyni zadość wymaganiom art. 109 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zgodnie z którym roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeśli strona (uczestnik) najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie złoży sądowi spisu kosztów albo nie zgłosi wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. W treści apelacji wnioskodawca wskazał jedynie, że wnosi o zasądzenie na jego rzecz kosztów

postępowania. Tymczasem zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w piśmiennictwie, art. 109 § 1 k.p.c. powinien być rozumiany w ten sposób, że jeśli wnioskodawca niereprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika zgłosił w ogóle żądanie zwrotu kosztów procesu (postępowania nieprocesowego), ale nie złożył spisu kosztów ani nie wskazał, że chodzi o koszty należne według norm przepisanych, to sąd powinien uwzględnić wszelkie koszty poniesione przez tę stronę (uczestnika) w toku procesu (postępowania nieprocesowego). Jeśli tak samo sformułuje wniosek strona (uczestnik) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, to nie zostanie on uwzględniony, tak jakby w ogóle nie został złożony. Brak żądania strony (uczestnika) uniemożliwia rozstrzygnięcie o kosztach procesu według reguł określonych w art. 109 k.p.c. (M. Manowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I wyd. III, WK 2015). Reasumując, należy zatem potraktować przedmiotowy wniosek o zasądzenie kosztów jakby w ogóle nie został złożony.

SSO Jacek Barczewski