

**Sygn. akt II Ca 1474/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia **SSO Monika Końska ( spr.)**

Sędzia **SSO Sławomir Buras**

**SSO Anna Pniewska**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 lutego 2016 r. w K. sprawy

z wniosku Z. Z., K. Z., K. K.

z udziałem Skarbu Państwa- Starosty (...)

o odłączenie części nieruchomości do nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności gruntu, prawa wieczystego użytkowania gruntu , prawa własności budynków, prawa służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców Z. Z. , K. Z., K. K. na postanowienie Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 27 sierpnia 2015 r., sygn. akt (...)

**postanawia : oddalić apelację.**

### **P O U C Z E N I E**

Sąd Okręgowy w Kielcach poucza, iż niniejsze orzeczenie jest prawomocne, ale przysługuje od niego skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego.

W tym celu w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia należy złożyć wniosek o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia.

Skargę kasacyjną wnosi się do Sądu, który wydał orzeczenie w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia orzeczenia z uzasadnieniem.

Skarga kasacyjna powinna być wniesiona przez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym.

SSO Sławomir Buras SSO Monika Końska SSO Anna Pniewska

## ZARZĄDZENIE

Odpis doręczyć wnioskodawcom z pouczeniem o skardze kasacyjnej oraz uczestnikowi.

**Sygn. akt II Ca 1474/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2015 r. wydanym w połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach o sygn. akt (...)i (...) dotyczących księgi wieczystej nr (...) Sąd Rejonowy we Włoszczowie oddalił wniosek Z. Z., K. Z. oraz K. K. w przedmiocie odłączenia z księgi wieczystej działki o nr (...) i złożenia dla niej nowej księgi oraz o wpisanie do nowej

księgi prawa własności i użytkownika wieczystego na rzecz konkretnych podmiotów. Sąd oddalił również wniosek o ujawnienie w treści księgi (...) służebności gruntowej obciążającej prawo użytkownika wieczystego działki nr (...) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki o nr (...).

Postanowienie zapadło na tle następującego, ustalonego przez Sąd Rejonowy, stanu faktycznego.

Księga Wieczysta nr (...) prowadzona jest dla jednej nieruchomości gruntowej, złożonej z działek o nr (...) o łącznej powierzchni 10,88 ha, położonych w miejscowości K.. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikami wieczystymi nieruchomości są K. Z. i Z. Z.. W treści księgi wieczystej wpisanych jest szereg wzmianek o toczących się postępowaniach egzekucyjnych, a w dziale IV księgi wieczystej wpisane są również hipoteki.

Aktem notarialnym z dnia 28 maja 2015 r. sporządzonym przez Notariusza M. K. za nr Rep. (...) Z. i K. Z. sprzedali K. K. prawo użytkownika wieczystego działki zabudowanej wchodzącej w skład nieruchomości dla której urządzono księgę wieczystą nr (...), oznaczonej nr (...)o powierzchni 0,7496 ha oraz prawo własności posadowionych na tej działce zabudowań. W treści aktu notarialnego strony umowy sprzedaży wniosły o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oznaczonej nr (...)o powierzchni 0,7496 ha, po uprzednim odłączeniu tej działki z księgi wieczystej nr (...). Strony wniosły o wpisanie w nowo urządzonej księdze, prawa użytkownika wieczystego na rzecz K. K., prawa własności działki na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa własności posadowionych na działce zabudowań na rzecz K. K. Nadto, w tym samym akcie notarialnym strony umowy zawarły wniosek o wpisanie, w treści księgi wieczystej nr (...), nieodpłatnej i nieograniczonej czasem służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego działki nr (...) o powierzchni 0,6027 ha, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez tą działkę do drogi publicznej, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,7496 ha. Sąd I instancji ustalił, iż pismem z dnia 18 czerwca 2015 r., właściciel nieruchomości (Skarb Państwa) nie wyraził zgody na podział nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd Rejonowy, oceniając ustalony stan faktyczny, doszedł do wniosku, iż nie jest możliwym odłączenie działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...) i założenie dla tej działki odrębnej księgi wieczystej. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Rejonowy podkreślił, iż uprawnienia użytkownika wieczystego nie są tożsame z tymi, jakie ma właściciel nieruchomości, w szczególności nie przysługuje mu uprawnienie wskazane w treści art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w przedmiocie połączenia kilku działek w jedną nieruchomość posiadająca jedną księgę wieczystą (analogicznie podział nieruchomości). Sąd I instancji powołał się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, wskazujące na odmiennosć uprawnień użytkownika wieczystego w stosunku do uprawnień właściciela i niedopuszczalność podziału nieruchomości z inicjatywy podmiotu innego, niż właściciel, jak chociażby z inicjatywy użytkownika wieczystego. W ocenie Sądu Rejonowego dopiero po odłączeniu określonej działki od nieruchomości dla której urządzona jest księga wieczysta, użytkownik wieczysty mógłby wnosić o założenie księgi dla odłączonej nieruchomości. Dopiero wówczas może też zbyć prawo użytkownika wieczystego co do jednej z działek składających się na nieruchomość, której jest użytkownikiem wieczystym.

Sąd Rejonowy, oddalając wniosek o wpis prawa służebności drogi koniecznej na działce oznaczonej nr (...) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki oznaczonej nr (...) uznał, iż działki te objęte są jedną księgą wieczystą i stanowią w istocie jedną nieruchomość, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku. Sąd I instancji podkreślił również, iż sama treść wniosku jest niepoprawna, co również wskazuje na okoliczność, iż nie może on zostać uwzględniony

Na powyższe postanowienie apelację w ustawowym terminie wnieśli wszyscy wnioskodawcy (K. Z., Z. Z. i K. K.), zaskarżając ww. postanowienie w całości. Zaskarżonemu postanowieniu wnioskodawcy zarzucili naruszenie prawa materialnego- art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 233 kc poprzez bezzasadne przyjęcie, że użytkownik wieczysty może zbyć swoje uprawnienie do części nieruchomości dopiero po jej wydzieleniu do nowej księgi wieczystej założonej za zgodą lub na wniosek właściciela, gdyż do momentu gdy to nie nastąpi, nie jest możliwe przeniesienia praw do fizycznie wydzielonej części nieruchomości obciążonej prawem użytkownika wieczystego. W oparciu o podniesiony zarzut wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia, założenie osobnej księgi

wieczystej dla działki nr (...) i wpisanie do niej praw właściciela i użytkownika wieczystego oraz wpisanie do księgi wieczystej nr (...) służebności gruntowej zgodnie ze złożonym w treści aktu notarialnego wnioskiem. W uzasadnieniu złożonej apelacji wnioskodawcy podnieśli, iż nieprawidłowym było rozumowanie Sądu I instancji, który uznał, iż nie jest możliwe odłączenie od księgi wieczystej określonej działki przez użytkownika wieczystego i założenie dla tej działki nowej księgi. Apelujący podnieśli, iż użytkownik wieczysty może co do zasady rozporządzać swoim prawem, w tym je zbyć. W ocenie apelujących stanowisko Sądu I instancji jest nieprawidłowe i faktycznie uniemożliwia zbycie użytkownika wieczystego. Nadto wskazali oni, iż dla dokonania wpisu służebności gruntowej możliwym jest działanie przez sąd wieczystoksięgowy w pewnym zakresie z urzędu i nawet niepoprawnie sformułowany wniosek nie wyłącza możliwości dokonania takiego wpisu.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż brak jest podstaw do uwzględnienia wniosków złożonych w treści aktu notarialnego sporządzonego dnia 28 maja 2015 r. za nr Rep. (...).

Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, poczynione przez ten Sąd na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego i uznaje je za własne.

Nie można podzielić zarzutu apelujących, iż Sąd I instancji naruszył, wydając zaskarżone postanowienie, art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej. u.k.w.h.) oraz art. 233 kc. Zgodnie z art. 21 u.k.w.h. właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się w drodze analogii, iż także podziału nieruchomości dokonać może jedynie właściciel. Uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r. wydana w sprawie o sygn. akt III CZP 24/06, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. wydane w sprawie o sygn. akt V CK 278/02, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r. wydany w sprawie o sygn. akt III CSK 183/07). Sąd Okręgowy w Kielcach w pełni ten pogląd podziela.

Zaznaczyć należy, iż uprawnienia użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela nieruchomości są nieco odmienne. Podkreślić trzeba, że mimo oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, właściciel nie zostaje pozbawiony swoich uprawnień właścicielskich, dalej pozostaje właścicielem, a jego prawo jest ujawnione w treści księgi wieczystej nieruchomości. Niepożądanym byłoby przy tym, by ustawodawca dawał użytkownikom wieczystym prawo do dokonania podziału nieruchomości, której użytkowanie wieczyste im przysługuje, bez wyraźnej zgody i woli właściciela. Takie założenie prowadziłoby do możliwości podziału przez użytkownika wieczystego nieruchomości bez zgody właściciela tej nieruchomości. Wskazać należy, iż granice prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 233 kc, określa między innymi ustawa i zasady współżycia społecznego. Uprawnienie do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego nie może być rozumienie tożsamo, jak rozporządzenie nieruchomością. Użytkownik wieczysty jest bowiem ograniczony przez ustawowe granice prawa użytkowania wieczystego, które jest prawem rzeczowym słabszym od prawa własności i jego wykonywanie nie może prowadzić do ograniczania uprawnień właścicielskich. Apelujący w niniejszej sprawie zdają się tej kwestii nie dostrzegać. Nie można zgodzić się z twierdzeniami apelacji, iż przyjęte przez Sąd I instancji stanowisko praktycznie uniemożliwia dokonanie rozporządzenia przez użytkownika wieczystego jego prawem użytkowania wieczystego konkretnej działki, składającej się na całą nieruchomość. Wystarczającym jest bowiem uprzednie podzielenie nieruchomości (przez jej właściciela) i założenie dla jej części nowej księgi wieczystej, a następnie dopiero sprzedaż prawa użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie pogląd, iż w uprawnieniu do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego nie mieści się to, co wiąże się tylko z prawem własności, czyli uprawnienie do decydowania o tym, jaka część powierzchni stanowi przedmiot własności (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 13 marca 2015 r. wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 116/14).

Prawidłowo uznał Sąd I instancji, iż brak jest podstaw do stosowania przepisu art. 21 u. k. w. h. stosunku do użytkownika wieczystego. Przepis art. 21 ww. ustawy wprost dotyczy tylko właściciela nieruchomości. Brak jest w

ocenie Sądu Okręgowego w Kielcach podstaw do dokonywania w tym zakresie wykładni rozszerzającej, stojącej wprost w sprzeczności nie tylko z brzmieniem przepisu, ale także z jego celem. Ostatecznie wskazać należy iż stanowisko prezentowane w zaskarżonym postanowieniu przez Sąd Rejonowy we Włoszczowie, znajduje odzwierciedlenie w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego. W dniu 13 marca 2013 r. Sąd Najwyższy uchwale wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 116/14 wskazał, iż „użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste.” Pogląd prezentowany we ww. orzeczeniu jest zbieżny z prezentowanymi uprzednio przez Sąd Najwyższy poglądami wyrażonymi chociażby w sprawie o sygn. akt III CZP 24/06 (uchwała z dnia 7 kwietnia 2006 r.). Użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią tylko w granicach przysługującego mu prawa. Z prawa użytkownika wieczystego jako prawa na rzeczy stanowiącej przedmiot własności innej osoby, nie można jednak wyprowadzać uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości, są to bowiem uprawnienia związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 k.c. oraz z art. 21 u.k.w.h. Nie ma, w ocenie Sądu Okręgowego w Kielcach, podstaw prawnych do odłączenia przez użytkownika wieczystego określonej działki z nieruchomości i założenia dla tej działki nowej księgi wieczystej, bez zgody właściciela nieruchomości.

Powyższe prowadzi też do uznania, iż brak jest w sprawie podstaw do ujawnienia w treści księgi wieczystej nr (...) służebności gruntowej w postaci drogi koniecznej. Podzielić należy w tym zakresie stanowisko prezentowane przez Sąd I instancji jako całkowicie prawidłowe. Oddalenie wniosku o złożenie nowej księgi dla działki oznaczonej nr (...) determinuje konieczność oddalenia wniosku o wpis prawa służebności gruntowej drogi koniecznej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy w Kielcach uznał, iż brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia Sądu I instancji. W związku z powyższym, na zasadzie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, Sąd oddalił apelację.

(SSO Anna Pniewska) (SSO Sławomir Buras) (SSO Monika Kośka)