

Sygn. akt II Ca 1702/21

POSTANOWIENIE

Dnia 3 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Grzegorz Buła
Protokolant:	osobiście

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku S. S.

przy uczestnictwie Gminy Miejskiej K.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie z dnia 10 czerwca 2021 roku, sygnatura akt DzKw/KR1P/(...)

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Grzegorz Buła

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 3 listopada 2021 roku

Wnioskodawca S. S. wnioskiem zarejestrowanym pod sygnaturą DzKw/KR1P/(...) wniósł o wpisanie w dziale III księgi wieczystej (...) prawa dzierżawy nieruchomości na jego rzecz na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości zawartej między nim a Gminą Miejską K. w dniu 30 marca 2012 r.

Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2021 r. oddalił wniosek jednocześnie wskazując, że podstawą wpisu prawa dzierżawy mogła być umowa sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi względnie zgoda właściciela nieruchomości na wpis sporządzona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, jednak wnioskodawca takich dokumentów nie przedłożył.

Wnioskodawca w ustawowym terminie wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu nietrafne przyjęcie, że przedłożony dokument umowy dzierżawy nie był dokumentem urzędowym mimo, że pochodził od Urzędu Miasta K. w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 7 grudnia 2011 r., które stanowiło akt prawa miejscowego. W ocenie wnioskodawcy wskazana okoliczność przesądzała o braku konieczności notarialnego poświadczenia podpisu oraz zgody właściciela na obciążenie nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wniosek.

Powyższe postanowienie zostało wydane w następującym stanie faktycznym:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla położonej w K. nieruchomości składającej się z działek (...), wszystkie obręb (...), jednostka ewidencyjna K.. W dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina K.. Działy III i IV są wolne od wpisów.

Gmina Miejska K. i S. S. zawarli w dniu 30 marca 2012 r. w formie pisemnej umowę dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna P.. Umowa ta była aneksowana Aneksem nr (...) z dnia 10 maja 2012 r. oraz Aneksem nr (...) z dnia 29 sierpnia 2017 r., a oba te aneksy zostały sporządzone w formie pisemnej.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższy stan faktyczny nie uzasadniał uwzględnienia wniosku. Sąd pierwszej instancji przytaczając treść art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c., art. 626⁹ k.p.c. oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wskazał, że Gmina Miejska K. wydierżawiając swoją nieruchomość S. S. działała w sferze dominium i nie wykonywała wobec niego czynności władczych. Zatem wszelkie dokumenty pochodzące od Gminy Miejskiej K. dotyczące umowy dzierżawy nie mogły być dokumentami urzędowymi, a były jedynie dokumentami prywatnymi, co dotyczyło w szczególności umowy z dnia 30 marca 2012 r. wraz z jej aneksami. Sąd Rejonowy podkreślił, że z uwagi na okoliczność, iż umowa z dnia 30 marca 2012 r. była dokumentem prywatnym, to poświadczenie jej kopii za zgodność przez pracownika Urzędu Miasta K. nie spowodowało, że stała się przez to dokumentem urzędowym. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż umowa z dnia 30 marca 2012 r. nie została sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi ani też właściciel nieruchomości nie wyraził w takiej formie zgody na wpis prawa dzierżawy, co powodowało brak należytej podstawy wpisu, a w konsekwencji w ocenie Sądu Rejonowego wnioski nie zasługiwały na uwzględnienie.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł wnioskodawca S. S., zaskarżając orzeczenie w całości oraz podnosząc, że przedłożona przez niego umowa dzierżawy wraz z aneksami stanowiła dokument urzędowy pochodzący od Urzędu Miasta K.. Wnioskodawca również uzupełnił swój wniosek o wpis przedkładając Zarządzenie Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 7 grudnia 2011 r., które w ocenie wnioskodawcy należało do sfery imperium Gminy Miejskiej K., bowiem to ustawa dawała organowi gminy prawo do wydawania zarządzeń. Wnioskodawca podkreślił, że zarządzenia mają charakter normatywny, gdyż w sposób generalny i abstrakcyjny kreują nowy stan prawny oraz zgodnie z art. 94 Konstytucji RP są aktem prawa miejscowego.

W oparciu o powyższe twierdzenia wnioskodawca domagał się uchylenia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania lub uchylenia postanowienia i dokonania wpisu zgodnie z jego wnioskiem.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, uznając go za prawidłowy i oparty na właściwie przeprowadzonej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest dokonywanie wpisu jedynie na wniosek i w jego granicach stosownie do art. 626⁸ § 1 k.p.c. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis wyznacza art. 626⁸ § 2 k.p.c. zgodnie, z którym ocenę istnienia podstaw do dokonania żadanego wpisu sąd dokonuje na podstawie wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Wskazany zakres kognicji dotyczy sądów obu instancji. W zakresie dokumentów dołączonych do wniosku, to decydujący jest dokument stwierdzający dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Jeżeli treść i forma tego dokumentu nie nasuwają wątpliwości i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych sąd obowiązany jest dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem. Warto jednak podkreślić, że Sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2015 r. II CSK 281/14).

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca wniósł o wpisanie w dziale III księgi wieczystej prawa dzierżawy przysługującego mu w oparciu o postanowienia umowy dzierżawy z dnia 30 marca 2012 r. zawartej wyłącznie w formie pisemnej.

Podkreślić należy, że korzystanie z nieruchomości gminnych przez podmioty spoza gminnych jednostek organizacyjnych jest możliwe w ramach umów o charakterze cywilnoprawnym. Zawieranie umów dotyczących mienia komunalnego, jako jeden z przejawów gospodarowania mieniem komunalnym należy, jak stanowi art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.; dalej jako u.s.g.), do właściwości i zadań wójta (burmistrza, prezydenta). Korzystanie z mienia komunalnego reguluje art. 45 ust. 1 u.s.g., według którego, podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa. Zakres samodzielności podmiotów mienia komunalnego w podejmowaniu decyzji o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników mienia komunalnego wyznaczają wymagania wynikające z przepisów prawa, tj. z ustawy zasadniczej, ustaw zwykłych, umów międzynarodowych zawartych i ratyfikowanych przez Polskę, rozporządzeń wykonawczych oraz aktów prawa miejscowego (art. 87 Konstytucji RP). Skoro zatem gmina ma osobowość prawną i jest samodzielnym uczestnikiem obrotu cywilnoprawnego, to kwestia korzystania i udostępniania innym podmiotom uczestniczącym w tym obrocie składników swojego mienia, w tym przypadku nieruchomości, jest normowana przepisami Kodeksu cywilnego, a także m.in. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.). Decydując zatem o zawarciu umowy dzierżawy organ gminy działa jako właściciel (gmina) w tzw. sferze dominium, podejmując określony zamiar, co do zadysponowania majątkiem. Zatem wszelkie dokumenty pochodzące od gminy w tym zakresie nie są dokumentami urzędowymi w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., tylko dokumentami prywatnymi.

Natomiast zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2019r. poz. 2204 z zm.) podstawą wpisu może być dokument odzwierciedlający w całości zdarzenie powodujące zmianę stanu prawnego, który podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Minimalną formą w jakiej może być sporządzony dokument mający stanowić podstawę wpisu jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Ze względu na wymagania określone w art. 31 u.k.w.h. podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może stać się dokument prywatny w postaci umowy dzierżawy z dnia 30 marca 2012 r. wraz z jej aneksami, którego kopia w niniejszej sprawie została poświadczona za zgodność z oryginałem przez pracownika Urzędu Miasta K., a który to dokument nie zawiera notarialnego poświadczenia podpisów stron, które ją zawarły.

W realiach rozpoznawanej sprawy, jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, wnioskodawca nie wykazał przysługiwania mu prawa dzierżawy w sposób wymagany przez art. 31 ust. 1 u.k.w.h., a w konsekwencji zachodziła przeszkoda do dokonania żadanego wpisu, a w takim przypadku zgodnie z art. 626⁹ k.p.c. wniosek podlega oddaleniu.

W kontekście przedłożenia przez wnioskodawcę przy apelacji dodatkowego dokumentu w postaci kopii zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 7 grudnia 2011 roku, stwierdzić należy, iż dokument ten nie ma jakiegokolwiek znaczenia dla oceny prawidłowości zaskarżonego postanowienia. Podnieść należy, iż zgodnie ze wskazaną wcześniej kognicją sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wynikającą z art. 626⁸ §2 k.p.c., a także utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, ocena zasadności żądania o dokonanie wpisu dokonywana jest według stanu istniejącego w chwili złożenia wniosku w oparciu o dokumenty, które zostały do niego dołączone (por. m.in. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 16.12.2009r. III CZP 80/09, OSNC 2010/6/84) . Nie ulega wątpliwości, że powyższe zarządzenie nie zostało dołączone do wniosku o wpis z dnia 26 marca 2021 roku, lecz dopiero na późniejszym etapie tego postępowania, więc już z tego powodu nie może stanowić podstawy oceny zasadności żądania wniosku. Nadto wskazać trzeba, że powyższy dokument stanowi jedynie kopię nie potwierdzoną w jakikolwiek sposób za zgodność z oryginałem, a także nie zawiera podpisu podmiotu, który zarządzenie miał wydać. Dodatkowo zauważyć trzeba, iż powyższe zarządzenie nie kreuje prawa dzierżawy, którego wpisu domaga się wnioskodawca, gdyż takie

prawo może powstać dopiero w wyniku dokonania przez zainteresowane podmioty ważnej i skutecznej czynności prawnej w postaci umowy dzierżawy.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy zgodnie z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawcy jako bezzasadną.

SSO Grzegorz Buła