

Sygn. akt V Ca 7/11

## POSTANOWIENIE

Dnia 03 lutego 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Staszewska SSR del. Agnieszka Sidor - Leszczyńska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 3 lutego 2011r. w Warszawie

sprawy z wniosku M. Sp. z o.o. w W.

z udziałem M. B., S. N., M. M., J. M., E. K., D. K. N. Ł., L. Ł., Zakładu (...) z siedzibą w Ł., Z. Sp. z o.o. w W., J. B., Z. P., G. P., I. G., M. F., K. S., D. S.

o wpis

na skutek apelacji M. Sp. z o.o. z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 5 sierpnia 2009 r. (...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt V Ca 7/11

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: M. B., S. N., M. M., J. M., E. K., D. K., N. Ł. i L. Ł. złożyli wniosek zawarty w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 30 czerwca 2008 r. przez notariusza B. S. o wpis w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prawa użytkowania na rzecz uczestników (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., Zakładu (...) z siedzibą w Ł. i Z. sp. z o.o. w W. zgodnie z treścią § 4 i 5 aktu notarialnego.

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2009 r. referendarz sądowy oddalił powyższy

wniosek wskazując, iż ustanowienie prawa użytkowania na nieruchomości będącej

przedmiotem współwłasności stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, do podczas gdy wnioskodawcy reprezentują łącznie jedynie 21/35 udziałów we współwłasności nieruchomości. Ponadto wywiódł, że wnioskodawcy

nie przedstawili orzeczenia Sądu upoważniającego ich do dokonania żądanej czynności, ewentualnie umowy między współwłaścicielami, który wprowadzałaby inne zasady niż wynikające z art. 199-201 k.c.

Skargę na powyższe orzeczenie złożył uczestnik M. sp. z o.o. w W. zarzucając naruszenie art. 626<sup>(8)</sup> § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie kognicji Sądu wieczystoksięgowego oraz art. 201 k.c. poprzez brak przyjęcia, że ustanowienie przedmiotowego użytkownika na nieruchomości jest czynnością zwykłego zarządu.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie nie uwzględnił skargi i oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

W ocenie Sądu Rejonowego nie doszło w sprawie do przekroczenia kognicji Sądu wieczystoksięgowego uregulowanej w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., bowiem na podstawie badania treści wniosku oraz księgi wieczystej, referendarz ustalił, iż czynność prawna polegająca na ustanowieniu użytkownika na rzecz skarżącego została dokonana przez większość współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego, referendarz prawidłowo również przyjął, iż ustanowienie użytkownika na rzecz skarżącego jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, w związku z czym do jej ważności wymagana była zgoda wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 199 k.c.

Odnosząc się do przywoływanych przez skarżącego orzeczeń Sądów t.j. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r. (III CZP 18/02, OSNC 2003/2/18), postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r. (III CRN 166/80, OSNC 1981/6/111) oraz WSA w Warszawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. (IV S.A. 3785/02, LEX nr 158965) Sąd I instancji stwierdził, że zostały wydane na tle specyficznego stanu faktycznego, a mianowicie sytuacji gdy przedmiotem współwłasności była nieruchomość będąca wspólną drogą i która z założenia miała jedynie charakter niesamodzielny i służebny wobec innych nieruchomości. Odnośnie cytowanego przez skarżącego fragmentu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994/7-8/146), iż zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych wymuszają rozszerzenie zakresu czynności zwykłego zarządu, zdaniem Sądu Rejonowego również i tego orzeczenia nie sposób bezrefleksyjnie i na zasadzie automatyzmu stosować do niniejszej sprawy, gdyż zostało wydane na tle małżeńskiej wspólności ustawowej.

W ocenie Sądu Rejonowego, do czynności zwykłego zarządu zalicza się niewątpliwie wszelkie czynności, mające na celu utrzymanie rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków. W przedmiotowej sprawie brak jednak podstaw do przyjęcia, że ustanowienie prawa użytkownika w formie zawartej we wniosku służy powyższemu celom, zwłaszcza że nieruchomość ma charakter rolny. Ponadto zdaniem Sądu, dochodzone prawo użytkownika zmniejszy, przynajmniej na pewien czas, użyteczność nieruchomości, co może godzić w interesy pozostałych współwłaścicieli. Co więcej, w ocenie Sądu Rejonowego ustanowienie użytkownika na przedmiotowej nieruchomości jest powiązane z inwestycją, która ma zwiększyć użyteczność innej nieruchomości, co, jak wskazuje Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 kwietnia 2002 r. (III CZP 18/02), co do zasady jest czynnością przekraczającą granice zwykłego zarządu.

Z tych względów Sąd I instancji zważył, że czynność wnioskodawców podjęta bez zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu jest nieważna i nie może wywołać żadnych skutków prawnych w sferze prawa cywilnego, ponieważ prawnie nie istnieje (takie samo stanowisko choć odnośnie nieważnych decyzji administracyjnych w postępowaniu wieczystoksięgowym zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 listopada 2005 r., sygn. akt III CK 285/05).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła M.

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zaskarżając postanowienie w całości wniosła o jego zmianę w całości i dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem wnioskodawców oraz orzeczenie o zwrocie na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Orzeczeniu zarzuciła: 1.) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 201 k.c. przez przyjęcie, że ustanowienie na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi Księgę Wieczystą o nr Kw (...), prawa użytkowania w zakresie określonym przez wnioskodawców w ich oświadczeniu złożonym w formie aktu notarialnego w dniu 30 czerwca 2009 r. za Rep. (...), przekracza zakres zwykłego zarządu, zwłaszcza, że jak wynika z tego aktu notarialnego, nieruchomość ta stanowi drogę dojazdową, a jak wynika z zakresu prawa użytkowania określonego w ww. akcie notarialnym ma ono na celu zwiększenie użyteczności innych nieruchomości i zapewnienie „potrzeb elementarnych; 2.) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. przez przyjęcie przez Sąd I instancji, że „ przedmiotowe prawo użytkowania zmniejszy, przynajmniej na pewien czas, użyteczność nieruchomości, co może godzić w interesy pozostałych współwłaścicieli (...)”, podczas gdy jak przyznał Sąd I instancji przedmiotowa nieruchomość ma charakter rolny, a zgodnie z powołanym aktem notarialnym stanowi drogę, zatem realizacja uprawnień wynikających z zakresu przedmiotowego użytkowania nie koliduje z prawem własności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Na wstępie oceny zarzutów podniesionych we wniesionym środku zaskarżenia, podkreślić trzeba, że wniosek wnioskodawców zmierzał do nieodpłatnego ustanowienia określonego użytkowania na nieruchomościach stanowiących współwłasność nie tylko wnioskodawców. Z wypisów z rejestru gruntów wynika, iż są to grunty orne, a z wyrysu z mapy ewidencyjnej, iż w istocie większość z tych działek z wyjątkiem jednej o nr. ewidencyjnym (...) stanowi drogę.

Nie ulegało w sprawie wątpliwości, że wnioskodawcy ustanowili służebność, przy czym w istocie o ile udostępnienie działek na czas umieszczenia pod ich powierzchnią gazociągu stanowi czynność zwykłego zarządu, o tyle nieodpłatność tej służebności ustanowionej na czas nieokreślony, nie była w gestii większości współwłaścicieli, bowiem każdy z nich miał takie prawo, ale li tylko w stosunku do własnego udziału, nie zaś całej nieruchomości. Taki zapis jaki zawarto w akcie notarialnym miałby skutek, gdyby do tego oświadczenia woli przystąpili wszyscy współwłaściciele przedmiotowych działek. Tymczasem wnioskodawcy domagają się wpisu w dziale (...) przedmiotowej księgi wieczystej obciążenia nie ich udziałów w poszczególnych działkach wskazanych w akcie notarialnym, lecz nieruchomości jako całości, dlatego w tym aspekcie Sąd Rejonowy miał słuszność oddalając wniosek.

Wnioskodawcy nie są bowiem wyłącznymi dysponentami ewentualnego wynagrodzenia z tytułu użytkowania przedmiotowych nieruchomości w części udziałów im nie przynależnych. Zrzeczenie się wynagrodzenia w części im nie należnej, nie jest ich prawem, a zatem wnioskodawcy nie mogą uzyskać wpisu zgodnego z ich wnioskiem.

Wobec powyższych okoliczności wniosek, a zatem i wywiedziona apelacja nie mogły zostać uwzględnione.

Natomiast w ocenie Sądu II instancji ma słuszność apelujący, że gazociąg należy do urządzeń niezbędnych do zaspokajania potrzeb elementarnych, dlatego można uznać jego zainstalowanie pod działkami stanowiącymi drogę dojazdową za czynność zwykłego zarządu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jest ugruntowany pogląd, który akceptuje Sąd w niniejszym składzie, iż inwestycje mające na celu zwiększenie użyteczności innych nieruchomości, z reguły przekraczają swym zakresem zwykły zarząd z wyjątkiem sytuacji gdy wyłącznym przeznaczeniem nieruchomości jest uzyskanie przez jej właścicieli możliwości korzystania z innych nieruchomości. Wspólna droga odpowiada takiemu celowi, bowiem stanowi dojazd do innych nieruchomości, stąd przeprowadzenie przez nią

instalacji pozostaje w zgodzie z jej służebnym charakterem i z tego względu może być uznane za czynność zwykłego zarządu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.