

Sygn. akt III Ca 440 /16 Sprostowano postanowieniem z dnia 03.07.2017 r.

UZASADNIENIE

W dniu 8 listopada 2016 roku wpłynął wniosek o wpisanie w dziale

III księgi wieczystej (...) służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...) na podstawie umowy z dnia 8 listopada 2016 roku Rep. A Nr 8095/2016.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2016 roku referendarz sądowy oddalił wniosek, podnosząc że w przedmiotowej sprawie służebność gruntową ustanowiono na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, obejmującej nr 746/5, 746/26, 746/27, 746/28, 746/29, które stanowią tylko część nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Skargę na powyższe rozstrzygnięcie złożył wnioskodawca, wnosząc

o dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem, zarzucając skarżonemu orzeczeniu obrazę prawa materialnego w postaci art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 285 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że nie jest możliwe wpisanie w dziale III księgi wieczystej (...) służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działki nr (...) nr 746/5, 746/26, 746/27, 746/28, 746/29 objętej księgą wieczystą (...) w sytuacji, gdy wnioskiem objęto całą nieruchomość, a zakres wykonywania służebności ograniczono jedynie do wymienionych działek .

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z dnia 17 stycznia 2017r. oddalił wniosek.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...). W dziale II jako właściciel wpisana jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. .

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działki gruntu nr (...) dziale II jako właściciel ujawniona jest Gmina Miejska Ł. .

W § 8 pkt B umowy z dnia 8 listopada 2016 roku Rep A nr 8095/2016 (...) S.A. z siedzibą w K. oświadczyła, że ustanawia na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nieograniczoną w czasie i nieodpłatną służebność gruntową na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...).

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, że wniosek podlega oddaleniu.

Sąd I instancji podniósł, że w przedmiotowej sprawie badaniem sądu objęty był dołączony do wniosku akt notarialny, zawierający oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. nakazuje sądowi zbadanie dokumentów stanowiących podstawę wpisu, co w przedmiotowej sprawie przekłada się na badanie oświadczenia strony umowy i ustalenie, czy doszło do skutecznego ustanowienia służebności gruntowej.

Jak wynikało z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji, nieruchomość która miała być obciążona służebnością gruntową składa się z jednej działki, natomiast nieruchomość władająca obejmuje czternaście działek. Wnioskodawca złożył oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...) służebności gruntowej na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...). W przedmiotowej sprawie doszło więc do ustanowienia służebności gruntowej w zakresie niedopuszczalnym przez prawo, a mianowicie ustanowiono służebność gruntową na rzecz części określonej nieruchomości tj. na rzecz pięciu działek , w sytuacji gdy nieruchomość obejmuje czternaście działek .

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu naruszenie art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 285 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że nie jest możliwe wpisanie w dziale III księgi wieczystej o numerze Kw. (...) służebności gruntowej ustanowionej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...), w sytuacji gdy zgodnie z wnioskiem objęto całą nieruchomość, a zakres wykonywania służebności ograniczono jedynie do wymienionych działek.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, w szczególności w żadnym razie nie dopuścił się obrazy art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 285 § 2 k.c.

Stosownie do powołanej przez Sąd I instancji regulacji art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. rozpoznając sprawę o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, zaś wpis dokonywany jest w granicach wniosku.

W przedmiotowej sprawie badaniem Sądu I instancji objęty był dołączony do wniosku akt notarialny, zawierający oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej. Przepis art.626⁸ § 2 k.p.c. nakazuje sądowi zbadanie dokumentów stanowiących podstawę wpisu, co w przedmiotowej sprawie przekłada się na badanie oświadczenia strony umowy i ustalenie, czy doszło do skutecznego ustanowienia służebności gruntowej.

W przepisach dotyczących ustanawiania służebności, w tym służebności gruntowych (czy też służebności przesyłu) kodeks cywilny nie operuje terminem „ działka ”, które to pojęcie jest pojęciem ewidencyjnym. W art. 285 k.c. i art.305¹ k.c., określając przesłanki ustanawiania służebności, kodeks cywilny odwołuje się do pojęcia nieruchomości. Według art. 46 § 1 k.c. nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości grunt objęty księgą wieczystą.

Stosownie do regulacji zawartej w art.285 k.c. nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Przepis ten dopuszcza ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych, z których ona się składa.

Nieruchomość, która ma być obciążona służebnością gruntową składa się z jednej działki, natomiast nieruchomość władnąca obejmuje czternaście działek działek. Wnioskodawca złożył oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...) służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...).W przedmiotowej sprawie doszło więc do ustanowienia służebności gruntowej w zakresie niedopuszczalnym przez prawo, a mianowicie ustanowiono służebność gruntową na rzecz części określonej nieruchomości tj. na rzecz pięciu z czternaście działek ewidencyjnych . W tej sytuacji zasadnie Sąd I instancji uznał, że wniosek podlegał oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.