

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 października 2017 r., w sprawie Dz.Kw.37514/17 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek (...) S.A. w Ł. o wpis służebności przesyłu.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,1061 ha, z której wyodrębniono 25 lokali. W dziale II jako współwłaściciel wpisana jest Gmina Ł. do (...) części oraz wskazane są udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością wyodrębnionych lokali. W dniu 9 grudnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa al. (...) w Ł. ustanowiła na rzecz (...) S.A. nieograniczoną w czasie służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb S-2, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), polegającą na prawie korzystania przez (...) S.A. z części nieruchomości zajętej pod istniejącą sieć ciepłowniczą oraz pod projektowane przyłącze ciepłownicze do nieruchomości sąsiedniej – przy al. (...) w Ł..

Zgodnie z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zakres kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis obejmuje jedynie badanie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Oznacza to, że wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów, niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie złożenia wniosku oraz kolejnością wpływu wniosków. Badanie zaś treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Kognicja sądu wieczystoksięgowego nie ma jednak charakteru wyłącznie formalnego. Obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W przedmiotowej sprawie badaniem sądu objęta jest ugoda sądowa, zawierająca oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu. Przepis art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nakazuje sądowi zbadanie dokumentów stanowiących podstawę wpisu, co w przedmiotowej sprawie przekłada się na badanie oświadczenia strony i ustalenie, czy doszło do skutecznego ustanowienia służebności przesyłu. W przepisach dotyczących ustanawiania służebności, w tym służebności gruntowych i służebności przesyłu, kodeks cywilny nie operuje terminem „ działka „ , które to pojęcie jest pojęciem ewidencyjnym. W art.285 k.c. i art.305 1 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. Takim odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości grunt objęty księgą wieczystą. Zgodnie z art.24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, natomiast w razie odłączenia części nieruchomości zakłada się dla tej części osobną księgę wieczystą chyba, że ma ona być połączona z inną nieruchomością, dla której księga jest już prowadzona. W ujęciu wieczystoksięgowym nieruchomości może składać się z jednej bądź kilku, czy też kilkudziesięciu działek ewidencyjnych, jeżeli są objęte jedną księgą wieczystą, nawet jeżeli nie graniczą ze sobą. Stanowiące, bowiem własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art.46 §1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Stosownie do art.305<sup>1</sup> k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art.49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca

może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Z brzmienia tego przepisu wynika jednoznacznie, że służebności przesyłu obciąża całą nieruchomość, a nie jej część. W ocenie Sądu Rejonowego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu zawarte w ugodzie sądowej dotyczy ustanowienia służebności przesyłu, obciążającej jedynie działkę gruntu nr (...), a nie całą nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej (...). Z istoty służebności gruntowych i służebności przesyłu, zgodnie z zasadą ich niepodzielności wynika, iż obciążają one zawsze całą nieruchomość, jedynie funkcja służebności może dotyczyć części nieruchomości.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca - (...) S.A. w Ł.. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania tj. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu zawarte w ugodzie sądowej dotyczy ustanowienia służebności przesyłu obciążającej jedynie działkę gruntu nr (...), a nie całej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej (...), co doprowadziło do błędnego ustalenia, że zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu służebności przesyłu. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie zgodnie z wnioskiem.

### ***Sąd Okręgowy zważył,***

#### ***co następuje :***

Apelacja jest bezzasadna. Uzasadnienie apelacji sprowadza się przede wszystkim do tezy, że ugoda sądowa, zawierająca oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu była już przedmiotem kontroli Sądu, który stwierdzając naruszenie przez nią prawa – do ugody by nie dopuścił. Faktem jest, że ugoda sądowa podlega kontroli Sądu , przed którym jest zawierana. Nie oznacza to jednak, że nie podlega ona kontroli ponownej w postępowaniu wieczystoksięgowym – jak każdy inny dokument. Nie może budzić wątpliwości, że służebność przesyłu ustanowiona została na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Księga wieczysta (...), jak każda inna księga urządzona jest dla jednej nieruchomości, a nieruchomość przedmiotowa składa się z dwóch działek gruntu. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2013 r., w sprawie IV CSK 527/12 - ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje na rzecz całej nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Założenie o dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości leży u podstaw regulacji dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej. W art. 145 § 1 k.c. jest mowa o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Jeżeli zatem nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, to służebność drogi koniecznej może być ustanowiona jedynie na rzecz całej tej nieruchomości, choćby tylko jej część nie miała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Tezy te mają rzecz jasna bezpośrednie zastosowanie także co do służebności przesyłu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.