

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z wniosku (...) S.A. z siedzibą w L., z udziałem Z. R., o odłączenie działki nr (...) z księgi wieczystej (...) i o urządzenie dla tej działki nowej księgi wieczystej, oraz o wpis służebności przesyłu, po rozpoznaniu skargi Z. R., utrzymał w mocy wpis referendarza sądowego.

Jak wyjaśniono w uzasadnieniu orzeczenia, we wniosku z dnia 19 listopada 2013 roku wnioskodawczyni żądała odłączenia działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...), urządzenia nowej księgi wieczystej oraz dokonania w tej nowej księdze wpisu służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. o treści wynikającej z § 2 ust. 2 aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 sierpnia 2013 roku przez notariusza J. F. za nr Rep. A 3626/2013. Wnioskodawczyni powołała się na treść tego aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości N., gmina S., powiat (...), województwo (...). Przed kwestionowanym odłączeniem w skład tej nieruchomości wchodziły działki oznaczone numerami: 94/2, 311 i 237/2, o łącznej powierzchni 0,4802 ha. W dziale II. tej księgi jako właściciel nieruchomości ujawniony jest Z. R.. Po odłączeniu dla działki nr (...) prowadzona jest księga wieczysta (...), w której w dziale II. jako właściciel wpisany jest Z. R.. W dziale III. tej księgi ujawniona jest odpłatna na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu w promieniu jednego metra wokół słupa energetycznego linii 15 kV, z dojściem przewodów linii napowietrznej 15 kV, której szczegółową treść określono w § 2 ust. 2 w/w aktu notarialnego. Akt ten zawiera także oświadczenie o ustanowieniu na działce (...), odpłatnie, na czas nieokreślony służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. z siedzibą w L.. Zawarty w § 8 aktu notarialnego rep. A (...)2013 roku wniosek Z. R. o wpisanie służebności przesyłu na rzecz spółki (...) SA. z siedzibą w L. w dziale III. księgi wieczystej (...) został oddalony postanowieniem referendarza sądowego z dnia 11 września 2013 roku. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że dokonanie takiego wpisu nie jest możliwe, ponieważ oświadczenie o ustanowieniu służebności dotyczy tylko jednej z działek objętych księgą. Postanowienie to jest prawomocne.

Odnosząc się do tak zarysowanych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy, ocenił, że podmiot, na rzecz którego ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe ma legitymację czynną do złożenia wniosku o wpis tego prawa w księdze wieczystej, jak również do złożenia innych koniecznych wniosków zmierzających do jego ujawnienia. Skoro Z. R. ustanowił na rzecz wnioskującej spółki służebność przesyłu obciążającą jedną z działek, dla których prowadzona była księga (...) to zaakceptował także fakt, iż ustanowione prawo zostanie ujawnione w księdze wieczystej. Potwierdził to składając stosowny wniosek o wpis. Okoliczność, że pierwotny wniosek sformułowany był błędnie nie oznacza, że oddalenie tego żądania pozbawiło uprawnionego możliwości żądania wpisu służebności. W ocenie Sądu Rejonowego obciążenie tylko jednej z działek objętych księgą wieczystą (...) spowodowało, że dla ujawnienia ustanowionej przez uczestnika Z. R. służebności przesyłu, niezbędne było wcześniejsze odłączenie obciążonej służebnością działki nr (...) z księgi wieczystej (...) do odrębnej księgi. Uprawniony z tytułu ustanowionej służebności podmiot, miał prawo żądać dokonania tego rodzaju czynności, a zatem przeniesienie działki nr (...) do księgi wieczystej (...), dokonane na wniosek (...) S.A. z siedzibą w L., w celu ujawnienia przysługującego wnioskodawczyni prawa, było prawidłowe. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że odłączenie działki nr (...) z dotychczas prowadzonej księgi nie narusza prawa własności Z. R.. Urządzenie odrębnej księgi wieczystej nie zmienia faktu, że działka nr (...) nadal stanowi gospodarczą całość z pozostałymi działkami a uczestnik jest jej właścicielem. Wreszcie, ustosunkowując się do stanowiska zajętego w skardze na wpis, Sąd Rejonowy stwierdził, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe badanie ustaleń stron co do sposobu wykonywania służebności oraz ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Nie ma także prawnych możliwości dokonywania zmian w akcie notarialnym. Ewentualne spory co do wykonania umowy dotyczącej służebności i wysokości odszkodowania mogą być rozstrzygane w drodze procesu przez sąd cywilny i nie mają wpływu na ocenę ważności oświadczenia Z. R. o ustanowieniu służebności przesyłu. Ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym oznacza także niemożność prowadzenia postępowania dowodowego co do innych

podnoszonych przez skarżącego okoliczności tj. działania pod wpływem błędu czy też niedostatecznego wyjaśnienia przez notariusza wszelkich konsekwencji złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności.

Z tych względów Sąd Rejonowy utrzymał zaskarżony wpis w mocy.

Powyższe orzeczenie zaskarżył Z. R.. Skarżący wskazał, że akt notarialny z dnia 2 sierpnia 2013 roku był celową manipulacją. Notariusz pierwotny wniosek sformułował błędnie. Gdyby poinformował skarżącego, że dla działki nr. 311 będzie założona nowa księga wieczysta, to nie wyraziłby on na to zgody i nie podpisał aktu. Skarżący nie może odpowiadać za błędy notariusza, który winien znać przepisy prawa. Zatajenie skutków zawartej umowy było celowe. W konkluzji apelujący wniósł o „przywrócenie działki nr .311 do dawnej KW”, „o ustalenie nieważności dokonanej czynności prawnej w akcie notarialnym z dnia 02.08.2013” oraz „o zmianę treści służebności”.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą obecnego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności należy powtórzyć stwierdzenie zawarte już w uzasadnieniu sporządzonym przez Sąd Rejonowy, a dotyczące braku możliwości badania okoliczności zawarcia umowy, stanowiącej podstawę założenia nowej księgi wieczystej i dokonanych w niej wpisów. Zarzuty apelującego dotyczące ewentualnych manipulacji przy zawieraniu umowy i nie pouczenia o skutkach jej zawarcia, w szczególności w odniesieniu do kwestii ewidencjonowania nieruchomości w księgach wieczystych, nie mogą być w ogóle przedmiotem badania w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wynika to wprost z przepisu art. 6268 § 2 kpc. Wąskie zakreszenie kognicji sądu w obecnym postępowaniu jest wynikiem celowego działania ustawodawcy i nie może być przez Sąd Okręgowy ignorowane. Skądinąd trafnie wskazuje w uzasadnieniu Sąd Rejonowy, że skarżącemu przysługują inne środki prawne mogące służyć zgłaszanych przez niego żądań. Niemniej obecnie nie ma podstaw po temu, by wypowiedać się odnośnie zasadności lub braku zasadności tych roszczeń.

Pozostaje zatem do omówienia zarzut dotyczący bezpodstawnego odłączenia działki (...) do odrębnej księgi wieczystej. Takie działanie Sądu Rejonowego budzi sprzeciw uczestnika. Należy jednak wskazać, że choć subiektywnie skarżący może odbierać dokonany wpis jako niekorzystny, to obiektywnie zmianę należy oceniać jako nie tylko formalnie uzasadnioną, ale także jako pozbawioną większej doniosłości praktycznej. Okoliczność, że stanowiąca gospodarczą całość jest hipotekowana nie w jednej, a w dwóch księgach wieczystych ma znaczenie głównie z punktu widzenia przepisów dotyczących prowadzenia tej szczególnej ewidencji, jaką jest system ksiąg wieczystych. Postanowienie oddalające wniosek o wpis służebności do księgi (...) jest prawomocne, i stosownie do przepisu art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc wiąże sąd orzekający obecnie. Dlatego należało ocenić, że jedyną możliwością ujawnienia służebności przysługującej wnioskującej spółce, jest odłączenie działki do nowozałożonej księgi wieczystej i dokonanie wpisu w dziale III. tej księgi. Zwraca zresztą uwagę, że postanowienie referendarza sądowego oddalające wniosek o wpis w tej księdze nie zostało zaskarżone. Jednocześnie należy ocenić, że nie ma podstaw prawnych, by odmówić uprawnionemu z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego wpisowi w księdze wieczystej.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.