

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Kutnie, w IX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ł. utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany w dniu 10 kwietnia 2014 roku przez referendarza sądowego w dziale I-Sp księgi wieczystej (...) prawa polegającego na nieodpłatnym korzystaniu ze studni i wjazdu znajdujących się na nieruchomości objętej księgą (...), na rzecz właścicieli działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...). W dziale III księgi wieczystej (...) wpisano ograniczone prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnego korzystania ze studni i wjazdu na rzecz właścicieli działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że umową darowizny z dnia 18 grudnia 1990 roku, sporządzoną przed notariuszem K. P. w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł., za nr rep. A 2685/90, J. i A. małżonkowie R. darowali działkę nr (...), położoną we wsi L., gmina Ł., J. i W. małżonkom R. oraz darowali A. i W. małżonkom R. działkę nr (...), położoną we wsi L., gmina Ł., sąsiadującą z działką nr (...). W § 4 tejże umowy, J. i W. małżonkowie R. zezwolili właścicielom działki nr (...) na nieodpłatne korzystanie ze studni i wjazdu, a A. i W. małżonkowie R. wyrazili na to zgodę.

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kutnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ł. dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości L., gmina Ł..

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kutnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ł. dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości L., gmina Ł..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 285 § 1 k.c. służebnością gruntową jest ograniczone prawo rzeczowe, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.

Zgodnie z art. 245 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym i właścicielem nieruchomości obciążonej. Konieczne jest również aby oświadczenie o ustanowieniu takiego prawa zostało złożone w formie aktu notarialnego, przez właściciela, który prawo takie ustanawia.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, że oświadczenie woli J. i W. małżonków R. o zezwoleniu na korzystanie ze studni i wjazdu oraz oświadczenie woli A. i W. małżonków R. o wyrażeniu zgody na korzystanie ze studni i wjazdu, złożone w dniu 29 grudnia 1990 roku, stanowią umowę, mocą której ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej. Opisana wyżej umowa spełnia wszelkie kryteria umowy o ustanowienie służebności gruntowej – wskazuje nieruchomość władnącą i obciążoną, treść służebności oraz została zawarta w wymaganej przez prawo formie. Służebność gruntowa, której wpis został zaskarżony, zwiększa przy tym użyteczność działki nr (...), albowiem umożliwia korzystanie przez każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej z urządzeń znajdujących się na nieruchomości obciążonej, tj. na działce nr (...).

Apelację od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania W. R. i J. R., zaskarżając je w całości.

Skarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili obrazę art. 285 k.c. przez niezasadne uznanie, iż zobowiązanie się uczestników do zezwolenia na przejazd przez ich działkę jest ustanowieniem służebności w rozumieniu tego przepisu.

W oparciu o tak sprecyzowany zarzut skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o wpis ograniczonego prawa rzeczowego i obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, iż Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy.

Trzeba przy tym przypomnieć, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zakres kognicji sądu jest ograniczony.

Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ.).

Zgodzić można się z poglądem wyrażonym w apelacji, że kognicja ta, choć ograniczona do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, nie ma charakteru wyłącznie formalnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, 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 przeto zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią mogą wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626 § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających z wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, nr 1, poz. 15, z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110, z dnia 13 lipca 1984 r., IV CR 343/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 92 i z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, nie publ. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1990 r., III CZP 14/90, Rej. 1991, nr 1, s.129, z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163, z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141 i z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142).

Jeżeli przedmiotem wpisu jest służebność gruntowa, sąd, kierując się utrwaloną wykładnią przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe, powinien zbadać, czy prawo to zostało ważnie ustanowione.

Rzecz jednak w tym, że odnosząc powyższe uwagi do realiów przedmiotowego postępowania nie sposób dostrzec po stronie Sądu Rejonowego jakichkolwiek uchybień w rozpoznawaniu sprawy.

Sąd Rejonowy badał bowiem, czy według obowiązujących przepisów przedmiotowa służebność została ważnie ustanowiona. Dokonany przez niego wywód prawny ma charakter wyczerpujący i logiczny. Sąd Rejonowy wskazał i szczegółowo uzasadnił dlaczego w jego ocenie doszło do ważnego ustanowienia służebności gruntowej o treści, która została ujawniona w przedmiotowej księdze wieczystej wpisem dokonany przez referendarza sądowego. Odniósł się również do kwestii, czy tak ustanowiona służebność zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej.

Wywód Sądu Rejonowego dotyczący obu powyższych kwestii Sąd Okręgowy w pełni akceptuje i przyjmuje za własny, w związku z czym nie zachodzi potrzeba jego ponownego przytaczania.

Apelacja wywiedziona przez skarżących nie wskazuje uchybień w rozumowaniu Sądu Rejonowego, ogranicza się jedynie to wyartykułowania niezadowolenia skarżących z treści zapadłego orzeczenia i wyrażenia nieuzasadnionego stanowiska iż pogląd Sądu Rejonowego jest błędny.

Jest to stanowisko niewystarczające dla uzyskania przez skarżących pożądanego przez nich skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego orzeczenia.

Podnoszony w apelacji zarzut, że przedmiotowe uprawnienie nie może zostać uznane za służebność drogi koniecznej oparty jest na nieporozumieniu. Ani bowiem Sąd I instancji, ani też wnioskodawcy w żadnym momencie nie wyrażali poglądu, że ujawniona w przedmiotowej księdze wieczystej służebność jest służebnością drogi koniecznej.

Jest to służebność gruntowa o treści określonej umową stron i ujawnionej zwalczanym przez skarżących wpisem.

W przepisach Kodeksu cywilnego nie sprecyzowano, na czym konkretnie ma polegać uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej oraz na czym konkretnie ma polegać obowiązek powstrzymywania się właściciela tej nieruchomości od wykonywania przysługującego prawa. Istnieje zatem możliwość ustanawiania różnorodnych służebności gruntowych, nie każda służebność gruntowa jest więc, co oczywiste, służebnością drogi koniecznej.

W związku z tym, wbrew wywodom apelacji, dla wykonywania przedmiotowej służebności zbędne jest wytyczanie przebiegu jakiegokolwiek drogi przez nieruchomość obciążoną, czy określanie szerokości tej drogi.

Jakkolwiek wykracza to poza zakres kognicji Sądu w postępowaniu o wpis służebności, wyrazić można pogląd, że treść służebności została określona w umowie stron w sposób wystarczający dla ewentualnego przymusowego jej egzekwowania.

Jeżeli w okresie pomiędzy ustanowieniem służebności, a chwilą obecną, stosunki gospodarczej na przedmiotowych nieruchomościach uległy zmianom to może to ewentualnie dawać podstawę do wystąpienia przez skarżących z żądaniem zniesienia służebności bądź zmiany sposobu jej wykonywania. Okoliczności te nie mają jednak znaczenia dla możliwości ujawnienia wcześniej ustanowionej służebności w księgach wieczystych.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.