

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 października 2014 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z udziałem K. K. oddalił wniosek M. K. o wpis w dziale III. księgi wieczystej Kw (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w A., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o łącznym obszarze 0,2246 ha. W dziale II. tej księgi wieczystej jako właściciel ujawniony jest K. K.. Natomiast księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), o obszarze 0,3677 ha. W dziale II tej księgi jako właściciel ujawniona jest M. K..

W dniu 4 czerwca 2014 roku K. K., przed notariuszem J. F. prowadzącym Kancelarię Notarialną w G., w akcie o nr Rep. A nr 264/2014, ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw. nr (...), na czas prowadzenia na działce nr 153/2 działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu przez M. K. i jej syna, B. P., sklepu ogrodniczego i ogrodnictwa, nieodpłatną służebność polegającą na prawie korzystania przez M. K. i jej syna B. P. oraz klientów prowadzonej przez nich działalności gospodarczej z trzech miejsc parkingowych usytuowanych wzdłuż ulicy (...), przylegającej do działki (...)

Sąd Rejonowy wskazał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu nie jest ograniczona jedynie do analizy formalnoprawnej. Jej przedmiotem jest również ustalenie, czy wskazana przez wnioskodawcę czynność materialnoprawna jest ważna i może stanowić podstawę wpisu. Zdaniem Sądu Rejonowego oświadczenie woli K. K. zostało złożone w przewidzianej przez prawo formie. Ocenił jednak, że wpis nie może być dokonany z uwagi na treść oświadczenia, która nie daje podstaw do uznania, że została ustanowiona służebność gruntowa. Sąd Rejonowy wskazał, że w polskim prawie cywilnym istnieje zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych, przez co istnieje możliwość ustanowienia tylko takiego prawa, które zostało wyraźnie przewidziane w ustawie, przy zachowaniu jego ustawowo zdefiniowanych cech. Strony nie mają zatem pełnej dowolności i swobody w określaniu treści ustanawianego prawa, jeżeli prawo to ma mieć charakter służebności gruntowej. Sąd Rejonowy podkreślił, że służebność gruntowa nie jest prawem samodzielnym, lecz jest to prawo związane z własnością nieruchomości, i w myśl art. 50 kc stanowi jej część składową. Służebność gruntowa przysługuje każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej i obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, a celem jej ustanowienia może być jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Fakt, że służebność gruntowa jest prawem związanym z własnością nieruchomości, powoduje, że użyteczność nie może mieć charakteru czysto osobistego.

W ocenie Sądu Rejonowego, oświadczenie woli K. K. ustanawiające nieodpłatną służebność o treści opisanej w § 4 aktu notarialnego Rep. A (...) nie może być podstawą wpisu, ponieważ w oświadczeniu woli połączono elementy charakteryzujące służebność gruntową z substratem czysto osobistym, co rodzi wątpliwości co do rodzaju ustanowionej służebności. O ile dopuszcza się w judykaturze i orzecznictwie możliwość ustanowienia służebności gruntowej ograniczonej terminem, to musi ona zmierzać, do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej i mieć znaczenie dla każdorazowego właściciela nieruchomości. Tymczasem w oświadczeniu K. K. krąg podmiotów uprawnionych do wykonywania ustanowionej służebności został ograniczony do: M. K., jej syna B. P. oraz klientów sklepu ogrodniczego, z pominięciem wskazania jako uprawnionego do wykonywania służebności właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Oznacza to, iż w razie zbycia nieruchomości władnącej innej osobie potencjalny nabywca nie mógłby korzystać z ustanowionej służebności gruntowej chyba, że byłby jednocześnie jej synem B. P. lub klientem sklepu. Treść oświadczenia woli uczestnika postępowania stoi zatem w sprzeczności z istotą instytucji służebności gruntowej, która bezwzględnie przysługiwać musi każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Sąd Rejonowy odrzucił przy tym stanowisko wnioskodawczyni twierdzącej, że treść oświadczenia woli daje podstawy do przyjęcia, że wskazanie uprawnionych do korzystania ze służebności w istocie stanowi ograniczenie jej terminem. W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdził, że uczestnik postępowania ustanowił służebność, której nie

zna polskie prawo, co jest w sprzeczności z zasadą zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Dlatego ustanowienie przedmiotowej służebności jest nieważne.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła wnioskodawczyni, wnosząc o jego zmianę i dokonanie żadanego wpisu.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów art. 65 kc, 285 kc i 626 kpc, poprzez bezpodstawne przyjęcie, że oświadczenie woli K. K. jest nieprecyzyjne i nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, czy służebność ma charakter osobisty czy gruntowy. W ocenie skarżącej Sąd Rejonowy przekroczył zakres kognicji przysługujący mu w postępowaniu wieczystoksięgowym, a także zlekceważył zasadę swobody umów. Podniesiono przy tym, że „określenie kręgu uprawnionych do korzystania z parkingów stanowi nie oznaczenie kręgu uprawnionych, lecz oznaczenie czasu, na jaki służebność gruntową ustanowiono (okres prowadzenia działalności gospodarczej przez M. K. i B. K.)”.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne w sprawie nie były przedmiotem zarzutów skarżącego, a zatem stosownie do przepisu art. 378 kpc § 1 kpc nie mogą być przedmiotem badania przez sąd odwoławczy. Jednocześnie Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Powoływanie się na zasadę swobody umów jest w obecnej sprawie chybione, gdyż zasada ta nie daje podstaw do kreowania praw rzeczowych spoza katalogu zawartego w przepisie art. 244 § 1 kc, a tym bardziej do żądania wpisu tak kreowanych praw do ksiąg wieczystych. Dotyczy ona jedynie kreowania stosunków z zakresu prawa umów. Należy także przyjąć, że nawet przy przyjęciu obligacyjnego charakteru ustanowionego prawa, nawet wbrew treści oświadczenia woli właściciela nieruchomości obciążonej i wbrew stanowisku apelującej, nie byłoby możliwe do pogodzenia z treścią przepisu art. 16 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie jest bowiem tak, że każde prawo może być przedmiotem wpisu do księgi wieczystej. W szczególności nie jest możliwe wpisanie do księgi wieczystej prawa, którego treść jest nieczytelna. Za niedopuszczalne należy uznać dopuszczenie do tego, prawa te korzystały z domniemań wynikających z przepisów Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w tym z domniemania prawdziwości i z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Za chybiony należy uznać także zarzut naruszenia przepisu art. 65 kc, wiązany przez apelującą z zarzutem naruszenia przepisu art. 285 kc. Nie sposób stosować przepisu art. 65 kc w sposób prowadzący do wykładni oświadczenia woli, która byłaby sprzeczna z literalną treścią tego oświadczenia. Tymczasem wyrażony w apelacji pogląd skarżącej, zgodnie z którym wskazanie jej i jej syna w kontekście prowadzonej przez nich działalności gospodarczej służyło jedynie określeniu czasu, na który została ustanowiona służebność, nie koreluje z treścią oświadczenia woli zawartego w akcie notarialnym. Zwraca zresztą uwagę, że adres pod jakim prowadzona jest działalność gospodarcza jest okolicznością mogącą podlegać zmianom. Skarżąca popada zresztą w sprzeczność, raz wywodząc w skardze na orzeczenie referendarza, że nie sposób prowadzić działalności bez nieruchomości władnącej, po raz wtóry wskazując, że po utracie przez nią i jej syna praw do nieruchomości władnącej służebność wygaśnie, ale ostatecznie wywodząc w apelacji, że po zbyciu nieruchomości władnącej to nowy właściciel będzie decydował o dalszych losach służebności. Już więc sama ewolucja stanowiska skarżącej wskazuje na niejednoznaczność oświadczenia woli ustanawiającego służebność. W konkluzji należy stwierdzić, że chaotyczna treść oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej nie daje możliwości, by precyzyjnie zrekonstruować ustanowione prawo. Niejednoznaczność ta wyklucza możliwość wprowadzenia tej służebności do szerszego obrotu cywilnoprawnego, poprzez dokonanie żadanego wpisu.

Dlatego apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 kpc w zw. art. 13 § 2 kpc).