

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2018 r., wydanym na skutek skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 15 grudnia 2017 r. złożonej w sprawie z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w K. i M& W (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o dokonanie wpisu dwóch służebności gruntowych w dziale III księgi wieczystej Nr (...) oraz o dokonanie wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej Nr (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 0,5656 ha, składającej się z działek Nr (...), a w jej dziale II wpisana jest jako właściciel M& W (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Dnia 28 września 2017 r. M& W (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. sprzedała tę nieruchomość aktem notarialnym (...) Spółce Akcyjnej w K., a w treści umowy zawarto oświadczenie nabywcy o ustanowieniu na przedmiotowej nieruchomości dwóch służebności gruntowych polegających na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) oraz oświadczenie zbywcy o ustanowieniu na nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...) służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości zbywanej. Księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 0,3186 ha, składającej się z działek Nr (...), a w jej dziale II ujawniona jest jako właściciel M& W (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Postanowieniem z dnia 15 lutego 2018 r. oddalony został wniosek o wpis (...) Spółki Akcyjnej w K. w dziale II księgi wieczystej Nr (...) w miejsce M& W (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd meriti przytoczył dalej treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wniosek o wpis obejmuje badanie wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, co oznacza, że wyłączone jest badanie innych dokumentów i okoliczności, jeżeli miałyby stanowić podstawę wpisu i że za niedopuszczalne uznać trzeba prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu niewynikającej z załączonych do wniosku dokumentów. Sąd zaznaczył przy tym, że obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu, a zatem należy ocenić czynność stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także z uwagi na jej skuteczność materialną, stwierdzając, czy uzasadniała ona powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi lub z niej wykreślone. Przytoczono więc treść art. 285 § 1 k.c., podkreślając, że z przepisu tego wynika, iż służebność gruntowa obciąża nieruchomość jednego właściciela na rzecz każdorazowego właściciela innej nieruchomości, po czym Sąd Rejonowy wywiódł, że służebność nie może obciążać nieruchomości należącej do tej samej osoby, na rzecz której miałyby zostać ustanowione. Skoro służebność gruntowa jest prawem na rzeczy cudzej, to właściciel nieruchomości władnącej nie może być tą samą osobą co właściciel nieruchomości obciążonej; podkreślono ponadto, że w drodze czynności prawnej służebność gruntową może ustanowić tylko właściciel nieruchomości lub osoba upoważniona do rozporządzania nią. Sąd I instancji stwierdził, że wiadomo jest mu z urzędu, iż wniosek (...) Spółki Akcyjnej w K. o ujawnienie jej w dziale II księgi wieczystej Nr (...) został oddalony, a okoliczność ta skutkuje koniecznością oddalenia wniosku o wpis służebności gruntowych w dziale III tej księgi, gdyż z załączonego do tego wniosku dokumentu wynika, że oświadczenie o ustanowieniu tych praw złożył podmiot niebędący właścicielem nieruchomości obciążonej i nieujawniony w tym charakterze w księdze wieczystej. Ponadto wywiedziono, że nie jest możliwe również dokonanie postulowanego wpisu w dziale III księgi wieczystej Nr (...), gdyż w sytuacji oddalenia wniosku (...) Spółki Akcyjnej w K. o ujawnienie jej w dziale II księgi wieczystej Nr (...) treść tej księgi wskazuje, iż właściciel nieruchomości objętej księgą Nr (...) ustanowił służebność na rzecz samego siebie, skoro nadal jest ujawniony jako właściciel w dziale II księgi wieczystej Nr (...). Wobec powyższego, Sąd oddalił wniosek na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w zakresie oddalenia wniosków o wpisanie służebności gruntowych w dziale III księgi wieczystej Nr (...) i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku o wpis służebności gruntowych w dziale III tej księgi na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), zamieszczonego w umowie sprzedaży z dnia 28 września 2017 r. zawartej w formie aktu notarialnego, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

- naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis służebności gruntowych w dziale III księgi wieczystej Nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), zawartego w umowie sprzedaży z dnia 28 września 2017 r., pomimo niespełnienia przesłanek oddalenia wniosku w postaci braku podstaw do dokonania wpisu oraz przeszkód do jego dokonania;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że na skutek decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 lipca 2017 r. zatwierdzającej podział działki Nr (...) na działki Nr (...) prawo własności działki Nr (...) przeszło z mocy prawa na rzecz Miasta Ł., a (...) Spółka Akcyjna w K. nabyła własność jedynie działki Nr (...);
- naruszenie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) w związku z art. 64 Konstytucji RP poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że działka gruntu, jedynie w części objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, została z mocy prawa nabyta przez jednostkę samorządu terytorialnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogą doprowadzić do jej uwzględnienia.

Wszystkie te zarzuty i zawarta w środku odwoławczym argumentacja odnoszą się bowiem de facto do kwestii trafności rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy w innym postępowaniu o niezasadności wniosku (...) Spółki Akcyjnej w K. o ujawnienie jej w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości obciążonej, dla której księga jest prowadzona. Zauważyć należy, że w postępowaniu niniejszym Sąd – w myśl art. 626⁸ § 2 k.p.c. – badał wyłącznie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, w rezultacie czego ustalenia dokonane w zakresie tej kognicji doprowadziły do konkluzji o konieczności oddalenia żądania wnioskodawcy z uwagi na przeszkodę do dokonania wpisu. Według wyraźnego zastrzeżenia ustawodawcy wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona [art. 34 zd. I ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.)] i nie można wątpić, że niespełnienie tego warunku ustawowego stanowi przeszkodę do wpisu w księce wieczystej prawa obciążającego cudzą nieruchomość. W konsekwencji, pozostając w granicach kognicji z art. 626⁸ § 2 k.p.c. i nie wykraczając poza nią, Sąd I instancji ustalił, że ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość objętą księgą Nr (...) ustanowiła (...) Spółka Akcyjna w K. oraz że podmiot ten – wskutek oddalenia złożonego wniosku o wpis prawa własności – nie został ujawniony w dziale II przedmiotowej księgi jako właściciel; zestawienie tych dwóch faktów stanowiło wystarczającą podstawę stwierdzenia przeszkody do uwzględnienia wniosku o wpis służebności w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. Tymczasem w złożonej apelacji jej autor zgłasza zastrzeżenia wyłącznie do ustaleń poczynionych przez Sąd wieczystoksięgowy w innym postępowaniu, w szczególności wobec stwierdzenia okoliczności uznanej przez ten Sąd za notoryjną urzędowo i mającą znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności wniosku o wpis prawa własności, nie dostrzegając w ogóle, że w sprawie niniejszej nie składała się ona na podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia. Podkreślić więc należy jeszcze raz dobitnie, że w ramach swej kognicji przy rozpoznawaniu wniosku o wpis służebności Sąd słusznie nie zajmował się problematyką wskazanego w ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 5 lipca 2017 r. (i kwestionowanego przez skarżącego) przeznaczenia działki Nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ani też nie badał skutków prawnych wydania tej decyzji, ale ustalał jedynie, czy osoba, która służebność ustanowiła i której prawo miało być wpisem dotknięte, jest wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Prawidłowości tego ustalenia zgłoszone w apelacji zarzuty w żadnej

mierze nie dotyczą, zatem szczegółowe ustosunkowanie się do nich w sprawie niniejszej przez Sąd odwoławczy byłoby bezprzedmiotowe. Prawdą jest, że od wyniku sprawy o wpis wnioskodawcy jako właściciela do działu II księgi wieczystej Nr (...) mógł zależeć rezultat niniejszego postępowania o wpis służebności, a Sąd I instancji był uprawniony do zawieszenia tego postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia o zasadności wniosku w przedmiocie wpisu prawa własności, niemniej jednak Sąd meriti z tego uprawnienia nie skorzystał. Zważywszy, że Sądowi odwoławczemu z urzędu wiadomo jest, iż apelacja od orzeczenia odmawiającego wpisu prawa własności została oddalona, uznać należy, że niepodjęcie decyzji o zawieszeniu postępowania do prawomocnego zakończenia sprawy o wpis własności nie miało wpływu na wynik sprawy niniejszej.

Wobec faktu, że podniesione w apelacji zarzuty w żaden sposób nie mogły skutkować uznaniem zaskarżonego orzeczenia za nieprawidłowe, a Sąd Rejonowy w sposób właściwy zastosował przepisy prawa, złożony środek zaskarżenia podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W trybie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. sprostowano oczywistą niedokładność w oznaczeniu firmy wnioskodawcy, jaką popełnił Sąd I instancji w sentencji wydanego orzeczenia.