

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 maja 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku J. P., (...) Spółki Akcyjnej w G. o wpis służebności przesyłu w dziale III księgi wieczystej Nr (...), na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 13 maja 2019 r., Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że J. P. i B. P. umową ustanowienia odpłatnej służebności gruntowej z dnia 13 marca 2019 r., zawartą w formie aktu notarialnego z (...) Spółką Akcyjną w G., ustanowili służebność przesyłu na działce Nr (...). Księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działek Nr (...), a w jej dziale II ujawnieni są jako właściciela J. i B. P.. Sąd wskazał na treść art. 305¹ k.c. i art. 285 k.c., z których wynika, że służebność przesyłu obciąża nieruchomość, podniósł też, że zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności, zaś w myśl art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Stąd wywiedziono, iż zestawienie tych dwóch przepisów prowadzi do wniosku, że dla gruntów objętych księgą wieczystą za trafne należy uznać wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, wyrażające się w formule „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, a zatem wykluczone jest ustanowienie służebności obciążającej poszczególne działki ewidencyjne wchodzące w skład nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. W efekcie Sąd meriti podniósł, że w realiach rozpoznawanej sprawy wniosek o wpisanie do działu III niniejszej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości składającej się z trzech działek geodezyjnych odpłatnej służebności przesyłu na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w G. ustanowionej na działce Nr (...) jest nieuzasadniony i podlega oddaleniu na podstawie art. 626⁹ k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca (...) Spółka Akcyjna w G., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej Nr (...) zgodnie ze złożonym wnioskiem i zarzucając:

- błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez uznanie, że ustanowiona aktem notarialnym z dnia 13 marca 2019 r. służebność przesyłu obciąża część składową nieruchomości;
- naruszenie art. 47 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu doszło do części składowej nieruchomości, tj. jedynie na jednej z działek wchodzących w jej skład;
- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu doszło do części składowej nieruchomości, tj. jedynie na jednej z działek wchodzących w jej skład.

Sąd Okręgowy zauważył co następuje:

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu, jako bezzasadna, a zarówno ustalenia składające się na stan faktyczny sprawy, jak i zastosowanie do tych okoliczności przepisów prawa przez Sąd I instancji, należy ocenić jako w pełni poprawne i niewymagające korekty.

Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że sąd, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej, zaś art. 626⁹ k.p.c. stwierdza, że sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. W rozpoznawanej sprawie zachodzą równocześnie obie sytuacje wskazane w hipotezie tego ostatniego przepisu, gdyż zarówno stwierdzić trzeba, że zachodzi przeszkoda dokonania żądanego wpisu – ze względu na sprzeczność treści wniosku z treścią przedmiotowej księgi wieczystej – jak i przyjąć, że brak jest podstawy do jego dokonania, skoro załączony do wniosku dokument nie obejmuje oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu służebności [art. 32 ust. 1 ustawy z

dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204)], które mogłyby wywołać skutki prawne w postaci powstania ograniczonego prawa rzeczowego. Z pewnością nie można zgodzić się ze skarżącym, że właściwe zastosowanie reguł wykładni opisanych w art. 65 § 1 i 2 k.c. winno doprowadzić Sąd do wniosku, że J. P. i B. P. ustanowili służebność na całej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...). W § 3 aktu notarialnego dołączonego do wniosku właściciele gruntu jasno oświadczyli, że ustanawiają służebność na nieruchomości i zidentyfikowali tę nieruchomość w następujący sposób: „położona w miejscowości K., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...), objęta księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w Łęczycy” – wynika stąd zupełnie jednoznacznie, że ich wolą, jaką w ten sposób wyrazili, było obciążenie służebnością gruntu stanowiącego objętą przedmiotową księgą działkę Nr (...), którą błędnie uważali za nieruchomość, a więc rzecz, którą można obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym. Wykładni nie podlegają oświadczenia, których treść jest jasna, a potrzeba sięgania do art. 65 k.c. zachodzi tylko wówczas, gdy brzmienie postanowień umowy jest na tyle niejednoznaczne, że usprawiedliwia możliwość dokonywania rozbieżnych interpretacji, nie można natomiast w drodze tłumaczenia umowy ustalić zupełnie odmiennego jej brzmienia. Treść przedmiotowego oświadczenia w żadnej mierze nie potwierdza stanowiska apelującego, że właściciele nieruchomości obciążyli służebnością całą nieruchomość w rozumieniu wieczystoksięgowym, a wzmiankę o działce Nr (...) należy rozumieć wyłącznie jako wskazanie, że służebność ta „(...) znajdować się będzie (...)” (prawdopodobnie skarżącemu chodziło tu o zakres i sposób jej wykonywania w rozumieniu art. 287 k.p.c. w związku z art. 305⁴ k.c.) w obrębie jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości.

Pozostałe zarzuty apelacyjne są również chybione. Podkreślić należy, że choć prawdą jest, iż w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zawarto sformułowanie, że Sąd Rejonowy ustalił, iż J. i B. P. ustanowili służebność przesyłu na działce Nr (...), to z kontekstu wywodów uzasadnienia i zawartej tam argumentacji jasno wynika, że chodziło tu o stwierdzenie faktu złożenia oświadczenia woli takiej treści, nie zaś o ustalenie skutku prawnego takiego faktu. W efekcie uznać trzeba, iż Sąd I instancji bynajmniej nie ustalił, że w kontekście zmian stanu prawnego rzeczy ustanowiona aktem notarialnym z dnia 13 marca 2019 r. służebność przesyłu obciąża część składową nieruchomości, ani też w drodze zastosowania art. 47 § 1 k.c. nie przyjął, że doszło do ustanowienia służebności przesyłu na części składowej nieruchomości, ale przeciwnie – stwierdził, że zawarte w tym akcie notarialnym oświadczenie woli nie skutkowało ustanowieniem służebności na części składowej nieruchomości, a stało się tak właśnie dlatego, że z art. 47 § 1 k.c. wprost wynika, że część składowa nieruchomości nie może być przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego. Jak już wywiedziono wyżej, J. i B. P. złożyli oświadczenie woli o ustanowieniu służebności na części składowej nieruchomości, a bezsporne jest w doktrynie i orzecznictwie – i z poglądem tym nie polemizuje także skarżący – że taka czynność prawna jest nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c. jako sprzeczna z ustawą; ewentualne błędne przekonanie właścicieli nieruchomości co do ważności i skuteczności składanego oświadczenia w żadnej mierze nie może go konwalidować. W efekcie umowa zawarta w formie aktu notarialnego, którą załączono do wniosku, nie stanowi dokumentu, z którego wynikałaby jakakolwiek zmiana stanu prawnego nieruchomości, dla której prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta – a tym samym nie może ona stanowić podstawy do dokonania wpisu służebności, co uzasadnia oddalenie wniosku na podstawie art. 626⁹ k.p.c. Ponadto, jak już zaznaczono na wstępie, w równej mierze uwzględnienie żądań wnioskodawców uniemożliwia zestawienie treści wniosku – gdzie wnioskodawcy żądają ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) – z treścią księgi wieczystej, z której działu I wynika, że jest ona prowadzona dla nieruchomości składającej się z działek Nr (...). Ponieważ nie jest możliwe dokonanie w dziale III księgi wpisu służebności przesyłu obciążającej jedynie jedną z kilku działek geodezyjnych składających się na nieruchomość, dla której księga jest prowadzona, stwierdzić trzeba, że – niezależnie od braku podstaw do dokonania wpisu – zachodzi również przeszkoda do jego dokonania, co również uzasadnia oddalenie wniosku w oparciu o art. 626⁹ k.p.c.

Z powyższych przyczyn i wobec prawidłowości zaskarżonego orzeczenia Sąd II instancji oddala apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.