

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 7 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ujawnił w księdze wieczystej nr (...) roszczenie przysługujące (...) Spółka Akcyjna w Ł. o udostępnienie nieruchomości w celu założenia (przeprowadzenia) kanału centralnego ogrzewania oraz w celu dostępu do przewodów i urządzeń dla wykonania czynności związanych z ich konserwacją.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli uczestnicy postępowania - J. C. oraz M. C., wnosząc o uchylenie zaskarżonego wpisu i oddalenie wniosku oraz o zasądzenie na rzecz uczestników postępowania kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 34 ukwł poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż uprawnienia wynikające z Zezwolenia z dnia 24 marca 1964 roku nr I SW.45/37/64 zostały skutecznie przeniesione na wnioskodawcę;

- art. 31 ust. 1 ukwł poprzez jego niezastosowanie dla oceny formy dokumentu, jaki Sąd przyjął za podstawę wpisu, w sytuacji gdy wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu, a dokument w postaci Zezwolenia z dnia 24 marca 1964 roku nr I SW.45/37/64 sporządzony został w zwykłej formie pisemnej;

- art. 626⁸ § 2 kpc, polegające na tym, że dokonując zaskarżonego wpisu i będąc uprawnionym wyłącznie do badania treści i formy wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej, Sąd Rejonowy doszedł do nieuprawnionego wniosku, że roszczenie wynikające z Zezwolenia z dnia 24 marca 1964 roku nr I SW.45/37/64 przysługuje przeciwko aktualnym właścicielom w sytuacji choć nie byli oni adresatami tego Zezwolenia, a w samym zezwoleniu została wskazana nieruchomość, której zezwolenie dotyczy poprzez wskazanie imienia i nazwiska jej ówczesnego właściciela, zaś w Zezwoleniu brak opisu odwołującego się do geodezyjnego położenia nieruchomości lub numeru księgi wieczystej. Z treści Zezwolenia wynika, że zostało ono wydane pod warunkiem szczegółowego opisu nieruchomości przez właściwy wydział Prezydium, a w aktach brak dowodu na okoliczność spełnienia tego warunku. Nadto od daty wydania Zezwolenia doszło do szeregu odpłatnych czynności prawnych przenoszących własność nieruchomości uregulowanej w przedmiotowej księdze wieczystej i wszystkie te nabycia korzystały z ochrony wynikającej z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wreszcie wskazano, że Sąd pierwszej instancji dokonał wpisu na podstawie Zezwolenia, w sytuacji gdy żadna norma prawna nie przyznaje decyzji wydanej na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości przymiotu dokumentu mogącego stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla niezabudowanej działki o powierzchni 0,0455 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 82 (obręb ewidencyjny), położonej w Ł. przy ul. (...). Jako właściciele w księdze wpisani są, na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej, J. C. i M. C.. W dziale III. wpisane są:

- służebność gruntowa, polegająca na prawie bezpłatnego korzystania z przyłącza i sieci kanalizacyjnej, usytuowanych na działce nr (...), przysługująca każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (działka ewidencyjna nr (...)),

- służebność gruntowa, polegająca na prawie bezpłatnego korzystania z przyłącza i sieci kanalizacyjnej, usytuowanych na działce nr (...), przysługująca każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (działka ewidencyjna nr (...)),

- wpisane zaskarżonym wpisem - roszczenie przysługujące (...) S.A. w Ł., o udostępnienie nieruchomości, w celu założenia (przeprowadzenia) kanału centralnego ogrzewania oraz w celu dostępu do przewodów i urządzeń dla wykonania czynności związanych z ich konserwacją. Jako podstawy tego wpisu wskazano zezwolenie, I.SW.45/37/64, z dnia 24 marca 1964 r., wydane przez Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. - B. (treść księgi wieczystej (...)).

Powołane jako podstawa wpisu Zezwolenie zostało wydane na rzecz Zarządu Inwestycji D. Magazynowo - (...). Łodzi w Ł., tj. poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy (zezwolenie - k. 61-62 kw (...)).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu dotyczącego przyjęcia, że uprawnienia wynikające z Zezwolenia z dnia 24 marca 1964 roku nr I SW.45/37/64 zostały skutecznie przeniesione na rzecz wnioskodawcy – (...) S.A. w Ł.. Przedmiotowe zezwolenie zostało wydane na rzecz Zarządu Inwestycji D. Magazynowo (...) w Ł.. Skarżący nie kwestionuje, że wnioskodawca jest następcą prawnym Zarządu Sieci (...), kwestionuje natomiast wykazanie tej okoliczności za pomocą dokumentów. Należy więc stwierdzić, iż istotnie następstwo prawne pomiędzy tymi podmiotami nie wynika wprost z załączonych do wniosku dokumentów, ani z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej LD1M/00065159/9. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że zarówno Zarząd Inwestycji D. Magazynowo (...) w Ł. jak również Zarząd Sieci (...) stanowiły jednostki gospodarki uspołecznione, wykonujące zarząd operatywny mieniem państwowym na rzecz Skarbu Państwa. Jest niewątpliwe, że urządzenia przesyłowe, których dotyczy omawiane zezwolenie stanowiły mienie Skarbu Państwa. Stąd zezwolenie wydane na rzecz Zarządu Inwestycji D. Magazynowo (...) w Ł. odczytać należy jako wydane na rzecz Skarbu Państwa. Jest przy tym okolicznością notoryjną, że (...) S.A. jest następcą prawnym przedsiębiorstw państwowych, stanowiących jednostki gospodarki uspołecznionej, a następnie stanowiących przedsiębiorstwa państwowe - osoby prawne, które zostały następnie przekształcone w spółki prawa handlowego, których majątek przejęła wnioskująca (...) S.A. W związku z powyższym pomimo, iż prima facie z treści dołączonych do wniosku dokumentów nie wynika następstwo prawne pomiędzy omawianymi podmiotami uznać należy, że skoro niewątpliwym jest, iż pomiędzy Zarząd Sieci (...) (stanowiący jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa) jest poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, to również Zarząd Inwestycji D. Magazynowo (...) w Ł. (także stanowiący statio fisci Skarbu Państwa) jest tym poprzednikiem.

Nadto nietrafiony okazał się również zarzut naruszenia art. 31 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Należy bowiem zauważyć, iż powszechnie przyjmuje się, iż dokumenty urzędowe, takie jak wyroki sądowe czy decyzje administracyjne, spełniają wymagania co do formy dokumentów wynikającej z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Utrwalony jest pogląd, że sądy cywilne, w tym sądy wieczystoksięgowe, związane są ostateczną decyzją (B. E., C. H., „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej.”).

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia ochrony wynikającej z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Należy zauważyć, iż treść roszczenia będącego przedmiotem zaskarżonego wpisu odpowiada treści służebności gruntowej. Podstawą tego roszczenia jest w niniejszej sprawie decyzja organu państwowego. Zgodnie z art. 7 pkt 3 rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu państwowego. Mając natomiast na względzie dyrektywę wykładni a maiori ad minus należy stwierdzić, iż skoro rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebnością ustanowionych na podstawie decyzji właściwego organu państwowego, to tym bardziej nie działa ona w odniesieniu do roszczenia o ustanowienie takiej służebności.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, oddalił apelację jako bezzasadną.