

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 września 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku (...) S.A. z siedzibą w Ł., z udziałem Z. K., oddalił wniosek o wpis służebności przesyłu do księgi wieczystej (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta (...) urządzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr: (...), o łącznej powierzchni 0,2193 ha. W dziale II. jako właściciel ujawniony jest Z. K.. W dniu 4 grudnia 2013 roku został złożony wniosek o wpis w dziale III. tejże księgi służebności przesyłu na rzecz (...) S.A. z siedzibą w Ł., a to na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 29 listopada 2012 roku, sygn. akt II Ns 379/05. Tymże postanowieniem ustanowiono na rzecz każdorazowego właściciela magistrali ciepłowniczej (...), przebiegającej przez nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka nr (...), dla której Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność przesyłu obciążającą prawo własności opisanej wyżej nieruchomości o przebiegu oznaczonym punktami A, B, C, D, na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 20 czerwca 2012 roku, przez biegłego K. A. i zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 6 lipca 2012 roku pod pozycją 5/7484, polegającą na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w celu konserwacji, usuwania awarii i modernizacji przedmiotowej magistrali z prawem wstępu na obciążoną nieruchomość. Mapa ta została załączona do wniosku.

Wniosek ten został oddalony postanowieniem wydanym przez referendarza sądowego, które to orzeczenie zaskarżył wnioskodawca.

Sąd Rejonowy stwierdził, że ustanowiona w treści postanowienia z dnia 27 listopada 2012 roku służebność nie odpowiada swą treścią unormowaniu przepisu art. 305<sup>1</sup> kc. W postanowieniu kreującym prawo nie wskazano przedsiębiorstwa przesyłowego, a jedynie każdorazowego właściciela urządzenia ciepłowniczego. Tak ustanowiona służebność, wskazuje na powstanie służebności gruntowej, a nie służebności przesyłu. Prawa te mogą mieć zbliżoną treść, ale nie należy ich utożsamiać. Kodeks cywilny nie przejął regulacji z art. 175 ustawy - Prawo rzeczowe z 1946 r., zgodnie z którą służebność przesyłu mogła być ustanowiona także na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa; do takiej służebności były stosowane odpowiednie przepisy o służebności gruntowej. Służebność przesyłu wyraźnie odróżnia się od dotychczasowych służebności gruntowych i osobistych, gdyż nie wymaga wskazania nieruchomości władnącej i jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy, stanowi nowy rodzaj służebności o znaczących odrębnościach, dostosowanych do zmian wynikających z postępu technicznego i potrzeb obrotu. Wystarczające jest odwołanie do statusu przedsiębiorstwa przesyłowego, jako podmiotu praw rzeczowych oraz zbędne jest identyfikowanie i wprowadzanie do treści postanowienia zapisu dotyczącego nieruchomości władnącej, której jest właścicielem. Skoro postanowienie z dnia 27 listopada 2012 roku nie zawiera w swej treści wskazania konkretnego przedsiębiorcy, na rzecz którego została ustanowiona służebność, a zawiera jedynie zwrot „na rzecz każdorazowego właściciela magistrali ciepłowniczej (...) przebiegającej przez nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...)”, to nie jest możliwe wykonanie powyższego postanowienia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Choć więc prawomocne orzeczenie sądowe wiąże sąd wieczystoksięgowy, to dokonanie żadanego wpisu nie było możliwe.

Dodatkowo wskazano, że stosownie do treści § 47 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym przy dokonywaniu wpisów w dziale III. księgi wieczystej ujawnia się osobę uprawnioną według treści prawa. W obecnej sprawie nie jest możliwe wykonanie dyspozycji tego przepisu, z uwagi na niewskazanie takiego podmiotu w orzeczeniu sądu cywilnego.

Powyższe orzeczenie zaskarżył wnioskodawca, podnosząc zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów:

- art. 365 § 1 kpc i art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc, poprzez przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego i dokonanie merytorycznej analizy oraz zakwestionowanie prawidłowości postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 29 listopada 2012 roku;

- art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc przez nie dość wszechstronne zbadanie orzeczenia stanowiącego podstawę wpisu.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego dopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu na rzecz każdorazowego właściciela urządzenia przesyłowego, bez jego imiennego wskazania. Nadto z postanowienia z dnia 29 listopada 2012 roku wprost wynika, że to skarżąca spółka jest właścicielem urządzenia w związku z istnieniem którego ustanowiono służebność.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Wbrew temu co wywodzi skarżący sąd wieczystoksięgowy jest władny badać poprawność sformułowania treści prawa w dokumentach stanowiących podstawę wpisów, w tym i w orzeczeniach sądowych. Ocena taka nie ingeruje w takie przymioty tych orzeczeń jak m.in. prawomocność czy natychmiastowa wykonalność, a jedynie wskazuje zgodność sformułowania prawa z wymogami obowiązującymi w postępowaniu wieczystoksięgowym. O ile więc w tej mierze pogląd apelującego jest chybiony, to rzecz tkwi w tym, że pogląd prawny wyrażony przez Sąd Rejonowy odnośnie poprawności sformułowania prawa przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w postanowieniu z dnia 29 listopada 2012 roku, sygn. akt II Ns 379/05, nie jest trafny. Wbrew temu co wywodzi Sąd Rejonowy nie jest wykluczone takie skonstruowanie służebności przesyłu, aby przysługiwało ono każdorazowemu właścicielowi urządzeń przesyłowych. Jest tak pomimo redakcji tego przepisu. W sytuacji, gdy nie istnieją ustawowe obostrzenia ograniczające możliwość nabywania urządzeń przesyłowych uzasadnione jest przyjęcie, że w istocie każdy ich właściciel będzie spełniał kryterium podmiotowe określone w przepisie art. 305<sup>1</sup> kc. Ustanowienie służebności na rzecz każdorazowego właściciela urządzeń przesyłowych, co uczynił w postępowaniu nieprocesowym Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, umożliwi uniknięcie, w razie zbycia tych urządzeń, konieczności zbywania ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność. Eliminuje także ryzyko zbycia urządzeń, lecz nie zbycia służebności. Jest tymczasem oczywiste, że ograniczone prawo rzeczowe ma charakter służebny względem prawa własności urządzeń przesyłowych i służy uregulowaniu ich statusu prawnego na nieruchomości, w tym mi możliwości ich utrzymania w odpowiednim stanie technicznym.

Wbrew zapatrywaniu Sądu Rejonowego nie ma podstaw do przyjmowania, że służebność przesyłu jest prawem odrębnym od służebności gruntowych w tym rozumieniu, że szczególną jej cechą jest brak konieczności wskazania nieruchomości władnącej. Przeciwnie, należy uznać, że służebność przesyłu co prawda jest szczególnym rodzajem służebności, ale noszącym szereg elementów typowych dla służebności gruntowych uregulowanych w przepisach art. 285 i n. kc. Nawet w przypadku takiej służebności gruntowej, mającej charakter przesyłowy, a funkcjonującej w obrocie prawnym przed dniem 3 sierpnia 2008 r. w kształcie wypracowanym przez orzecznictwo sądowe, w istocie przyjmuje się brak wymogu wskazania nieruchomości władnącej. Co prawda w judykaturze i piśmiennictwie podejmowano próby wskazywania, że nieruchomością władnącą jest nieruchomość stanowiąca siedzibę uprawnionego, lub nieruchomość obejmująca wskazane urządzenia takie jak źródło danego rodzaju medium (podstacja, przedsiębiorstwo wytwarzające energię), jednak praktyka przyjęła brak obowiązku wskazywania takiej nieruchomości. Jest to zrozumiałe zważywszy, że służebność taka nie pełni funkcji służebnej względem nieruchomości, lecz urządzeń przesyłowych. Nie ma występuje zatem różnica w treści prawa, do której odwołuje się Sąd Rejonowy w wywodzie mającym wskazywać na odrębność treści służebności przesyłu

Nadto, wbrew temu co wywodzi Sąd Rejonowy, przeszkody do dokonania żadanego wpisu nie wynikają także z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. W tymże systemie nie wyróżniono odrębnego pola dla dokonywania wpisów służebności przesyłu, w którym konieczne byłoby podanie nazwy (lub nazwiska) podmiotu uprawnionego. Wpis służebności przesyłu jest z procesowego i ustrojowego punktu widzenia typowym wpisem służebności w dziale III. księgi wieczystej. Nie jest więc wykluczone wpisanie jako uprawnionego z tam wpisanego prawa każdorazowego właściciela urzędzeń przesyłowych opisanych w sentencji postanowienia Sądu Rejonowego, w sposób typowy dla służebności gruntowych. Tego rodzaju służebnością jest bowiem służebność przesyłu, która jedynie z uwagi na potrzeby obrotu została uregulowana odrębnie, lecz w sposób nie odbiegający zasadniczo od służebności gruntowej, tzw. „przesyłowej” której treść wypracowało wcześniejsze orzecznictwo sądowe.

Z tych wszystkich względów zaskarżone postanowienie należało uchylić, zaś sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, który orzekając będzie związany unormowaniem zawartym w przepisie art. 386 § 6 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Podstawą prawną rozstrzygnięcia w głównym przedmiocie postępowania był przepis art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, zaś gdy chodzi o koszty postępowania, przepis art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.