

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku J. S., H. B. i P. B. o dokonanie wpisów służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej (...) i w dziale I-Sp księgi wieczystej (...) na skutek skargi wnioskodawczyni H. B. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 28 października 2019 r. odmawiające dokonania wpisów, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca P. B., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku o dokonanie w dziale III księgi wieczystej (...) wpisu służebności gruntowej ustanowionej i opisanej w § 13 załączonego do wniosku aktu notarialnego sporządzonego w dniu 23 maja 2019 r. przed notariuszem M. S. (Rep. A Nr 1452/2019), jak również o dokonanie w dziale I-Sp księgi wieczystej (...) wpisu tejże służebności gruntowej jako prawa związanego z własnością nieruchomości, dla której księga ta jest prowadzona, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżący zarzucił Sądowi meriti naruszenie art. 145 k.c., art. 285 § 1 k.c., art. 46 § 1 k.c. i art. 603 k.c., akcentując przede wszystkim to, że Sąd nie widział przeszkód, by przy ustalaniu kwestii przejścia prawa własności w ramach umowy zamiany potraktować działki Nr (...) jako odrębne nieruchomości, natomiast nie przypisał im takiego charakteru, rozważając możliwość skutecznego obciążenia działki Nr (...) służebnością gruntową na rzecz (...) Nr (...)/2. Ponadto autor apelacji wywodził, że błędny jest pogląd Sądu Rejonowego, iż służebność drogi koniecznej obciąża całą nieruchomość, skoro z art. 145 § 2 k.c. wynika, że przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, co w przekonaniu skarżącego oznacza, iż służebność winna ograniczać się do części działki gruntu niezbędnej do jej wykonywania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Konsekwencją złożonej apelacji jest wydanie orzeczenia kasatoryjnego, gdyż decyzja Sądu I instancji o oddaleniu złożonych wniosków nie była trafna. Bezsporne ustalenia faktyczne dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie budzą wątpliwości i Sąd odwoławczy z powodzeniem przyjmuje je za własne, jednak odmiennie musi wypaść ocena zastosowania przepisów prawa do ustalonego w ten sposób stanu faktycznego. Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych, przyznać trzeba, że przeważająca część argumentacji podnoszonej przez skarżącego jest nietrafna i opiera się na oczywiście błędnej interpretacji obowiązującego prawa – jednak podkreślić trzeba, iż jest to jedynie stwierdzenie faktu, nie zaś zarzut pod adresem autora apelacji, który przecież nie korzysta z pomocy prawnej świadczonej przez profesjonalnego prawnika, a tym samym za w pełni usprawiedliwiony można uznać brak wiedzy prawniczej po jego stronie. Przed rozstrzygnięciem o zasadności apelacji warto uporządkować kwestie poruszone przez autora apelacji, co z pewnością przyczyni się do lepszego zrozumienia toku rozumowania Sądu odwoławczego przedstawionego w związku z rozstrzygnięciem rozpoznawanej sprawy.

Przede wszystkim nie jest prawdą, że każda działka ewidencyjna jest odrębną nieruchomością, jak również że stanowisko Sądu meriti, iż osobną nieruchomością jest całość gruntu objętego jedną księgą wieczystą, nie ma żadnego oparcia w przepisach prawa. Rzeczywiście, jedna z funkcjonujących w prawie definicji nieruchomości wynika z art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Drugą natomiast definicję trafnie wyprowadza się z art. 24 ust. 1 zd. I ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), który stanowi, iż dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Sąd Najwyższy w uchwale z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC Nr 9 z 2013 r., poz. 108, wskazał, że dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja przewidująca pierwszeństwo wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość (por. też uchwały SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC

Nr 2 z 2007 r., poz. 24, z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 62, z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, niepubl. i z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, niepubl.). Podkreślono tam, że gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących ze sobą. Odmienny pogląd godziłby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia. W żadnym razie nie ma zatem podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie jej oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości, dla której księga jest prowadzona i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu bez ich wcześniejszego lub równoczesnego odłączenia do innej księgi. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych i jeżeli objęte są one jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość.

Nie jest też trafna podnoszona w apelacji argumentacja odnosząca się do treści art. 145 § 2 k.c. i art. 285 § 1 k.c., gdyż apelujący bezpodstawnie utożsamia ze sobą pojęcia obciążenia nieruchomości służebnością oraz zakresu służebności i sposobu jej wykonywania. Zgodnie z art. 285 § 1 k.c., ustanowiona służebność gruntowa, jaką jest również służebność drogi koniecznej uregulowana w art. 145 k.c., zawsze obciąża całą nieruchomość, a więc rzecz stanowiącą odrębny przedmiot własności. Takim odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości grunt objęty księgą wieczystą, nawet jeżeli nieruchomość ta składa się z kilku działek ewidencyjnych, a droga konieczna przebiega tylko przez niektóre z nich. Nie jest możliwe ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na części rzeczy, a więc na jednej czy kilku działkach ewidencyjnych, będących częścią nieruchomości składającej się z większej liczby działek. Stanowisko takie w doktrynie prawa i orzecznictwie jest bezsporne, a po jego bardziej szczegółowe uzasadnienie można odesłać choćby do wyroku SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, (...) Nr 8 z 2003 r., s. 8 lub do postanowienia SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC Nr 12 z 2004 r., poz. 201. Zupełnie inną kwestią jest natomiast oznaczenie zakresu służebności i sposobu jej wykonywania. Oznaczenia tego można dokonać w drodze umowy ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe – tak jak uczynili to wnioskodawcy – i od woli stron umowy zależy wówczas określenie zakresu i sposobu wykonywania służebności, które mogą zostać ograniczone do niezbędnej w tym celu części nieruchomości. Dla porządku można jeszcze dodać, że dyrektywy zawarte w art. 145 § 2 k.c., na które powołuje się autor apelacji, adresowane są wyłącznie do Sądu rozstrzygającego na drodze orzeczenia sądowego w przedmiocie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej, natomiast nie są nimi związane strony umowy ustanawiającej taką służebność, które mogą określić zakres i sposób wykonywania tej służebności wedle swojej woli.

Niemniej jednak skarżący słusznie zwraca w ramach wywodów swej apelacji uwagę – choć tylko pośrednio – na pewną istotną kwestię, której nie dostrzegł Sąd I instancji, a która ostatecznie zadecydowała o błędnym rozstrzygnięciu rozpoznawanej sprawy. Bezsprzecznie – jak powiedziano wyżej – za odrębną rzecz nieruchomą należy uznać część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, jednak z tym zastrzeżeniem, że grunty te muszą stanowić własność tej samej osoby lub osób. Pominięcie tego zastrzeżenia skutkowało oczywiście naruszeniem art. 47 § 1 k.c., gdyż wówczas konieczne byłoby przyjęcie, że różne części składowe nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym mogą stanowić odrębne przedmioty praw własności przysługujących różnym osobom. Niewątpliwie powszechną zasadą jest, że cała nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą jest własnością tej samej osoby lub osób, gdyż wpis w dziale II księgi wieczystej dotyczy całości gruntów objętych tą księgą, zaś z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) wynika domniemanie zgodności prawa ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dostrzec jednak trzeba, że domniemanie to jest wzruszalne, a w sytuacji, gdy do akt księgi wieczystej składany jest wniosek o odłączenie części nieruchomości do innej księgi z uwagi na przejście jej własności na inną osobę niż dotychczasowy właściciel, obalone jest ono niejako automatycznie. Rację ma zatem poniekąd apelujący, wywodząc, że Sąd meriti zastosował różne kryteria przy rozstrzygnięciu o wpisach prawa własności i ustanowionej służebności. Kontynuując tę myśl, stwierdzić

trzeba, że istotnie, przy rozstrzygnięciu o odłączeniu działki, będącej przedmiotem zamiany, z dotychczasowej księgi wieczystej, Sąd Rejonowy dostrzegł, że wskutek przeniesienia praw do niej na inną osobę przestała ona być częścią składową nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i nie uznał przejścia prawa jej własności za sprzeczne z art. 47 § 1 k.c., nie rozważył natomiast rezultatów zaistnienia nowego stanu prawnego przy orzekaniu w przedmiocie skuteczności obciążenia jej ograniczonym prawem rzeczowym.

Stwierdzić bowiem trzeba, że Sąd I instancji niesłusznie uznał, iż opisaną w złożonym do akt księgi wieczystej akcie notarialnym służebnością gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę Nr (...), obciążono część składową nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...). Tak jednak nie było, jako że w chwili ustanawiania w drodze zawieranej przez wnioskodawców umowy przedmiotowego obciążenia objęta zamianą działka Nr (...) stanowiła odrębną nieruchomość, gdyż wskutek przejścia prawa własności na nabywcę nie była już częścią składową nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...) – chociaż nadal w tej księdze figurowała – ale nie stała się też jeszcze częścią składową nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...), skoro nie została w chwili ustanowienia służebności do tej księgi przyłączona. Obciążenie jej wówczas ograniczonym prawem rzeczowym nie stało więc z opisanej przez Sąd przyczyny w sprzeczności z art. 47 § 1 k.c. Dopiero w dalszej kolejności nastąpiło przyłączenie tej nieruchomości do nowej księgi wieczystej, a zadaniem Sądu wieczystoksięgowego – wobec treści wniosku złożonego w rozpoznawanej sprawie – było wówczas stwierdzenie, czy treść i forma wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) pozwalają na uwzględnienia tego żądania, w szczególności, czy istnieją do tego wystarczające podstawy, jak również czy nie zachodzą ku temu przeszkody (art. 626⁹ k.p.c.). O ile przedmiotowa służebność byłaby ustanowiona w sposób ważny i skuteczny, treść księgi wieczystej Nr (...), do której nieruchomość składająca się z działki Nr (...) była przyłączana, nie stałaby temu na przeszkodzie, skoro w myśl art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie, co jednak pozostaje bez wpływu na dotychczasowy zakres wykonywania służebności. Sąd meriti przyjął jednak, że wystarczające podstawy do dokonania wpisu nie zachodzą, stojąc na stanowisku, iż opisana w załączonym do wniosku akcie notarialnym służebność nie powstała m.in. z tej przyczyny, że obciążono nią część składową rzeczy, nie zaś nieruchomość – a stanowiska tego Sąd II instancji nie podziela z wyjaśnionych powyżej powodów. W ocenie Sądu odwoławczego owa niewłaściwa ocena opisanego zagadnienia skutkuje koniecznością powtórnego rozważenia w sposób kompleksowy istnienia podstaw do dokonania żądanych wpisów, co uzasadnia posłużenie się art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, który zobowiązany będzie ponownie przeanalizować treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść ksiąg wieczystej i rozważyć, czy, biorąc pod uwagę treść powyższych rozważań, materiał ten pozwala uwzględnić przedmiotowe wnioski, czy też zachodzą przewidziane w art. 626⁹ k.p.c. przesłanki do ich oddalenia. Ocena Sądu odwoławczego co do kwestii potencjalnej dopuszczalności obciążenia opisaną w akcie służebnością nieruchomości przyłączanej do księgi wieczystej Nr (...) będzie wiążąca dla Sądu niższej instancji z mocy art. 386 § 6 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie zwolni to jednak tego Sądu z obowiązku wnikliwego rozważenia zagadnienia zgodności z prawem ustanowienia służebności na rzecz działki Nr (...) jako nieruchomości władnącej w kontekście istnienia podstawy do dokonania żądanych wpisów, a tym samym możliwości uwzględnienia złożonych wniosków.