

**Sygn. akt I Ca 312/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 04 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SO Elżbieta Zalewska - Statuch

SO Iwona Podwójniak

po rozpoznaniu w dniu 04 września 2013 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. U.

z udziałem K. G., W. G. i D. B.

o wpis służebności gruntowej w księdze wieczystej Kw. nr (...)

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników K. G. i W. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach

z dnia 01 lipca 2013 roku, sygn. akt DZKW/SR2L/00001598/13

postanawia:

***oddalić apelację.***

**Sygn. akt I Ca 312/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 01 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Poddębicach w sprawie o sygn. akt Dz. Kw./ (...) oddalił wniosek J. U. o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw. nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego – służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania ze wspólnego wjazdu przez działkę (...) na podstawie § 2 umowy zniesienia współwłasności i darowizny z dnia 26 czerwca 1985 r. (Rep. A (...) w Kw (...)).

***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:***

26 czerwca 1985 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. doszło do zawarcia umowy zniesienia współwłasności i darowizny pomiędzy J. U., I. U. i R. B. dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Państwowe Biuro Notarialne w P.. Na mocy wymienionej umowy uwzględniającej podział nieruchomości dokonany decyzją Naczelnika Miasta i Gminy P. J. U. otrzymał działkę o numerze (...), natomiast I. U. działkę nr (...) wraz z prawem do korzystania ze wspólnego wjazdu przez działkę (...). Jednocześnie tym samym aktem J. U. darował swojej córce D. B. działkę nr (...). Na podstawie umowy strony zgodnie wniosły o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr (...) działki nr (...) na rzecz D. B. i wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw (...) jako wyłącznego właściciela działki nr (...) I. U..

Aktualnie księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości o obszarze 0,0446 ha stanowiącej działkę (...) położonej w P. przy ul. (...). W dziale II księgi jako właściciel ujawnieni są – we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale wynoszącym 1/2 części - K. G. i W. G. oraz J. U. w udziale wynoszącym 1/2 części. Księga wieczysta o nr (...) prowadzona jest natomiast dla nieruchomości o obszarze 0,0446 ha stanowiącej działkę nr (...) położonej w P. przy ul. (...). Jako właściciel w dziale II figuruje D. B..

Sąd Rejonowy stwierdził, że działka (...) nie jest obciążona przysługującym właścicielowi działki nr (...) ograniczonym prawem rzeczowym, wymienionym w art. 285 § 1 k.c. (służebność gruntowa). W ocenie Sądu Rejonowego oświadczenia stron umowy z dnia 26 czerwca 1985 r. (Rep. (...)), na które powołują się wnioskodawcy, nie wskazują na wolę ustanowienia tego rodzaju służebności. Sąd Rejonowy podkreślił, że oświadczenia stron umowy z dnia 26 czerwca 1985 r., na które powołują się wnioskodawcy, nie wskazują na wolę ustanowienia tego rodzaju służebności. Sformułowania użyte w § 2 umowy notarialnej z 1985 r. ograniczają się wyłącznie do stron umowy, a ponadto nie zawierają zwrotu „ustanawia służebność”. Według Sądu I instancji oznacza to, iż w tym konkretnym przypadku mamy do czynienia co najwyżej z ustanowieniem służebności o charakterze osobistym, o której mowa w art. 296 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego wątpliwość co do rodzaju ustanowionej w wymienionym akcie notarialnym służebności nie może zostać usunięta w drodze wykładni treści umowy nawet przy odwołaniu się do art. 65 § 2 k.c. Wynika to z faktu, iż Sąd wieczystoksięgowy nie może przeprowadzić dowodu z przesłuchania stron czynności prawnej w celu ustalenia ich zgodnego zamiaru i celu. Ponadto Sąd I instancji uznał, że przyjęcie w drodze wykładni, iż strony chciały ustanowić służebność gruntową skutkowałoby nadaniem nowej treści nieprecyzyjnym oświadczeniom stron.

Z uwagi na taki stan rzeczy Sąd Rejonowy stwierdził, iż wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści postulowanej przez wnioskodawcę był niemożliwy i dlatego na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w zw. z art. 398<sup>22</sup> § 2 i 3 wniosek oddalił.

Powyższe postanowienie Sądu Rejonowego apelacją zaskarżyli uczestnicy postępowania K. G. oraz W. G. w całości. Zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie przy dokonywaniu wykładni zawartej przez strony umowy zniesienia współwłasności zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy i poprzestaniu jedynie na wykładni opartej na jej dosłownym brzmieniu, pomimo że z załączonych do wniosku dokumentów wynika, że zamiarem stron i celem umowy było ustanowienie służebności gruntowej ;

- art. 285 § 2 k.c. poprzez jego nieuwzględnienie i uznanie, iż w okolicznościach sprawy nie doszło do ustanowienia służebności gruntowej, pomimo że prawo zastrzeżone w § 2 umowy zniesienia współwłasności z 26 czerwca 1985 r. zostało ustanowione w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, o czym świadczy również treść decyzji Naczelnika Miasta i Gminy P. z dnia 27 lutego 1984 r. w przedmiocie podziału nieruchomości na działki objęte wnioskiem.

Skarżący zarzucili także naruszenie prawa procesowego, a to:

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez dokonanie wykładni tekstu załączonych do wniosku dokumentów bez badania, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a w konsekwencji przyjęcie jakoby sam brak w umowie literalnego zwrotu o ustanowieniu służebności gruntowej czy też sformułowania, iż prawo to jest ustanawiane na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości uprawnionej przesądzał o niemożności uznania, iż doszło faktycznie do ustanowienia w/w ograniczonego prawa rzeczowego, pomimo że sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest dokonać wykładni załączonych do wniosku dokumentów nie tylko pod kątem wykładni literalnej, lecz również z uwzględnieniem oceny zgodnego zamiaru stron i celu umowy ;

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, gdy dołączone do wniosku dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy i nie istniały żadne przeszkody do dokonania wpisu.

W oparciu o powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr (...) służebności gruntowej zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania D. B. na rzecz uczestników postępowania W. i K. G. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Skarżący z ostrożności wnieśli ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania D. B. wskazała, że w celu ustanowienia służebności gruntowej konieczne jest złożenie oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości, która ma być obciążona prawem. Podniosła, że właściciel nieruchomości obciążonej winien złożyć oświadczenie woli w takiej treści, aby była ona jednoznaczna i niebudząca wątpliwości. Podkreśliła, iż w umowie z dnia 26 czerwca 1985 roku brak jest takiego oświadczenia. Zdaniem uczestniczki wspomnianego oświadczenia nie może zastąpić decyzja administracyjna Naczelnika Miasta i Gminy P., na którą powołują się skarżący w swojej apelacji. Według uczestniczki treść § 2 wymienionej umowy może wskazywać co najwyżej na ustanowienie służebności osobistej na rzecz I. U.. Uczestniczka D. B. wniosła więc o oddalenie apelacji jako oczywiście bezzasadnej.

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

Apelacja uczestników postępowania jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona, ponieważ

Sąd zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. bada jedynie treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.(por. wyrok SN z dnia 16 kwietnia 1948 r., C III 205/48, PN 1948, nr 9-10, s.302; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 listopada 2005r., IV CSK 5/05, Lex nr 186707).

Czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez Sąd pod względem formalnoprawnym i pod względem skuteczności materialnej. Oznacza to, że Sąd musi badać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być do księgi wpisane, czy wykreślone.

Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wyklucza zatem przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń.

Stosownie do powyższego ograniczona została także kognicja sądu apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację rozstrzyga jedynie, czy wpis lub jego odmowa przez Sąd Rejonowy pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej (z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, Lex 187020).

Niezależnie od powyższego Sąd drugiej instancji nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonego orzeczenia, lecz rozpoznaje sprawę merytorycznie tzn. rozpoznaje sprawę na podstawie stanu faktycznego ustalonego nie tylko przed sądem pierwszej instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c. art. 361 § 2 k.p.c. i 391 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W świetle powyższych uwag jako niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Rację ma skarżący twierdząc, że sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest dokonać wykładni załączonych do wniosku dokumentów. Granice wykładni wyznacza jednakże treść tych dokumentów. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji dokonał prawidłowej interpretacji aktu notarialnego z dnia 26 czerwca 1985 r., zgodnej z ograniczoną kognicją organu orzekającego w postępowaniu wieczystoksięgowym. Lektura treści przedmiotowego aktu notarialnego zdaniem Sądu Okręgowego nie pozwala na przyjęcie, że strony chciały ustanowić służebność gruntową.

§ 2 umowy stanowi, że I. U. otrzymuje na własność działkę nr (...) (...) z prawem do korzystania ze wspólnego wjazdu na działkę (...). Interpretacja tego zwrotu prowadzi może jedynie do wniosku, że na rzecz I. U. została ustanowiona służebność osobista, która zgodnie z art. 299 k.c. wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Nie można zaakceptować poglądu, że doszło wówczas do ustanowienia służebności gruntowej, gdyż w przedmiotowej umowie nie zawarto precyzyjnego sformułowania dotyczącego takiej służebności. W ocenie Sądu Okręgowego skutki prawne służebności gruntowej są zbyt doniosłe, jako że zgodnie z art. 285 § 1 k.c. dotyczą każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej. Nie można więc ogólnikowych sformułowań umowy rozumieć w sposób, który pociąga za sobą dalej idące konsekwencje dla następców prawnych stron umowy. W niniejszej sprawie brakuje do tego wystarczających powodów. Z tych względów Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że interpretacja umowy zniesienia współwłasności nie pozwala na przyjęcie, iż jej strony chciały ustanowić służebność gruntową.

Biorąc pod uwagę, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepisy postępowania cywilnego, Sąd Okręgowy przyjął za własne jego ustalenia faktyczne.

Przechodząc do analizy zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, należy stwierdzić, że stanowi on powielenie wyżej omówionych zarzutów. Sąd wieczystoksięgowy nie może przeprowadzać dowodów innych aniżeli dowody z dokumentów, a ich interpretacja w niniejszej sprawie doprowadziła do wniosku, że wolą stron było ustanowienie służebności osobistej na rzecz I. U..

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 285 § 2 k.c., częściowo powielającego wyżej omówione zarzuty, trzeba stwierdzić, że nie polegają na prawdziwych twierdzeniach skarżących, iż treść decyzji Naczelnika Miasta i Gminy P. z dnia 27 lutego 1984 r. w przedmiocie podziału nieruchomości na działki objęte wnioskiem, świadczy o woli stron umowy ustanowienia służebności gruntowej. Treści zawarte w powołanej decyzji administracyjnej zdaniem skarżących wskazują na wolę ustanowienia przez strony służebności gruntowej, gdyż mowa jest w nich o tym, że działki korzystać będą ze wspólnego wjazdu od ul. 18 stycznia nr 2. Zdaniem Sądu Okręgowego ta okoliczność nie rozwiewa wątpliwości co do znaczenia sformułowania z § 2 przedmiotowej umowy. Organ administracyjny nie mógł władnie, niejako zastępując strony umowy, orzec o charakterze ustanowionej przez nich służebności. Art. 65 § 2 k.c. nakazuje badać wolę stron czynności prawnej, które zdaniem Sądu nie chciały ustanowić służebności gruntowej. Notariusz jako profesjonalista z pewnością umieściłby w przedmiotowym akcie notarialnym wyraźną informację o służebności gruntowej, gdyby wolą stron było ustanowienie takiego ograniczonego prawa rzeczowego. Tymczasem w wymienionej umowie zniesienia współwłasności nie ma stosownej wzmianki o służebności gruntowej, co nakazuje stwierdzić, że intencją stron umowy było ustanowienie jedynie służebności osobistej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację uczestników jako bezzasadną oddalił.

(...)