

Sygn. akt III Ca 1682/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:**

Przewodniczący - SSO Leszek Dąbek Sędziowie SO Gabriela Sobczyk (spr.)

SR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 grudnia 2015r. sprawy z wniosku M. M.

przy udziale M. U., G. U., F. P., S. M., J. M., R. kuleczki, B. P., M. P., E. M., A. M., E. K., R. K. (1), M. K. (1), H. J.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 31 lipca 2015r., sygn. akt Dz. Kw 5403/15

postanawia:

**oddalić apelację.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 31 lipca 2015r. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił wniosek M. M. i wykreślenie służebności z księgi wieczystej (...). W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 21 kwietnia 2015 roku wnioskodawczyni złożyła wniosek, w którym domagała się wykreślenia w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...), na podstawie art.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych służebności gruntowej jako bezprzedmiotowej. Do wniosku dołączyła zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy L. nr(...) (...) z dnia 16 stycznia 2013 roku .

Postanowieniem z 26 czerwca 2015r. referendarz sądowy oddalił wniosek. Na postanowienie referendarza skargę złożyła wnioskodawczyni.

Rozpoznając ponownie sprawę na skutek wniesionej skargi, Sąd Rejonowy ustalił, że w tym sądzie dla nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położonych w L. prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) . W dziale II jako właściciel tej nieruchomości wpisana jest M. M.. W dziale III wpisane są :

-pod numerem 2 służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości działki nr (...) opisanej w K. Nr (...).

-pod numerem 1 służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętych księgami o numerach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Służebność ta została wpisana 9 czerwca 1960 roku, a przeniesiona do tejże księgi wieczystej 17 lipca 2009 przy odłączeniu części nieruchomości z K. Nr (...) ( po migracji (...)) na podstawie wniosku Dz.Kw 4297/2009. Z kolei w księdze (...) służebność ta została wpisana w dniu 9 czerwca 1960r. na podstawie wniosku nr (...) (k. 35 akt K.). Księga ta obejmowała też między innymi działkę nr (...), która została z niej odłączona do księgi (...), w której jako właściciel wpisana jest Gmina L.. Odłączenia dokonano w dniu 16 września 2015r. na podstawie wniosku Dz.Kw 4137/05( k. 19 w aktach tej księgi). Działka ta, jak wynika z treści zaświadczenia Wójta Gminy L. nr RK.720. (...)2013.BB z dnia 16 stycznia 2013 r stanowiąca drogę –ulicę (...) jest zaliczona do kategorii dróg gminnych i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego

uchwałą Rady Gminy L. nr (...) z dnia 29 sierpnia 2011 roku ma przeznaczenie drogi publicznej klasy dojazdowej o oznaczeniu (...). Właścicielami nieruchomości władnących są M. U., G. K. (...) ( (...)), F. K. (...) ( (...)), S. M. , J. K. (...) ( (...)), R. K. (2) (...) ( (...)), B. P., M. K. (2) (...) ( (...)), E. M., A. K. (...), E. K., R. K. (3) (...) ( (...)), M. K. (3) (...), H. K. (...) ( (...))

W ustalonym stanie faktycznym w ocenie Sądu Rejonowego wnioski należało oddalić. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie wnioskodawczyni nie przedłożyła dokumentu wykazującego wygaśnięcie służebności wpisanej w dziale III księgi wieczystej (...). Powołała się natomiast na przepis prawa jako podstawę wykreślenia, a to art. 1 ustawy o drogach publicznych który stanowi, że drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie ustawy do jednej z kategorii dróg , z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem i z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Podniosła też, iż wpis służebności jest bezprzedmiotowy, gdyż odnosił się do działki nr (...), która obecnie objęta jest księgą Nr (...), a stanowi drogę publiczną będącą własnością Gminy L.. Argumentowała, że jako droga publiczna działka ta jest wyłączona z obrotu i nie może podlegać obciążeniu.

Odnosząc się do argumentacji wniosku Sąd Rejonowy wskazał, że chociaż co do zasady przepis praw może być samodzielną podstawą wpisu w księdze wieczystej, to jednak taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie. W sprawie ustanowienie służebności nastąpiło na podstawie § 5 umowy sprzedaży z 3 marca 1960r. Według oświadczenia o ustanowieniu złożonego przez ówczesną właścicielkę nieruchomości obciążała ona służebnością drogi pozostała jej po sprzedaży część nieruchomości, przy czym „droga ta poprowadzi poprzez działkę gruntową mapa (...) nr (...) wchodzącą w skład stanu posiadłości reszty nieruchomości służebnej K. nr (...)” (obecnie (...)). Reszta nieruchomości składała się, jak wynika z treści księgi z kilku działek o łącznej powierzchni ponad 2 ha. Należy zauważyć, że zgodnie z przepisami obowiązującego w chwili ustanowienia służebności dekretu z 11.10.1946r. Prawo rzeczowe, jak zresztą również obecnie obowiązującego kodeksu cywilnego- służebność obciąża nieruchomość (art. 285kc, zob. też post. SN z 12.10.2013 r. IV CSK 527/12, uchwała SN z 17.04.2009r. III CZP 9/09). Prawnorzeczową definicję nieruchomości jako części gruntu, dla którego prowadzi się jedną księgę wieczystą wywodzi się z art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Służebność obciąża więc całą nieruchomość, a nie jej część np. jedną działkę. Natomiast treść służebności wskazuje sposób i zakres jej wykonywania ( zob. art. 287 kc). Sąd rejonowy wskazał, że z tymi przepisami koreluje art. 173 Prawa rzeczowego (odpowiada mu aktualnie obowiązujący art. 290 kc), zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości służebnej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział, jednakże, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać zwolnienia ich od służebności. Skoro nieruchomość obciążona ulegała podziałowi, to nieruchomość wnioskodawczyni, która powstała w wyniku tego podziału również jest obciążona służebnością. Przewidziana w cytowanym przepisie możliwość bezciężarowego odłączenia nie została wykorzystana. Przepis ten otwiera możliwość do bezciężarowego odłączenia, ale tylko w przypadku wyrażenia zgody przez właściciela nieruchomości władnącej. Zgoda ta musi być wyrażona w odpowiedniej formie. Zgodnie bowiem z treścią art. 246 § 1 i 2 kodeksu cywilnego, uprawniony może zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego, a jeśli prawo było ujawnione w księdze wieczystej to do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa, przy czym oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Jak stanowi art. 31 ust. ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Skoro przepisy dotyczące formy oświadczenia o zrzeczeniu się ograniczonych praw rzeczowych nie wymagają „mocniejszej” formy, podstawą wykreślenia w księdze wieczystej mógłby być dokument zawierający takie oświadczenie uprawnionego z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku sporu przepisy przewidują drogę sądową. Wydane zgodnie z przepisami prawa materialnego orzeczenia, z których wynikać będzie wygaśnięcie służebności lub jej zniesienie wydane na podstawie art. 293 , 294 i 295 kodeksu cywilnego mogłyby stanowić podstawę wykreślenia takiej służebności z księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy wskazał, że badanie okoliczności objętych dyspozycjami tych przepisów przekracza kognicję zakreśloną sądowni wieczystoksięgowemu w art. 626<sup>8</sup> kpc.

Jako podstawę prawną oddalenia wniosku Sąd Rejonowy wskazał art. 626<sup>9</sup> i art. 398<sup>22</sup> kpc. Na marginesie wskazał, że - w odniesieniu do treści skargi - podnieść należy, że nawet przepisy dotyczące nabywania z mocy prawa nieruchomości drogowych nie zawsze regulują kwestię wygaśnięcia ustanowionych na nich praw rzeczowych. Lukę tę wypełnia orzecznictwo. Dla przykładu ustawa z 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz.U z 2013r poz.687) aż do nowelizacji z 25.07.2008r. pomijała kwestię ograniczonych praw rzeczowych obciążających te nieruchomości. Nowelizacja ta polegała między innymi na dodaniu do art. 12 ust. 4a-4f, z których ust.4c stanowił, że jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, z dniem w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni. Zaskarżyła je w całości zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 626<sup>8</sup>§2kpc poprzez jego błędną wykładnię i poprzez pominięcie, że wpis w księdze wieczystej może być dokonany także na podstawie przepisu prawa. Zarzuciła też naruszenie art.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych( Dz. U. 2013 poz.260 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie mimo, że w sprawie wykazano, że nieruchomość której dotyczy wpis służebności stanowi drogę publiczną, która jest rzeczą wyłączoną z obrotu cywilnoprawnego i przez to nie mogącą być przedmiotem obciążenia służebnością. Stawiając te zarzuty wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i wykreślenie z księgi wieczystej (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego- służebności gruntowej przepisanej w księdze wieczystej nr (...). Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowni Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że wykładnia art. 290 kc dokonana przez Sąd Rejonowy jest zbędna. Przedmiotem postępowania zdaniem skarżącej winno być, czy obciążone służebności drogi ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wnioskodawczyni jest wpisem pozornym, który nie ma znaczenia dla ochrony czyichkolwiek praw. Ustalenie takie w ocenie skarżącej jest możliwe w postępowaniu o wpis w granicach kognicji sądu wieczysto księgowego wyznaczonej treścią art. 626<sup>8</sup>§2kpc. Powołała się na art. 3 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym domniemywa się że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz na art. 1 ust.1 tej ustawy zgodnie z którym księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. W ocenie skarżącej, w granicach przyznanych kompetencji ustrojowych Sąd wieczystoksięgowy winien dbać aby wpisy dokonywane w księgach wieczystych odpowiadały rzeczywistości. Nie powinno być w księgach wieczystych wpisów pozornych, bezprzedmiotowych, które nie chronią praw do gruntu, a stanowią ograniczenie własności ponad miarę określoną w art. 140kc.

W ocenie skarżącej dla realizacji tych celów i pozytywnego rozpoznania wniosku w niniejszej sprawie nie były konieczne dokumenty wskazane przez Sąd Rejonowy. Dowody takie jak orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 294,295 kc mogłyby być niezbędne, gdyby od chwili przepisania obciążenia do niniejszej księgi wieczystej nie doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości. Do zmiany takiej doszło natomiast z chwilą przejęcia własności działki (...) przez Gminę L., po której to działce służebna droga prowadziła. Działka ta została odłączona do odrębnej księgi wieczystej bez obciążenia, co powinno w ocenie skarżącej mieć wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. W szczególności winno prowadzić do ustalenia, że wpis utrzymujący się w księdze wieczystej (...) pozostaje wpisem pozornym. Przeniesienie działki nr (...) do księgi wieczystej (...) bez obciążenia jest orzeczeniem sądownym i wiąże Sąd w sprawie o wpis, który za podstawę faktyczną winien brać treść wniosku, załączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W ocenie skarżącej zatem nie wychodząc poza ramy art. 626<sup>8</sup>§2 kpc możliwe jest ustalenie, że wpis obciążenia w księdze wieczystej (...) jest nieprawdziwy i jako taki powinien być wykreślony zgodnie z wnioskiem. W apelacji wskazano, że argumentację tę wzmacnia przedłożenie przez wnioskodawczynię dowodu w postaci zaświadczenia z 16 stycznia 2-13r., które potwierdza, że działka (...) po której według ustaleń prowadziła droga

jest drogą publiczną. Uzasadnia to zastosowanie art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych i uprawnia wniosek, że bezciężarowe odłączenie działki (...) było motywowane faktem wyłączenia jej z obrotu. Zatem skoro odpadł „trzon”, na którym utrzymywało się obciążenie to również dalsze wpisy, jakie wskutek stosowania rozwiązań ustrojowych nakazujących przenoszenie obciążeń do innych ksiąg wieczystych w związku z przenoszeniem do nich działek stają się wpisami nieprawdziwymi, niezgodnymi z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego w ocenie skarżącej zaskarżone postanowienie winno być zmienione.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy należy uzupełnić poprzez uściślenie, że wpis służebności nastąpił w księdze wieczystej Kw (...) na podstawie umowy z dnia 3 marca 1960 roku, zawartej aktach tej księgi wieczystej, wpis nastąpił w dniu 9 czerwca 1960r. w tym czasie w księdze wieczystej Kw (...) wpisane były działki (...) na karcie mapy1 położone w L. o łącznej powierzchni 2,6151ha.

Należy też sprostować omyłkę zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że wpis własności Gminy L. odnośnie działki (...) nastąpił w księdze wieczystej o aktualnym numerze (...) w dniu 16 września 2005r. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 2005r.

Z powyższymi uzupełnieniem i sprostowaniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

W świetle tych ustaleń za chybione należy uznać zarzuty apelacji co do naruszenia art. 626<sup>8</sup>§2kpc poprzez jego błędną wykładnię i poprzez pominięcie, że wpis w księdze wieczystej może być dokonany także na podstawie przepisu prawa oraz naruszenia art.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych( tekst jedn. Dz. U.z 2015 poz.460 ze zm.)

W pierwszej kolejności podnieść należy, że przytoczona przez Sąd Rejonowy treść art. 1 ustawy o drogach publicznych w żaden sposób nie pozwala na uznanie, że przepis ten może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Niezasadne są wywody apelacji co do tego, że z tego, że rolą Sądu wieczystoksięgowego jest eliminowanie wpisów pozornych, co zdaniem skarżącej winno doprowadzić w niniejszej sprawie do uwzględnienia wniosku. Argumentacja taka nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem jej uwzględnienie doprowadziłoby do przekroczenia ona granice kognicji Sądu wieczysto księgowego wynikające z art. 626<sup>8</sup>§2kpc.

Prawo rzeczowe z 1946r. (art. 113 i 167), jak i kodeks cywilny (art.285§1 kc) wyraźnie stanowią, że służebność jako ograniczone prawo rzeczowe ustanawiane jest na nieruchomości. Fakt, że sposób jego wykonywania wskazany w jego treści odnosi się do jednej działki nie zmienia wynikającej z wskazanych unormowań zasady. Tym samym skoro służebność od chwili wpisu w 1960r. obciążała całą nieruchomość, odłączenie z niej działki (...) w 2005r. nie spowodowało wygaśnięcia tego obciążenia pozostałej części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej. Tym samym dokonany w niej wpis nadal korzystał z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Stąd brak podstaw, aby dokonany w 1960r. wpis przeniesiony następnie w 2009r. do księgi wieczystej Nr (...) bez oparcia się na innych dokumentach sam z siebie traktować jako pozorny. Wniosku tego nie niweczy przedstawione przez wnioskodawczynię zaświadczenie dotyczące charakteru działki (...).

Skarżąca powołuje się na okoliczność, że wpis działki w księdze wieczystej (...) nastąpił bez obciążenia służebnością.

Argumentuje, że wpis taki jest orzeczeniem. Zauważyć należy, że po pierwsze, nie ma podstawy prawnej, żeby wpisu w księdze wieczystej dokonywać na podstawie innego wpisu

(a tym bardziej jego braku), a ponadto zgodnie z art. 626<sup>8</sup>§2kpc, przy wpisie Sąd bada treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Potraktowanie wpisu w innej księdze wieczystej (a

bardziej-jak wskazano- braku wpisu w dziale 3) jako podstawy wpisu, niepowołanej zresztą w taki sposób przez wnioskodawcę przekracza granice art. 626<sup>8</sup>§2kpc.

Podnieść dodatkowo należy, że zgodnie z art. 31 ust.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Sąd Rejonowy kompleksowo wskazał w swym uzasadnieniu dokumenty, jakie mogą stanowić podstawę wykreślenia służebności oraz podstawy prawne tych dokumentów. Sąd Okręgowy w pełni akceptuje te wywody, bez ich niepotrzebnego powtarzania. Żaden z tych dokumentów nie został przez wnioskodawczynię przedstawiony jako podstawa żadanego wykreślenia wpisu służebności.

***W tych okolicznościach uznając zaskarżone postanowienie za prawidłowe, apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385kpc w zw. z art.13§2kpc. Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.***

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk