

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2018 r., wydanym na skutek skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie z wniosku K. W. z udziałem P. G. i B. G. o dokonanie w dziale III księgi wieczystej Nr (...) wpisu na rzecz wnioskodawcy ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek i stwierdził, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji stwierdził, że K. W. wniósł o wpisanie w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej dożywotniej służebności osobistej na rzecz wnioskodawcy, polegającej na prawie zamieszkiwania w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) na podstawie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 1997 r. Rep A nr 5007/97, a postanowieniem z dnia 29 maja 2018 r. referendarz sądowy oddalił ten wniosek, podnosząc że osoby, które ustanowiły służebność osobistą na rzecz wnioskodawcy, nie figurują w księdze wieczystej jako właściciele. W skardze na orzeczenie referendarza wnioskodawca domagał się uwzględnienia swojego wniosku i zasądzenia od uczestników postępowania na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, zarzucając naruszenie art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż jego zdaniem, dołączone do wniosku dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania wpisu, a okoliczność zmiany właściciela lokalu nie powinna stanowić ku temu przeszkody, jak również naruszenie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916) poprzez jego niezastosowanie i nierozważenie okoliczności, iż P. G. (obecnie K.) i B. G. nabyli przedmiotowy lokal w drodze czynności nieodpłatnej oraz w złej wierze, w związku z czym zmiana właściciela lokalu w takich okolicznościach nie powinna stanowić przeszkody do dokonania wpisu.

Sąd meriti ustalił, że księga wieczysta Nr (...) jest założona dla samodzielnego lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), którego właścicielem był K. W., jednak w dniu 17 grudnia 1997 r. darował on ten lokal E. i C. małżonkom G., a obdarowani ustanowili na jego rzecz dożywotnią służebność osobistą, polegającą na prawie zamieszkiwania w tym lokalu, na co darczyńca wyraził zgodę; żadna ze stron umowy nie wniosła wówczas o dokonanie wpisu służebności w księdze wieczystej. Dnia 22 kwietnia 2010 r. C. i E. małżonkowie G. darowali przedmiotowy lokal mieszkalny swojemu synowi B. G. i swojej córce P. G. w udziałach po 1/2 części. Działy III i IV księgi wieczystej (...) nie zawierają żadnych wpisów. Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że nie może uwzględnić skargi na postanowienie referendarza. Przytaczając treść art. 626⁸ § 2 k.p.c., Sąd wskazał, że zakres jego kognicji obejmuje jedynie badanie wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, a więc wyłączone jest zarówno badanie przez sąd innych dokumentów niż dołączone do wniosku, jak i okoliczności, które nie wynikają z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej, o ile miałyby stanowić podstawę wpisu. Niedopuszczalne jest również prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu, która nie wynika z przedstawionych dokumentów, a badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Sąd nadmienił także, że obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu i w konsekwencji należy zbadać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod kątem jej skuteczności materialnej, a zatem ustalić, czy uzasadnia ona powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Sąd I instancji podniósł dalej, że zasadniczym źródłem powstania służebności osobistej jest umowa, przy czym w drodze czynności prawnej ustanowić służebność osobistą może tylko właściciel lub osoba uprawniona do rozporządzania nieruchomością, a zgodnie z art. 245 § 2 zd. II k.c. jedynie oświadczenie woli właściciela nieruchomości ustanawiającego służebność wymaga formy aktu notarialnego.

Wywiedziono dalej, że w przedmiotowej sprawie wnioskodawca złożył dokument stanowiący podstawę wpisu służebności osobistej, jednak w ocenie Sądu treść księgi wieczystej nie pozwala na dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem. Z dokonanych na tej podstawie ustaleń wynika bowiem, że osoby, które ustanowiły służebność osobistą na

rzecz wnioskodawcy, nie są właścicielami nieruchomości opisanej we wniosku, a skoro oświadczenie o ustanowieniu służebności może złożyć właściciel nieruchomości, to brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku w sytuacji, gdy wnioskodawca składa oświadczenie o ustanowieniu służebności osobistej złożone przez byłych właścicieli nieruchomości. Jeśli sąd wieczystoksięgowy w granicach swojej kognicji bada jedynie wniosek, dokumenty załączone do wniosku oraz treść księgi wieczystej, a analiza treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, to w ocenie sądu treść księgi wieczystej (...) nie pozwala na dokonanie wpisu służebności osobistej na rzecz wnioskodawcy. Dodatkowo Sąd zaznaczył, że w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej nie zajmuje się w ogóle kwestią rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ani też kwestią złej wiary. Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalono wniosek, a o kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez dokonanie w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisu na jego rzecz dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) i zarzucając naruszenie:

- art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. polegające na bezzasadnym uznaniu, że treść księgi wieczystej nie pozwala na dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem oraz że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku w sytuacji, gdy wnioskodawca przedłożył oświadczenie byłych właścicieli nieruchomości o ustanowieniu służebności osobistej sporządzone w formie aktu notarialnego, a dołączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania wpisu, a okoliczność zmiany właściciela lokalu nie powinna stanowić ku temu przeszkody;
- art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916) poprzez jego niezastosowanie i nierozważenie okoliczności, iż P. G. (obecnie K.) i B. G. nabyli przedmiotowy lokal w drodze czynności nieodpłatnej oraz w złej wierze, w związku z czym zmiana właściciela lokalu w takich okolicznościach nie powinna stanowić przeszkody do dokonania wpisu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Złożona apelacja skutkować musi skorygowaniem zaskarżonego rozstrzygnięcia Sądu meriti.

Sąd ten prawidłowo przywołał odpowiednie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916), jednak ostateczna konkluzja, jaką wywiódł z ich treści, okazała się błędna – co dotyczy zwłaszcza kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy twierdzenia, że skoro osoby, które ustanowiły służebność osobistą na rzecz wnioskodawcy, nie są już właścicielami nieruchomości opisanej we wniosku, to brak jest podstaw do uwzględnienia tego żądania. Kwestia ta od dawna w zupełnie odmienny (i trafny) sposób została przesądzona w orzecznictwie i wydaje się, że obecnie nie budzi kontrowersji. Już w uchwale SN z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC Nr 11 z 1996 r., poz. 141, wskazano – jak to uczynił też Sąd Rejonowy w sprawie niniejszej – że w postępowaniu wieczystoksięgowym należy badać treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów, jak również treść księgi wieczystej, przy czym analiza dokumentów obejmować musi także skuteczność materialną czynności uzasadniającej podstawę, zmianę lub wygaśnięcie prawa rzeczowego, której efektem będzie dokonanie lub wykreślenie wpisu, zwracając w związku z tym uwagę, że ważność tę ocenia się według przepisów obowiązujących w dacie dokonywania danej czynności. Jak trafnie na gruncie sprawy niniejszej wywiódł Sąd I instancji, zastosowanie tu znajdzie art. 245 k.c., z którego wynika, że w drodze czynności prawnej ustanowić służebność osobistą może tylko podmiot prawa, które podlegać ma obciążeniu i jedynie oświadczenie woli właściciela nieruchomości ustanawiającego służebność wymaga formy aktu notarialnego. Oznacza to, że służebność w przedmiotowej sprawie spełnia wymagania ustawowe, gdyż została ustanowiona przez osoby będące wówczas właścicielami nieruchomości – co wynika zarówno z treści aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 1997 r., jak i z treści księgi wieczystej – a tym samym, że została ustanowiona skutecznie. Okoliczność, że nieruchomość obciążona tym ograniczonym prawem rzeczowym zmieniła po jego ustanowieniu właściciela, nie stanowi w świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. przeszkody do dokonania jego wpisu do księgi, gdyż jest ono obciążeniem rzeczowym nieruchomości służebnej, co oznacza, że ipso iure obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości. Rozporządzenia nieruchomością służebną

pozostają bez wpływu na istnienie skutecznie ustanowionej służebności, która w myśl art. 297 k.c. w związku z art. 285 § 1 k.c. dzieli los prawny tej nieruchomości. Przeszkody do dokonania wpisu omawianej służebności gruntowej nie stanowi również art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916), uzależniającej dopuszczalność wpisu od tego, by osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, była lub została jednocześnie wpisana jako uprawniona. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości co do tego, że dotyczy on stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej na dzień dokonywania wpisu, co oznacza, że stan faktyczny sprawy wypełnia przytoczony fragment hipotezy przepisu, gdyż uczestnicy postępowania, których prawo własności jest w tej chwili obciążone i zostanie wpisem służebności dotknięte, są wpisani jako właściciele w księdze wieczystej obejmującej przedmiotową nieruchomość. Tożsamy pogląd wyrażono również w postanowieniu SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl. Skoro zatem przeszkoda materialnoprawna do dokonania wpisu zachodzi wówczas, gdy wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument, jako podstawa wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym, a fakt, że nieruchomość zmieniła właściciela, takiej przeszkody nie stanowi, należy zgodzić się z zarzutem apelacyjnym o naruszeniu w toku postępowania pierwszoinstancyjnego art. 626⁹ k.p.c. w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zupełnie chybiony jest natomiast zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916), w ramach którego skarżący podnosi, że Sąd meriti pominął okoliczności wyłączające rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a w uzasadnieniu pisma zarzuca wprost, że przy wydaniu zaskarżonego orzeczenia Sąd winien był zająć się instytucją rękojmi, zbadać zaistnienie okoliczności ją wyłączających i stwierdzić, że nie powinna zostać zastosowana. Logika tego zarzutu nie jest łatwa do pojęcia, bo skoro Sąd Rejonowy w ogóle nie posłużył się art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916) przy rozstrzygnięciu sprawy na korzyść uczestników postępowania, to nie jest jasne, w jaki sposób na treść orzeczenia mogło wpłynąć niezastosowanie przepisów wyłączających zastosowanie instytucji przewidzianej w tym przepisie. Niezależnie od logiki formalnej wywodów skarżącego, zarzut ten jest oczywiście bezzasadny merytorycznie, gdyż bezsporny w doktrynie prawa i orzecznictwie – być może poza odosobnionym i niezawierającym pogłębionej argumentacji judykatem Sądu Okręgowego w Łodzi przywołanym w apelacji – jest pogląd, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie zajmuje się w ogóle kwestią rękojmi z uwagi na swoją ograniczoną kognicję. Dokonując wpisu służebności gruntowej, sąd nie bada w ramach kontroli określonej ramami art. 626⁸ § 2 k.p.c. kwestii ochrony nabywcy nieruchomości służebnej z mocy przepisów o rękojmi, a jeżeli w wyniku dokonania wpisu takiej służebności stan prawny wynikający z księgi wieczystej okaże się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym skutkiem ochrony nabywcy z mocy przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg, osobie, której prawo zostanie tym wpisem dotknięte, przysługiwać będzie roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi z rzeczywistym stanem prawnym [art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916)] i dopiero w ewentualnym takim procesie może zostać wyjaśnione, czy aktualni właściciele nabyli nieruchomość obciążoną służebnością gruntową, czy też wolną od obciążeń (tak np. w przywołanych już: uchwałach SN z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC Nr 11 z 1996 r., poz. 141 i postanowieniu SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 432/09, niepubl., tak również w postanowieniu SN z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, niepubl. i w wielu innych orzeczeniach; ostatnio w postanowieniu SN z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16, niepubl.).

Ponieważ z powyższego wynika, że na gruncie art. 626⁹ nie zachodziły podstawy do oddalenia wniosku, a jednocześnie zestawienie treści i formy załączonych dokumentów oraz księgi wieczystej z żądaniem wniosku uzasadnia uwzględnienie tego żądania, Sąd II instancji wydał na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczenie reformatoryjne, nakazując dokonanie wpisu. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., mając na względzie, że nie zachodziły podstawy do odstąpienia od zasady przewidzianej w tym przepisie.