

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2022 r., w sprawie Dz.Kw.(...) Sąd Rejonowy w Kutnie utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie Referendarza Sądowego z dnia 28 grudnia 2021 r., którym Referendarz oddalił wniosek C. G. o wpis w dziale III księgi wieczystej (...) służebności przesyłu oraz pozostawił uczestników postępowania przy poniesionych jego kosztach.

Sąd Rejonowy wskazał, że uwzględnienie wniosku prowadziłyby do ujawnienia w jednej księdze wieczystej różnych stanów prawnych dla obciążonych działek (...) (których dotyczył akt notarialny ustanawiający służebność i zarazem wnioski o wpis) oraz pominiętej działki (...). Wskazał, że możliwe jest ustanowienie służebności i wpis do księgi wieczystej, której przedmiotowy kształt jest tego rodzaju, iż obciąża tylko niektóre części fizyczne nieruchomości (rozumianej nie tylko jako płaska powierzchnia gruntu, ale także trójwymiarowo). Nie zmienia to jednak faktu, że nawet w takim wypadku służebność obciążająca np. jedynie określony pas gruntu, lub wyrażająca się w uprawnieniu do korzystania z określonych izb budynku. Ograniczone prawo rzeczowe obciążać musi całe ujawnione w księdze wieczystej prawo. Nie jest bowiem możliwe ujawnienie w jednej księdze wieczystej dwóch odmiennych stanów prawnych, dla różnych części nieruchomości. Przyjęcie poglądu odmiennego prowadziłyby do przełamania zasady wyrażającej się skrótowo jako zasada „jedna księga – jedna nieruchomość”.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania – (...) S.A. w G.. Zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁽⁸⁾ k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące niedokonaniem wpisu służebności przesyłu do księgi wieczystej z uwagi na uznanie, iż brak jest możliwości obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym jedynie części nieruchomości w sytuacji, gdy w rzeczywistości służebnością przesyłu została obciążona cała nieruchomość, a jedynie zakres jej wykonywania został ograniczony do kilku działek; naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na dokonaniu wykładni treści aktu notarialnego Repertorium A nr 9919/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. prowadzącej do błędnych wniosków, iż intencją składającego oświadczenie C. G. było ustanowienie służebności na części nieruchomości w sytuacji, gdy prawidłowa ocena tego dowodu prowadzi do wniosku, że służebnością została obciążona cała nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...), a jedynie wykonywanie uprawnień ogranicza się do poszczególnych działek ewidencyjnych, tj. (...) obręb (...) Ł. Majątek; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 305⁽¹⁾ k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że ustanowienie służebności obciąża wyłącznie część nieruchomości w sytuacji, gdy ustanowienie służebności nastąpiło na całej nieruchomości, a jedynie wykonywanie uprawnień ogranicza się do poszczególnych działek ewidencyjnych, tj. (...) obręb (...) Ł. Majątek; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i dokonanie wykładni oświadczenia woli ustanawiającego służebność przesyłu z pominięciem zasad wynikających z tego przepisu, a skutkującej błędnym przyjęciem, iż służebność została ustanowiona jedynie na części nieruchomości, tj. na działkach (...) w sytuacji, gdy służebność została ustanowiona na całej nieruchomości dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), a jedynie zakres jej wykonywania został ograniczony do ww. działek. W konkluzji wniosł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Dla porządku jednak przytoczyć należy w tym miejscu kilka faktów dotyczących sprawy, których Sąd I instancji nie przywołał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Księga wieczysta (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kutnie dla nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach:(...)

W akcie notarialnym, sporządzonym dnia 17 grudnia 2021 r. przez notariusz M. K. za numerem Rep A Nr (...)w §1 pkt 1 wnioskodawca oświadczył że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej m.in. niezabudowane działki ewidencyjne nr (...) o obszarze 0,0571 ha, nr (...)o obszarze 9,1028 ha, nr (...) o obszarze 7,9636 ha i nr (...) o obszarze 0,1786 ha, położonej w obrębie (...) Ł. Majątek, jednostka ewidencyjna (...)_2 K., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nieczystą KW nr (...). W § 3 tego aktu wnioskodawca oświadczył, że ustanawia na rzecz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. oraz jej następców prawnych, stosownie do treści art. 305⁽¹⁾ kodeksu cywilnego za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie netto 45.000 zł plus należny podatek od towarów i usług (...) w stawce obowiązującej 23% w kwocie 10.350 zł nieograniczoną w czasie służebność przesyłu **na opisaną w § 1 ust. 1. tego aktu nieruchomości gruntowej** objętej księgą wieczystą KW nr (...), ograniczając zakres jej wykonywania do działek ewidencyjnych nr (...) o obszarze 0,0571 ha, nr (...)o obszarze 9,1028 ha, nr (...) o obszarze 7,9636 ha, nr (...)o obszarze 0,1786 ha, położonych w obrębie (...) Ł. Majątek, jednostka ewidencyjna (...)_2 K., powiat (...), województwo (...).

Zarzut naruszenia przepisu art. 626⁸ k.p.c. polega chyba na nieporozumieniu. Jak stanowi ten przepis wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu; rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej; przed rozpoznaniem wniosku o wpis na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 783 § 4, istnienie i treść tego tytułu podlegają zweryfikowaniu przez sędziego lub referendarza sądowego w systemie teleinformatycznym; rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, sąd z urzędu bada zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia; rozpoznając wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia; niezgodność danych, o których mowa w § 3 i § 4, stanowi przeszkodę do dokonania wpisu; w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem; uzasadnienia wpisu nie sporządza się; wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie; wpis w księdze wieczystej podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego uważa się za dokonany z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych; założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu; czynności związane z zakładaniem i prowadzeniem ksiąg wieczystych dokonywane są w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Trudno więc przyjąć, w której części cytowany przepis miałby być naruszony. Nie mógł zresztą być on naruszony przez uznanie, iż brak jest możliwości obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym jedynie części nieruchomości w sytuacji, gdy w rzeczywistości służebnością przesyłu została obciążona cała nieruchomość, a jedynie zakres jej wykonywania został ograniczony do kilku działek. Sąd I instancji uznał bowiem, że obciążona służebnością została jedynie część nieruchomości objętej księgą wieczystą – co jak zdaje się bezspornie jest niedopuszczalne.

Nie może ostać się zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Statuuje on zasadę swobodnej oceny dowodów i stanowi, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd I instancji w ogóle nie dokonywał oceny materiału dowodowego w rozumieniu przepisu art. 203 § 1 k.p.c. Dowodem, na który powołuje się apelacja jest przecież akt notarialny i nikt nie kwestionuje jego wiarygodności. Myli tu skarżący zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów z zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych.

Zarzut naruszenia przepisu art. 65 § 1 k.c. także jest chybiony. Skarżący jakby nie zauważa pewnej specyfiki i odrębności postępowania wieczystoksięgowego. Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym w obu instancjach określony został w art. 626⁽⁸⁾ § 2 k.p.c., który wskazuje, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone.

Treść dokumentu w postaci aktu notarialnego jest jednoznaczna i nie wymaga żadnej wykładni. Wnioskodawca ustanowił służebność na nieruchomości opisanej w §1 pkt 1 aktu, a w tym miejscu oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej m.in. niezabudowane działki ewidencyjne nr (...) o obszarze 0,0571 ha, nr (...) o obszarze 9,1028 ha, nr (...) o obszarze 7,9636 ha i nr (...) o obszarze 0,1786 ha, a więc ustanowił ją na tych działkach gruntu, co jest niedopuszczalne albowiem nie obciążono całej nieruchomości, stanowiącej przecież jedność. To, że jednocześnie ograniczył zakres wykonywania służebności do tych działek nie zmienia faktu, że wyłącznie je obciążył służebnością, nie zaś całą nieruchomość. Mamy tu do czynienia z klasyczną usterką konstrukcyjną złożonego oświadczenia, która nie może być usunięta w toku postępowania wieczystoksięgowego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.