

Sygn. akt II Ca 145/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Tomasz Sobieraj [spr.]

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 lutego 2017 roku w S.

sprawy z wniosku Gminy M. S.

z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o wpis do księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawcy Gminy M. S. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2016 roku, w sprawie SZ1S/00082850/3, Dz.Kw 16600/16

I. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie 1 w ten sposób, że:

a/ nakazuje wpisać w dziale III księgi wieczystej numer (...) służebność drogi koniecznej ustanowioną prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt II Ns 572/13 polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer (...) szlakiem obrysowanym czerwoną przerywaną linią na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety W. S. z dnia 31 maja 2014 roku stanowiącej integralną część wyżej wymienionego postanowienia;

b/ nakazuje ujawnić w dziale I-Sp księgi wieczystej numer (...) uprawnienie wynikające z opisanego w punkcie I lit. a niniejszego postanowienia prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej numer (...)

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. orzeka, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie

SSO Iwona Siuta SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 145/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 05 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie z wniosku Gminy M. S. z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o wpis służebności gruntowej, sygn. akt Dz. Kw. 16600/16, Kw nr (...): w punkcie pierwszym oddalił wniosek i w punkcie drugim ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem sprawie.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż księga wieczysta Kw nr (...), do której został skierowany wniosek jest prowadzona dla oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu, stanowiącego działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,6249 ha położonego w S., przy ul. (...) i trzech budynków mieszkalnego stanowiących odrębne nieruchomości. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina M. S. zaś jako użytkownik wieczysty oraz właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w dziale II tej księgi wpisana jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S..

Sąd Rejonowy podniósł, iż wnioskodawca jako dokument stanowiący podstawę wpisu służebności gruntowej wskazuje orzeczenie sądowe. Z przedłożonego do wniosku postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie Wydział II Cywilny z 22 lutego 2016 roku, sygn. akt II Ns 572/13 wynika, iż Sąd postanawia ustanowić na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) - działki nr (...) - w obrębie nr 148, dla której Sąd Rejonowy Szczecin- P. i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) - służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przychodu i przyjazdu przez działkę (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), szlakiem obrysowanym czerwoną przerywaną linią na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety W. S. z dnia 31 maja 2014 roku, znajdującą się na kartach 239-243 akt sprawy i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia.

W ocenie Sądu Rejonowego z przytoczonego fragmentu wynika, iż sąd procedujący w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej utożsamiał nieruchomość z jedną wskazaną działką gruntową. Zakres jej korzystania ograniczając do „szlaku obrysowanego czerwoną przerywaną linią na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety W. S. z dnia 31 maja 2014 roku, znajdującą się na kartach 239-243 akt sprawy i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia.”

W kontekście powyższego wskazano, iż w judykaturze wyrażany jest pogląd, że nieruchomość i działka nie są pojęciami, które można stosować zamiennie. Takie rozumienie jest uprawnione w sytuacji, gdy w skład nieruchomości wchodzi jedynie jedna działka (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku I CK 261/04). Nadmieniono przy tym, iż definicja działki znajduje się w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zaś pojęcie nieruchomości definiuje kodeks cywilny.

Regulacja z art. 285 k.c. dopuszcza zdaniem Sądu ustanowienie służebności gruntowej tylko na całej nieruchomości obciążonej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na części określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych, z których ona się składa. Z treści księgi wieczystej (...) wynika zaś, że nieruchomość dla której jest prowadzona składa się z trzech działek gruntowych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż nie istnieje natomiast odrębna nieruchomość stanowiąca działkę gruntową nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o wyżej wskazanym numerze, tak jak to wynika z sentencji. Niewątpliwie jednak wymieniona działka gruntowa wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Sąd Rejonowy uznał, iż nie sposób przy tym dokonywać sugerowanej przez skarżącego interpretacji orzeczenia sądu cywilnego polegającej na przyjęciu, że Sąd ten w istocie orzekał o obciążeniu służebnością całej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), a wymienienie w sentencji działki numer (...) miało jedynie walor porządkowy, czy dotyczyło jedynie zakresu jej wykonywania.

Wskazano nadto, iż rację ma skarżący, że sąd wieczystoksięgowy nie ma kompetencji do badania merytorycznej zasadności orzeczenia o ustanowieniu służebności.

W ocenie Sądu Rejonowego wpis służebności w oparciu o przedmiotowe orzeczenie sądu mógłby nastąpić. Jednak tylko w sytuacji odłączenia wskazanej tam działki do nowej księgi wieczystej, a takiego wniosku skarżący nie złożył.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy oddalił wniosek jak na wstępie.

Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na treści art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca i zaskarżając postanowienie w całości wniosła o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) wraz z ujawnieniem tego prawa w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) zgodnie z żądaniem wniosku oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyżej wskazanemu postanowieniu zarzucono naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy tj.:

- a) art. 626 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic kognicji Sądu określonej w jego zapisie przez ustawodawcę,
- b) art. 626⁹ k.p.c. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające oddalenie wniosku o dokonanie wpisu służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy,
- c) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie II Wydział Cywilny z dnia 22 lutego 2016 roku, w sprawie o sygn. akt II Ns 572/13 i dokonanie niewłaściwej wykładni sentencji przedmiotowego postanowienia, a w konsekwencji przyjęcie, że służebność została ustanowiona wyłącznie na prawie użytkowania wieczystego działki nr (...).

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż nie sposób zatem przyjąć, że sąd wieczystoksięgowy posiada kognicję do oceny zasadności treści sentencji postanowienia ustanawiającego służebność gruntową.

W ocenie skarżącego sąd pierwszej instancji odmawiając wpisu, z uwagi na treść postanowienia o ustanowieniu służebności gruntowej, przekroczył zakres kognicji Sądu zakreślony przez ustawodawcę zapisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. Analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje jednoznacznie na zakres dokonanej przez Sąd oceny stanu faktycznego w którym Sąd orzekający oprócz treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, przeanalizował także pod względem skuteczności materialnoprawnej czynności będące podstawą wpisu.

Wskazano, iż ca#kowitz# niekonsekwencją# wykazuje się# s#d wieczystoksi#gowy, który przywo#uje tre## art. 626⁸ k.p.c. stanowi#cego o w#a#ciwej mu kompetencji, a nast#pnie dokonuje badania tre#ci sentencji postanowienia o wpisaniu s#u#ebno#ci gruntowej, przekraczaj#c tym samym zakaz badania merytorycznej kontroli prawomocnych orzecze# s#dowych. W ocenie apeluj#cego jeżeli dokumentem do##czonym do wniosku maj#cym stanowi# podstaw# wpisu jest orzeczenie s#dowe, wówczas istotnie, niedopuszczalne jest kontrolowanie przez s#d wieczystoksi#gowy prawid#owo#ci takiego orzeczenia pod wzgl#dem merytorycznym, o czym przes#dza równie# tre## art. 365 § 1 k.p.c. Kognicja s#du wieczystoksi#gowego obejmuje natomiast formalne przes#anki takiego orzeczenia, w tym czy zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu i czy "z przyczyn technicznych" umo#liwia wpis. Pogl#d ten ugruntowany jest w orzecznictwie S#du Najwy#szego.

Ocenę dokonaną przez Sąd wieczystoksięgowy wskazującą na analizę sentencji postanowienia o ustanowieniu służebności gruntowej, która stanowi podstawę wniosku o wpis służebności, w kontekście wyżej przedstawionych wywodów w ocenie skarżącego należy uznać za wykraczającą poza określoną przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c.

kognicję Sądu. Konsekwencją przekroczenia zakresu kognicji Sądu określonej w przywołanym przepisie było również naruszenie art. 626⁹ k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że zachodzą przeszkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej i tym samym oddalenie wniosku o wpis.

W tym miejscu uczestnik podkreślił, odnosząc się do treści sentencji postanowienia ustanawiającego służebność gruntową, że w postanowieniu z dnia 22 lutego 2016 roku Sąd wskazał jedynie zakres wykonywania służebności ograniczając go do działki nr (...). Takie stanowisko jasno wynika z uzasadnienia Sądu ustanawiającego służebność znajdujące się na 11 stronie uzasadnienia przedmiotowego postanowienia.

Mając zatem na uwadze utrwalone w orzecznictwie stanowisko Sądu Najwyższego, że w sytuacji, gdy podstawą wpisu w księdze wieczystej jest orzeczenie sądowe sąd wieczystoksięgowy nie ma kompetencji do badania merytorycznej zasadności tego orzeczenia, wskazano, że skoro do wniosku Gminy M. S. dołączone zostało prawomocne orzeczenie, to zgodnie z treścią art. 365 § 1 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy był związany konstytucyjnym postanowieniem i stanem prawnym istniejącym od dnia 01 kwietnia 2016 roku tj. od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Żądanie wnioskodawcy było zatem zgodne z załączonym orzeczeniem sądowym i w zakresie zgłoszonego żądania wniosek był też zgodny z treścią księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna niemal w całości.

W pierwszej kolejności należy odwołać się do treści art. 626⁸ § 2 k.p.c., zgodnie z którym rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten zakreśla granice kognicji sądu obu instancji – sądu rejonowego przy dokonywaniu wpisu i sądu odwoławczego przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu. Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy również obowiązany jest zbadać treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej. Sąd nie może wyjść poza ten zakres, tym samym niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywanie na ich podstawie ustaleń.

Dalej należy wskazać, iż badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą stanowić podstawę dokonania żądanego w nim wpisu. Badanie formy z kolei polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymogom formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

W rozpoznawanej sprawie skarżący trafnie wskazał, że sąd pierwszej instancji wykroczył poza zakres wyznaczony dyspozycją art. 626⁸ § 2 k.p.c., albowiem w istocie poddał merytorycznej ocenie prawomocne orzeczenie sądowe stanowiące podstawę wniosku o wpis służebności drogi koniecznej, co było niedopuszczalne. Prawomocne postanowienie sądowe wydane co do istoty sprawy – stosownie do dyspozycji art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. Art. 13 § 2 k.p.c. wiążą nie tylko strony i sąd, który wydał postanowienie, ale także inne sądy i organy administracji publicznej. W badanej sprawie z przedłożonego dokumentu urzędowego w postaci odpisu postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 572/13 zaopatrzonego w adnotację o prawomocności wynika, że doszło do wydania prawomocnego orzeczenia ustanawiającego na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), działki numer (...) w obrębie nr 148, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) - służebności drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Orzeczenie to ma charakter konstytucyjny i z chwilą uprawomocnienia doprowadziło do powstania ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość, dla której prowadzona jest wyżej wymieniona księga wieczysta. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że działka numer (...) stanowi tylko część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że służebność drogi koniecznej stanowi ograniczone prawo rzeczowe obciążające całą nieruchomość. Według art. 46 § 1 k.c., nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Takim odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości

grunt objęty księgą wieczystą, nawet jeżeli nieruchomości ta składa się z kilku działek ewidencyjnych. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 roku, II CKN 1306/00 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 roku, IV CK 114/02]. Z tego względu przyjmuje się w judykaturze, że wykluczone jest ustanowienie służebności obciążających poszczególne działki ewidencyjne wchodzące w skład nieruchomości gruntowej objętej jedną księgą wieczystą [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 roku, V CSK 468/14, LEX nr 1797079]. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy nie wziął jednak pod uwagę, że w postanowieniu Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 572/13 odwołano się do działki numer (...) jedynie w aspekcie zakresu korzystania z prawa przejścia i przechodu będącego treścią ustanawianej służebności drogi koniecznej. Biorąc pod uwagę, że w tym postanowieniu jednocześnie wskazano przy oznaczeniu nieruchomości obciążonej numer księgi wieczystej, która jest dla niej prowadzona, wydaje się oczywiste, że tak ustanowiona służebność drogi koniecznej obciążyła całą nieruchomość, objętą księgą wieczystą nr (...), natomiast jedynie zakres jej wykonywania ograniczony był do działki numer (...).

W świetle powyższego brak było podstaw do oddalenia wniosku o wpis powyższego ograniczonego prawa rzeczowego w dziale III księgi wieczystej nr (...) oraz ujawnienia tego prawa w dziale I Sp. księgi wieczystej nr (...).

W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nakazał wpisać w dziale III księgi wieczystej numer (...) służebność drogi koniecznej ustanowioną prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 22 lutego 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt II Ns 572/13 polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer (...) szlakiem obrysowanym czerwoną przerywaną linią na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety W. S. z dnia 31 maja 2014 roku stanowiącej integralną część wyżej wymienionego postanowienia oraz nakazał ujawnić w dziale I-Sp księgi wieczystej numer (...) uprawnienie wynikające z opisanego wyżej prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej numer (...).

Z tego względu orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Apelacja podlegała oddaleniu jedynie w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji.

Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. zasadą jest, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W myśl tego przepisu - uczestnika postępowania obciążają zarówno koszty czynności, której sam dokonał, jak i koszty czynności podjętej w jego interesie, przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu. Co do zasady więc koszty poniesione przez uczestników, związane z ich udziałem w sprawie, odmiennie niż w procesie, nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu między uczestnikami poprzez ich zwrot. Określona w art. 520 § 1 k.p.c. zasada nie doznaje wyjątków, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub chociaż nie są w równym stopniu zainteresowani, ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu, jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego orzec stosownie do reguł określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Dla ich zastosowania istotne jest stwierdzenie, czy między uczestnikami postępowania w danej sprawie zachodzi sprzeczność interesów i czy są oni w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania. W orzecznictwie przyjmuje się, że sprzeczność interesów występuje np. w sprawach o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, albowiem w sprawach tych powstaje wyraźna kontrydykcja co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik jego oddalenia [vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1959 roku, 2 CR 859/58, OSN 1961, nr 2, poz. 45, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku, III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, (...), LEX numer 499024]. W badanej sprawie taka sprzeczność interesów w zasadzie nie zachodzi, gdyż uczestnik postępowania nie sprzeciwiał się uwzględnienia wniosku o wpis. Z tego względu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w zaskarżonym postanowieniu okazało się w pełni zasadne.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację w tej części jako bezzasadną, o czym orzekł w punkcie drugim. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. kierując się analogicznymi przesłankami jak przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji.

Z tego względu orzeczono jako w punkcie drugim sentencji.

SSO Iwona Siuta SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Sobieraj