

Sygn. akt III Ca 2080/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2016 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Teresa Kołeczko-Waławik (spr.)

Sędziowie: SO Anna Hajda

SR (del.) Łukasz Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w R.

z udziałem Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o wpis

na skutek apelacji wnioskodawcy

od wpisu Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 12 października 2015 r., sygn. akt Dz.Kw 11954/15

postanawia:

oddalić apelację.

SSR (del.) Łukasz Malinowski SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 2080/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 września 2015r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach oddalił wniosek (...) S.A. z siedzibą w R. o beczieżarowe odłączenie z księgi wieczystej Kw. Nr (...) działki (...) oraz z księgi wieczystej kw. Nr (...) działek nr (...) i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem prawa własności na rzecz (...) S.A. z siedzibą w R.. Do wniosku wnioskodawca załączył akt notarialny-umowę sprzedaży z 30 czerwca 2015r. sporządzoną w Kancelarii Notarialnej W. M., I. (...) Spółka partnerska w O. (Rep. A numer (...)) oraz wymagane dokumenty, w tym dokumenty geodezyjne.

Referendarz ustalił, że w księdze wieczystej Nr (...) obejmującej m.in. działki (...) właścicielem nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa-Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Również w księdze wieczystej Nr (...) obejmującej m.in. działkę (...) wpisany jest powyższy właściciel. W Dziale III ostatniej z ksiąg wieczystych wpisana jest służebność drogi obciążająca działkę nr (...).

W ocenie referendarza chociaż zakres wykonywania służebności ograniczony został do działki nie objętej wnioskiem, to na beczieżarowe odłączenie działki (...), a więc wyłączenie zastosowania regulacji art. 290 § 2 k.c. wymagana jest zgoda uprawnionego z tytułu ustanowionej służebności. Powołał się przy tym na stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w uchwale z 17 kwietnia 2009r. III CZP 9/09 (będące wyrazem uznania za wyodrębnioną nieruchomość, nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta) - iż jeżeli jedna księga wieczysta urządzona

jest dla kilku geodezyjnie wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością.

Na wezwanie referendarza do przedłożenia zgody uprawnionego z tytułu ustanowienia służebności wpisanej w księdze wieczystej Nr (...), na bezciężzarowe odłączenie działki (...), wnioskodawca zgody nie przedłożył i podtrzymał swój wniosek.

W tych okolicznościach referendarz na podstawie art. 626⁹ k.p.c. oddalił wniosek, przy czym wskazał, że rozstrzygnięcie to odnosi się również do działek podlegających odłączeniu z księgi wieczystej Nr (...), gdyż jak wynika z umowy sprzedaży i treści wniosku, zamiarem nabywców nieruchomości było wyodrębnienie jednej nieruchomości składającej się z działek pochodzących z różnych ksiąg wieczystych.

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie referendarza i wniósł o jego zmianę poprzez dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem. Zarzucił, że ponieważ służebność gruntowa nie obciąża działki podlegającej odłączeniu, to jej bezciężzarowe odłączenie jest uzasadnione. Powołał się w tym względzie na artykuł publikowany w piśmie R. oraz postanowienie Sądu Okręgowego w Opolu w sprawie II Ca 41/13. Podniósł, że nawet gdyby przyjąć za trafne stanowisko referendarza, iż odłączenie działki (...) nie może nastąpić bez obciążenia służebnością, to brak było podstaw do oddalenia wniosku w całości, tj. w zakresie odłączenia działek (...) oraz działki (...) z obciążeniem i założenia dla nich nowej księgi wieczystej, tym bardziej, że zobowiązanie do przedłożenia zgody na bezciężzarowe odłączenie działki (...) skierowane do niego, opatrzone było rygorem uznania wniosku jako wniosku o przeniesienie działek wraz z obciążeniem.

Na skutek wniesienia skargi, postanowienie referendarza na mocy art. 398²² § 2 k.p.c. utraciło moc, a Sąd Rejonowy na podstawie (...) § 3 k.p.c. rozpoznał sprawę jako sąd pierwszej instancji.

Zaskarżonym wpisem uwzględnił wniosek przenosząc do nowo założonej księgi wieczystej (...) działki (...) z wpisem w jej dziale III, w związku z przeniesieniem działki (...), służebności gruntowej na działce Nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...) i innych nieruchomości współwłasnościowych wymienionych w podrubrykach 3.4.6.

Apelację od wpisu wniósł wnioskodawca w zakresie w jakim w dziale III rubryka 3.4. księgi wieczystej (...) Sąd Rejonowy wpisał służebność drogi na działce Nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) i innych objętych wymienionymi księgami wieczystymi i zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego – art. 290 § 1 i 2 k.c., art. 46 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,

- naruszenie prawa procesowego – art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 626⁹ k.p.c. i § 91 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21.11. 2013r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. 2013.1411) poprzez niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

W uzasadnieniu apelacji, odnosząc się krytycznie do formalistycznej praktyki orzeczniczej po wydaniu przez Sąd Najwyższy uchwały z 17 kwietnia 2009r. III CZP 9/09 opierającej się na gramatycznej wykładni art. 290 § 2 k.c. wskazał, że chociaż żadna z trzech działek – 1/68, 210/13 i 210/15 przeniesionych do nowej księgi wieczystej nie była obciążona ograniczonym prawem rzeczowym, to aktualnie wszystkie są obciążone pomimo, że z opisu zakresu służebności jasno wynika, że służebność nie dotyczy żadnej z tych działek, a wpis stwarza pozór ich obciążenia. Podniósł też, że działka (...) odłączona z księgi wieczystej (...)// (...) nie była w żaden sposób objęta zakresem służebności, ani też nie graniczyła z działką obciążoną służebnością.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniósł o uchylenie wpisu w zaskarżonej części lub jego zmianę i polecenie Sądowi Rejonowemu odłączenie działki (...) z księgi wieczystej (...)// (...) w stanie wolnym od obciążeń.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona.

W myśl art. 46 § 1 k.c. nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest więc w całości grunt objęty księgą wieczystą, nawet jeżeli nieruchomość ta składa się z kilku działek ewidencyjnych.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu Uchwały z 17 kwietnia 2009r. III CZP 9/09 „nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych; jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. W takim wypadku bez znaczenia jest, że jedynie niektóre działki objęte są zakresem wykonywania służebności. Odłączenie z księgi wieczystej działki wyodrębnionej tylko geodezyjnie, nieobjętej zakresem wykonywania służebności, i założenie dla niej nowej księgi wieczystej jest równoznaczne z podziałem nieruchomości obciążonej i stosownie do art. 290 § 2 k.c. nie powoduje wygaśnięcia obciążenia odłączonej części nieruchomości służebnością”.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu Postanowienia z 29 maja 2015r. V CSK 468/14 (LEX nr 1793714). Opowiadając się za powyższym wieczystoksięgowym rozumieniem pojęcia nieruchomości podniósł, że wykluczone jest - jako niedopuszczalne przez prawo - ustanowienie służebności obciążających poszczególne działki ewidencyjne wchodzące w skład nieruchomości gruntowej objętej jedną księgą wieczystą.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że nieruchomość objęta księgą wieczystą (...)// (...) składała się między innymi z **wyodrębnionych tylko geodezyjnie** działek (...). Wykluczone więc było ustanowienie służebności obciążającej tylko jedną działkę – 1/57 wchodzącą w skład nieruchomości gruntowej objętej wskazaną wyżej księgą wieczystą.

Dlatego nie może odnieść skutku argumentacja przytoczona w apelacji, powołująca się na część uzasadnienia Uchwały Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009r. , iż „jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek niegraniczących ze sobą i jest obciążona służebnością gruntową w ten sposób, że niektóre z niegraniczących działek nie są objęte zakresem wykonywania służebności, to ze względu na specyfikę służebności można przyjąć, iż odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności nie wywołuje skutku, który według art. 290 § 1 k.c. wiąże się z podziałem nieruchomości obciążonej”.

Z tych względów za trafne należało uznać stanowisko sądu I instancji, iż odłączenie wyodrębnionej jedynie geodezyjnie działki (...) z księgi wieczystej (...)// (...) obejmującej nieruchomość obciążoną służebnością gruntową mimo, że odłączona działka nie była objęta zakresem wykonywania służebności, pociągało za sobą konieczność przeniesienia jej wraz z obciążeniem.

Mając powyższe na uwadze, ponieważ zaskarżony wpis jest prawidłowy, apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO del. Łukasz Malinowski SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Anna Hajda