

Sygn. akt III Ca 291/14

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędziowie: SO Tomasz Tatarczyk

SR (del.) Joanna Łukasińska - Kanty

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku M. M.

z udziałem M. O.

o przeniesienie wpisu służebności

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 14 grudnia 2013 r., sygn. Dz. Kw. 2061/12

postanawia:

oddalić apelację.

SSR (del.) Joanna Łukasińska – Kanty SSO Tomasz Pawlik SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt III Ca 291/14

UZASADNIENIE

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym wpisał w księdze wieczystej (...) dwa ograniczone prawa rzeczowe związane z inną nieruchomością tj. prawo drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości (...) w powołaniu na zezwolenie wpisu z dnia 5 marca 1912 r. i prawo drogi zgodnie z protokołem z dnia 21 lipca 1904 r. dla każdorazowego właściciela określonych parceli objętych dawną księgą wieczystą K. karta (...). Jako podstawę wpisu wskazał „tłumaczenie z języka niemieckiego” z 17.01.2012 r. (k.64 akt KW).

Skargę od tego wpisu wniosła uczestniczka postępowania- właścicielka obciążonej nieruchomości, która zarzuciła, że przedstawione dokumenty nie mogły być podstawą wpisu w świetle art.31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Postanowieniem z 27 września 2012 r. Sąd Rejonowy utrzymał zaskarżony wpis w mocy, oceniając, że wpisy w dawnych księgach wieczystych zachowały znaczenie prawne i dlatego ujawniono obciążenie po jego przetłumaczeniu na język polski.

Na skutek apelacji uczestniczki postępowania, która wskazywała na brak dokumentów źródłowych pozwalających na ocenę zasadności wpisu hipoteki, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 września 2012 r. (III Ca 831/12 k.138) uchylił postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd odwoławczy ocenił, że wniosek o wpis dotknięty był brakiem formalnym, gdyż wnioskodawca nie wskazał księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej, w której należało dokonać wpisu w dziale I- Sp. Powyższe uniemożliwiało także, zdaniem Sądu odwoławczego, weryfikację czy wnioskodawca należy do kręgu osób posiadających legitymację procesową do złożenia wniosku (art.626² § 5 k.p.c.). Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazał, że tłumaczenie dokumentu jest tylko pomocą dla orzekającego, pozwalającą mu na zapoznanie się z treścią dokumentu sporządzonego w obcym języku i nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej. Oparcie wpisu jedynie o tłumaczenie dokumentu uniemożliwia, zatem instancyjną kontrolę orzeczenia, zwłaszcza, że nie wiadomo, co było podstawą kwestionowanego wpisu: wpisy w dawnych księgach wieczystych czy też dokumenty powołane w treści tych wpisów.

Sąd odwoławczy zalecił Sądowi I Instancji, aby wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków wniosku, ustalając także czy posiada on legitymację procesową do jego wniesienia. Wyjaśnił też, że żądanie wniosku winno być rozpoznane po wyjaśnieniu jego podstawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, wnioskodawca – pismem z 10.12.12 (k.153 akt KW) – wyjaśnił, że księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości władnącej jest oznaczona, jako (...) i ujawniony jest w niej jako właściciel. Wskazał też, że wniosek, jego zdaniem, dotyczy przeniesienia wpisów pominiętych przy przenoszeniu wpisów z księgi dawnej do księgi nowego typu. Na wypadek, gdyby przeniesienie nie było już możliwe, wnosił o wpis oparty na dawnej księdze. Przy kolejnym piśmie z 9.01.13 dołączył także odpisy dokumentów z Archiwum Państwowego, na których oparty był wpis w dawnej księdze (k.155-156, k.158-159).

Postanowieniem z 22 stycznia 2013 r. (Dz. Kw. 785/13 k.161 akt KW) Sąd Rejonowy ponownie utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Sąd I instancji ocenił, że referendarz sądowy, przy zastosowaniu § 11 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów przeniósł prawidłowo do nowozałożonej księgi wieczystej treść służebności ujawnionej w dawnej księdze wieczystej. Służebności te nie zostały, bowiem ujawnione w księdze (...) w chwili odłączenia części nieruchomości, dla której założono tę księgę wieczystą z księgi dawnej.

Odnosząc się do innych zarzutów skargi wyjaśnił, że rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebności drogi koniecznej (art.7 pkt 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), natomiast stwierdzenie wygaśnięcia służebności lub zmiany sposobu jej wykonywania wykracza poza granice rozpoznania sprawy przez sąd wieczystoksięgowy (art.626⁸ § 2 k.p.c.)

Na skutek apelacji uczestniczki postępowania, która zarzuciła Sądowi I instancji niewykonanie wskazówek sądu odwoławczego, co do dalszego prowadzenia sprawy, Sąd Okręgowy postanowieniem z 24 września 2013 r. (sygn. akt III Ca 580/13 k.196 akt KW) ponownie uchylił postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Odwoławczy wskazał, że Sąd I instancji nie odniósł się do żądania wniosku w postaci zawartej w piśmie wnioskodawcy z 10 grudnia 2012 r.. W rezultacie utrzymał w mocy wpis referendarza, który nie zawierał rozstrzygnięcia, co do nieruchomości władnącej. Nie ustalił też, wobec powyższego, czy wnioskodawca jest legitymowany do złożenia wniosku.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy zarzucił orzeczeniu Sądu I instancji wewnętrzną sprzeczność, gdyż utrzymując, jako podstawę wpisu tłumaczenie dokumentu

wskazał Sąd Rejonowy, że podstawą wpisu był § 11 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Udzielając wskazówek, co do dalszego biegu postępowania, Sąd Okręgowy nakazał odnieść się do wniosku w postaci wyrażonej w piśmie z 10 grudnia 2012 r.. Na wypadek oceny, że wniosek ten jest zasadny zalecił oznaczenie

nieruchomości władnącej za pomocą aktualnych danych. Wykluczył możliwość oparcia wpisu jedynie o tłumaczenie dokumentu, wyjaśniając, że podstawę wpisu może stanowić także przepis prawa.

Zaskarżonym postanowieniem z 14 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy zmienił wpis dokonany przez referendarza sądowego poprzez jego uchylenie i wpisał w dziale III księgi wieczystej (...) służebność drogi na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach geodezyjnych (...) objętych księgą wieczystą (...) (dawniej K. Wykaz (...)) na podstawie protokołu sądowego z dnia 21 lipca 1904 r., przeniesiono na podstawie § 11 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dawnego Wykazu 55 K..

Sąd Rejonowy ustalił, że opisana służebność była wpisana w dawnym Wykazie (...)K. i nie została wykreślona. Stwierdził też, na podstawie wpisów w księdze wieczystej, że nieruchomość władnąca związana z tą służebnością objęta jest aktualnie księgą wieczystą (...), w której ujawnione jest prawo własności na rzecz wnioskodawcy.

Ocecił, że w sprawie znajduje zastosowanie § 11 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. Przytoczone przepisy stanowią normę wykonawczą do art.285 § 1 i art.290 § 2 k.c., zgodnie z którymi służebność gruntowa obciąża całą nieruchomość, a w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych o podział. Przy zakładaniu nowej księgi dla części nieruchomości objętej dawną księgą wieczystą należało, zatem przenieść wpis służebności do nowozałożonej księgi wieczystej z urzędu.

W sytuacji, gdy nie nastąpiło to w chwili zakładania księgi wieczystej (...), należało dokonać tego obecnie na wniosek właściciela nieruchomości władnącej z uwzględnieniem zmian w oznaczeniach nieruchomości, ale w nawiązaniu do wpisu w dawnej księdze wieczystej, odpowiednio zestawiając jego treść.

Od opisanego postanowienie apelację wniosła uczestniczka postępowania, która domagała się jego zmiany i oddalenia wniosku. Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art.626⁸ § 2 k.p.c. i art.31 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez dokonanie zaskarżonego wpisu pomimo braku dokumentów określających treść ujawnionych służebności. Nadto wskazała na naruszenie art.328 § 2 k.p.c. w zw. z art.361 i art.517 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu postanowienia faktów, które uznano za udowodnione i dowodów, na których oparł się Sąd.

W uzasadnieniu zwrócono uwagę na brak oceny dokumentów znajdujących się w aktach dawnej księgi wieczystej, zwłaszcza, co do skuteczności ustanowienia i przebiegu służebności.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji. Wskazał, że przedstawione we wniosku dokumenty były wystarczające dla dokonania wpisu, a uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia ustawowe wymogi.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za swoje ustalenia Sądu Rejonowego, w świetle których wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości władnącej w zakresie służebności drogowej, która była wpisana w dawnej księdze wieczystej Wykaz (...) K. i nigdy nie została wykreślona. W uzupełnieniu tych ustaleń wypada jedynie stwierdzić, że księga wieczysta (...), będąca przedmiotem wniosku, powstała w wyniku odłączenia części nieruchomości z księgi wieczystej K. Wykaz (...), przy czym przeniesienia do nowej księgi dokonano wpisem z 18 listopada 1996 r. (Dz. Kw. 4203/96) – porównaj zawiadomienie o wpisie k.13 akt księgi wieczystej. Przy urządzeniu księgi wieczystej (...) nie przeniesiono do niej wpisu służebności, będącej przedmiotem wniosku, pomimo tego, że taki wpis istniał (w j. niemieckim) i nie został wykreślony. Nie umieszczono też w nowej księdze wzmianki, że wpis służebności został pominięty, jako bezprzedmiotowy.

Wobec tych ustaleń, opartych o treść ksiąg wieczystych, trzeba ocenić, że Sąd Rejonowy prawidłowo w oparciu o treść § 11 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów w związku z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, przeniósł wpis służebności do księgi (...). Zgodnie, bowiem z tym przepisem, stanowiącym normę wykonawczą do art. 285 § 1 i art. 290 § 2 k.c., w razie założenia księgi wieczystej dla części nieruchomości obciążonej, przenosi się z urzędu do wszystkie prawa, obciążenia i inne ciężary lub ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością. Podkreślić przy tym trzeba, że rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonywania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie zawierało, co prawda takiej normy technicznej, jednakże pod jego rządami nie był podważany obowiązek Sądu dokonania stosownych przeniesień praw na zasadzie art. 285 § 1 i art. 290 § 2 k.c..

Nie jest zasadny zarzut apelacji jakoby brak było dokumentów określających treść ujawnionej służebności.

Wypada w tym miejscu zauważyć, że księgi dawne, pomimo utraty mocy prawnej zachowały na podstawie § 6 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg moc dokumentów urzędowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2008 r. III CSK 153/08 LEX 484691), co wiąże się z domniemaniem ich prawdziwości (art. 244 § 1 k.p.c.). Nie ulega też wątpliwości, że dokumenty urzędowe należą do dokumentów, o których mowa w art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a zatem mogą one stanowić podstawę wpisu służebności.

Wystarczające dla dokonania wpisu przez Sąd Rejonowy było zatem powołanie się na treść wpisów w dawnej księdze wieczystej, z uwzględnieniem zmian w konfiguracji nieruchomości, które nie były kwestionowane w apelacji. Nie był natomiast Sąd Rejonowy zobowiązany do badania dokumentów „źródłowych” tj. dokumentów, jakie stały się podstawą wpisu w księdze dawnej, zwłaszcza, że przeniesienie wpisu służebności okazało się ostatecznie skutkiem podziału nieruchomości i urzędnika dla jej części nowej księgi wieczystej.

Trzeba też stwierdzić, że skoro służebność gruntowa obciąża całą nieruchomość to do jej ujawnienia wystarczające jest wskazanie nieruchomości obciążonej i władnącej. Nie jest natomiast niezbędne wskazanie szczegółowego sposobu jej wykonywania.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia jednoznacznie wynika, jakie dokumenty oraz treść jakich wpisów w księgach wieczystych stała się podstawą rozstrzygnięcia. Nie doszło zatem, wbrew zarzutom apelacji, do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.. Nie zaistniały też w związku z treścią uzasadnienia przeszkody uniemożliwiające kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia.

Z tych wszystkich względów, gdy zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, na zasadzie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

SSR (del.) J. Łukasińska-Kanty SSO T. Pawlik (spr.) SSO T. Tatarczyk