

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem z dnia 2 lipca 2013 roku nr dz.kw.LD1H/00002075/13 Sąd Rejonowy w Skierniewicach ujawnił w dziale III kw (...) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – drogę dojazdową, oznaczoną nr 481 (poprzednio 62/20) przysługującą działce nr (...) (poprzednio nr 62/17). Jako nieruchomość uprawnioną wskazano nieruchomość objętą kw (...).Jednocześnie w dziale I Sp kw (...) wpisano uprawnienie wynikające z powyższego wpisu.

Podstawą dokonania wskazanych wpisów był akt notarialny rep.A nr (...) dokumentujący umowę sprzedaży z dnia 28 czerwca 1986 roku,sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w S..

Apelację od powyższych wpisów złożyli Z. G. i M. G.,właściciele nieruchomości objętej kw (...). Skarżący podnieśli, że nabywając nieruchomość nie byli informowani o jakichkolwiek obciążeniach, a zwłaszcza o obciążeniu służebnością przejazdu.Przy zawieraniu umowy sprzedaży strona sprzedająca oświadczyła, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich, również w dziale III księgi wieczystej nie było żadnych wpisów.W ocenie skarżących, chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych,ponieważ ustanowione aktem notarialnym rep.A nr (...) prawo nie jest służebnością drogi koniecznej,lecz jedynie służebnością przejazdu.

W konkluzji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonych wpisów i ich wykreślenie z ksiąg wieczystych (...).

### **Sąd Okręgowy ustalił,co następuje:**

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach dla nieruchomości gruntowej położonej w B. , gm.S.,oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze 0,0527 ha.W rubrykach 1.4.1.1.6. oraz 1.4.1.2.6. co do obu działek jako sposób korzystania wpisano „drogi”.Działka nr (...) poprzednio oznaczona była numerem 62/20.

Działki nr (...) zostały ujawnione w tej księdze po odłączeniu z księgi wieczystej (...).

W dziale II tej księgi jako właściciele nieruchomości wpisani są M. G. i Z. G. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej.

W dniu 28 czerwca 1986 roku poprzednie współwłaścicielki nieruchomości objętej kw (...) : H. T. oraz A. T. (1) – działająca w imieniu własnym i swojej małoletniej córki A. T. (2) na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 25 marca 1986 roku sygn.akt Nsm 5/86 zezwalającego na sprzedaż udziału małoletniej A. T. (2), zawarły z U. G., A. J. i J. M. umowę sprzedaży, sporządzoną w formie aktu notarialnego rep.A (...) w Państwowym Biurze Notarialnym w S. przed notariuszem E. W.

W umowie tej wskazano, że w skład nieruchomości objętej wówczas kw (...) wchodziły działki oznaczone numerami:62/1,62/7,62/9,104, 200, 201 i 62/15 o łącznym obszarze 2,5070 ha. Działka nr (...), zgodnie z okazaną przy wskazanym akcie notarialnym mapą, została podzielona na działki nr (...).

Mocą opisaną wyżej umowy współwłaścicielki nieruchomości: H. T. i A. T. (1),działająca także w imieniu córki A., sprzedały działkę nr (...) U. G., działkę nr (...) – A. J. i działkę nr (...) J. M.. W dziale III i IV kw (...) w dacie zawarcia powołanej umowy nie było wpisów.

W paragrafie 9 aktu notarialnego rep.A (...) zapisano, że „wszystkim trzem wymienionym wyżej działkom przysługuje droga dojazdowa,oznaczona na mapie podziału numerem 62/20”.

Dla działki nr (...)obecnie oznaczonej numerem 484) prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako właścicielka wpisana jest obecnie J. J..

(okoliczności bezsporne)

**Sąd Okręgowy zważył,co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona, choć z innych przyczyn niż wskazane w jej uzasadnieniu.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawczynie żądała ujawnienia „przysługującego jej prawa przejazdu i przechodu” wskazując jako podstawę wpisu § 9 aktu notarialnego rep.A (...), dokumentującego umowę sprzedaży z dnia 28 czerwca 1986 roku. Żądanie to zostało prawidłowo zinterpretowane jako wniosek o wpis ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością ,czyli służebności gruntowej.

Zgodnie z art.626<sup>8</sup>k.p.c., sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek dokonania oceny materialnoprawnych skutków czynności prawnej, przy czym wykładni oświadczeń woli dokonuje wyłącznie na podstawie tekstu dokumentu i treści księgi wieczystej, nie prowadząc innego postępowania. W szczególności – w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma możliwości wysłuchania stron czynności prawnej w celu ustalenia, w razie wątpliwości – jaki był ich zgodny zamiar ( por.uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 roku sygn.akt V CSK 63/09,LEX nr 558633). Ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego powoduje brak możliwości tak szerokiego badania woli stron, jak ma to miejsce w innych postępowaniach cywilnych.

Oznacza to, że powstanie, zmiana lub ustanie prawa rzeczowego, które strona chce ujawnić w księdze wieczystej musi wynikać wprost z dokumentu wskazanego jako podstawa żadanego wpisu. Jeżeli przedmiotem żądania, jak w rozpoznawanej sprawie, jest służebność gruntowa, sąd powinien ustalić w pierwszej kolejności, czy została ona ważnie ustanowiona. Ważność tę ocenia się według przepisów obowiązujących w dacie dokonywania danej czynności.

W myśl art. 245 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności,przy czym forma aktu notarialnego wymagana jest jedynie dla oświadczenia właściciela nieruchomości.

W treści wskazanego przez wnioskodawczynię paragrafu 9 aktu notarialnego rep.A (...) nie zostało jednak zawarte żadne oświadczenie woli wskazujące na zamiar ustanowienia przez współwłaścicielki nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego. Wskazana część aktu notarialnego zawiera jedynie stwierdzenie,że wymienionym wcześniej działkom (62/16, 62/17, 62/18 ) „przysługuje droga dojazdowa , oznaczona na mapie podziału nr 62/20”, bez przytoczenia podstawy prawnej takiego stwierdzenia. Fakt oznaczenia działki na mapie jako drogi dojazdowej nie zastępuje ustanowienia określonego prawa rzeczowego przez właściciela takiej nieruchomości i nie jest wystarczający do przyjęcia,że ustanowiono w ten sposób służebność.

Oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek nr (...) nie zawiera także żaden inny punkt wskazanego aktu notarialnego.Wobec braku wyraźnego sformułowania wskazującego na wolę ustanowienia prawa rzeczowego, wywierającego skutek wobec kaźdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej, nie można domniemywać, że taka była rzeczywista wola stron.

Nawet gdyby jednak przyjąć, stosując bardzo daleko idącą interpretację treści umowy, że w § 9 zawarto oświadczenie woli sprzedających o ustanowieniu służebności przejazdu przez działkę oznaczoną wówczas numerem 62/20, to oświadczenie takie złożone przez przedstawicielkę ustawową A. T. (2) byłoby nieważne. Nie można bowiem pominąć faktu, że w chwili zawierania umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 1986 roku współwłaścicielka nieruchomości ( w tym działki nr (...)) – A. T. (2) była małoletnia. Z treści aktu rep.A 2001/86 nie wynika jednak,aby zezwolenie sądu opiekuńczego, na podstawie którego działała A. T. (1) – poza zgodą na sprzedaż udziału małoletniej, obejmowało także zgodę na złożenie w jej imieniu oświadczenia o obciążeniu nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przejazdu i przechodu.

W myśl art.101 par.3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko. Nie ulega wątpliwości, że obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Oznacza bowiem dla każdorazowego właściciela nieruchomości ograniczenie jego uprawnień, ma również wpływ na wartość nieruchomości. Tego rodzaju czynność dokonana bez stosownego zezwolenia ,jest bezwzględnie nieważna i nie może być konwalidowana.

Służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym,które może obciążać tylko całą nieruchomość, nie można ustanowić służebności gruntowej ani osobistej na udziale we współwłasności.Skoro zatem ewentualne oświadczenie A. T. (1) złożone w imieniu A. T. (2) bez zezwolenia sądu rodzinnego było nieważne, w ogóle nie doszło do ustanowienia służebności.Pozostałe współwłaściciele nie mogli bowiem samodzielnie skutecznie ustanowić takiego prawa.

W tej sytuacji uznać należy, iż brak było podstaw do dokonania zaskarżonych wpisów na podstawie powołanego przez wnioskodawczynię dokumentu, ponieważ nie dowodzi on powstania ważnie ustanowionej służebności gruntowej.

Bez znaczenia pozostają natomiast podnoszone przez skarżących argumenty dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie bada kwestii rękojmi, a jedynie przesłanki określone w przytoczonym wyżej art. 626<sup>8</sup> k.p.c. Okoliczność,czy nabywcy nabyli nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń może być przedmiotem analizy w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,lecz nie w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności,na podstawie art.386 w zw. z art. 13§ 2 kodeksu postępowania cywilnego Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone wpisy i nakazał ich wykreślenie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.520 § 1 k.p.c.,zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik postępowania we własnym zakresie ponowi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.