

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. , w sprawie Dz.Kw.886/14 Sąd Rejonowy w Pabianicach uchylił zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego dnia 21 stycznia 2014 r. pod sygnaturą akt LD1P/00000463/14/001 w dziale III księgi wieczystej (...) nieodpłatnej służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego korzystania z dotychczas zajmowanych dwóch izb znajdujących się w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą na rzecz K. A. i oddalił wniosek o ten wpis .

Dokumenty złożone do księgi wieczystej pozwalają na ustalenie następującego stanu faktycznego :

Księga wieczysta (...) urządzona została dla zabudowanej nieruchomości , stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1663 ha położonej w K. . Własność tej nieruchomości nabyła K. A. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 22 kwietnia 1975 r. wydanego przez Naczelnika Powiatu w Ł. ON. (...). Nieruchomość początkowo miała większy obszar , ostatecznie po odłączeniach księga wieczysta obejmowała wyłącznie wskazaną wyżej działkę gruntu .

W dniu 30 maja 1994 r. w formie aktu notarialnego K. A. podarowała przedmiotową nieruchomość C. i V. małż. K. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Obdarowani w tym akcie ustanowili nieodpłatnie na rzecz K. A. służebność osobistą , polegającą na prawie dożywotniego korzystania przez nią z dotychczas zajmowanych dwóch izb mieszczących się w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości; oświadczyli nadto , że wyrażają zgodę na wpisanie w dziale III księgi wieczystej tego prawa na jednostronny wniosek uprawnionej . Wniosek taki złożony został dopiero w dniu 25 listopada 2013 r. i wszczął postępowanie niniejsze .

Umową , zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 18 października 2007 r. nieruchomość przewłaszczona została odpłatnie na rzecz Grupy (...) S.A. w K. . W dniu 21 grudnia 2009 r. Grupa (...) S.A. w K. nieruchomość objęta przedmiotową księgą wieczystą sprzedawała A. T.. Umową z dnia 28 grudnia 2011 r. A. T. przedmiotową nieruchomość podarował P. T. . Aktualnie P. T. ujawniony jest w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości .

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego złożyła wnioskodawczyni . Zarzuciła skarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 626⁹ k.p.c. w zw z art. 34 zd. 1 u.k.w.h. polegające na uznaniu, iż zachodzą przesłanki uzasadniające oddalenie wniosku o wpis służebności osobistej wobec trzykrotnej zmiany właściciela nieruchomości po ustanowieniu tejże służebności . W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania .

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja jest bezzasadna . Jak stanowi przepis art.626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W kontekście tego przepisu wskazać należy , że treść wniosku nie jest zgodna z treścią księgi wieczystej . Przedmiotowa służebność ustanowiona została bowiem przez małżonków K., którzy w dacie złożenia wniosku nie są ujawnieni w dziale II księgi wieczystej .

Jak stanowi przepis art.5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Stosownie do przepisu art. 6 ust 1 cyt. ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W tej sprawie zbycie nieruchomości na rzecz Grupy (...) S.A. w K. nastąpiło odpłatnie. Brak też jest po stronie tego nabywcy złej wiary. Kolejne przejście prawa własności także nastąpiło odpłatnie , ostatnie pod tytułem darmym. To jednak nie wpływa na byt rękojmi publicznej wiary ksiąg

wieczystych po stronie aktualnego właściciela nieruchomości, ponieważ istnym jest tu odpłatne zbycie nieruchomości przez małżonków K. ustanawiających służebność, co rozciąga się na kolejnych nabywców. Zgodnie z przepisem art. 7 cyt. ustawy Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1)** prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- 2)** prawu dożywocia;
- 3)** służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
- 4)** służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
- 5)** służebnościom przesyłu.

Wskazany wyżej katalog wyłączeń ma charakter enumeratywny i nie zawiera służebności mieszkania, w tej sprawie ustanowionej.

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