

POSTANOWIENIE

dnia 30 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych
w składzie SSR Klaudia Juraszczyk
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 stycznia 2019 roku

sprawy z wniosku
przy udziale Osiedla Bałtyk Administracja Sp. z o.o. z siedzibą w Grzybowie oraz Osiedla Bałtyk
sp. z o.o z siedzibą w Grzybowie
o wpis nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu
na skutek skargi
na wpis referendarza sądowego z dnia 22 sierpnia 2018 roku

postanawia:
zaskarżony wpis utrzymać w mocy.

Uzasadnienie

W dniu 22 sierpnia 2018 roku referendarz sądowy dokonał w dziale III księgi wieczystej o nr KO1L/00024777/6 wpisu ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością polegającego na nieodpłatnej, na czas określony służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr 254/33, 254/73 (po podziale obecnie działka nr 254/116) i 254/77, 254/103, 254/106, 254/108 na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 254/99, objętej księgą wieczystą nr KO1L/000 w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych tj. ulicy Nadmorskiej i ulicy Kołobrzeskiej.

Skarga na powyższy wpis została złożona w ustawowym terminie przez Magdalенę Młodawską. Skarżąca za pośrednictwem pełnomocnika zarzuciła, że służebność przejazdu i przechodu została ustanowiona wyłącznie na rzecz wnioskodawców, a nie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KO1L/000. ponadto zgodnie z zawartą umową służebność ta została ustanowiona na czas oznaczony tj. do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi zaś na upływ czasu w jakim miało dojść do zawarcia w/w umowy przyrzeczonej służebność wygasła; niemożliwe również jest z uwagi na treść art. 389 § 2 kc zawarcie tejże umowy. W tej sytuacji jak wywodzi skarżąca, uwzględnienie wniosku stanowiłoby w istocie wpis służebności po upływie terminu na który została ustanowiona i nastąpiłoby to wbrew postanowieniem umowy i zgodnemu celowi stron. W konkluzji, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wpisu.

W myśl przepisu art. 518¹ § 3 kpc w razie **wniesienia skargi na wpis referendarza sądowego** wpis ten nie traci mocy, a rozpoznając sprawę sąd **zmienia zaskarżony wpis** przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, w którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie **wniosek oddala bądź odrzuca**, względnie postępowanie umarza.

Sąd wieczystoksięgowy jest zawsze związany **treścią wniosku i ograniczony w swej kognicji** treścią przepisów art. 626⁸ kpc. Stosownie do przepisu art. 626¹ § 2 kpc sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz **treść księgi wieczystej**.

Po zbadaniu treści wniosku i dołączonych doń dokumentów, treści księgi wieczystej KO1L/00024777/6 oraz treści skargi Sąd w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego, uznał, że zarzuty podniesione w skardze są całkowicie bezzasadne, a tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw do uchylenia zaskarżonego wpisu czego domaga się skarżący.

Z treści umowy ustanowienia służebności wynika, iż strony ustanowiły służebność gruntową według przepisu art. 145 § 1 kc -tzw. służebność drogi koniecznej. Na podstawie tej regulacji w sytuacji gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właściciela gruntu sąsiedniego ustanowienia za wynagrodzeniem niezbędnej służebności drogowej. Ponadto zgodnie z art. 146 kc ustanowienia służebności drogi koniecznej może żądać również posiadacz samoistny nieruchomości, przy czym ustanowiona na jego rzecz służebność może mieć wyłącznie charakter służebności osobistej (czyli przysługującej wyłącznie danemu posiadaczowi samoistnemu, a nie każdorazowemu posiadaczowi nieruchomości czy też jej właścicielowi).

Nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcy mają status właścicieli nieruchomości, a nie jej samoistnych posiadaczy. W tej sytuacji nie może być mowy o tym, by ustanowiona na ich rzecz służebność ma charakter służebności osobistej odpowiadającej w swojej treści służebności drogi koniecznej. Sporne nie może być również to, że służebności gruntowe – przysługują każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej, a nie jak wskazuje skarżąca wyłącznie oznaczonej osobie, w tym wypadku wnioskodawcom.

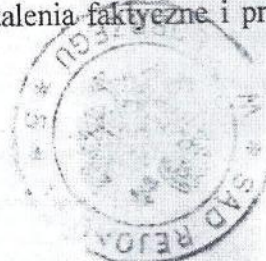
Na uwzględnienie nie zasługują również pozostałe zarzuty podniesione w skardze, które w istocie miały na celu wykazanie, że służebność ustanowiona na rzecz wnioskodawców wygasła.

Prawo służebności co do zasady ma charakter bezterminowy, co nie oznacza, że strony w umowie mogą określić czas trwania służebności.

Zgodnie z treścią art. 293 § 1 kc służebność gruntowa wygasa w przypadkach jej niewykonywania przez okres co najmniej 10 lat, bądź też została zniesiona (art. 294-295 kc).

Skarżąca w żaden sposób nie wykazała zaś by służebność ustanowiona na rzecz wnioskodawców wygasła, czy też została zniesiona. Jednocześnie, Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony – wbrew oczekiwaniom skarżącej – do rozstrzygania tej kwestii, bowiem czynić to może wyłącznie sąd cywilny w postępowaniu procesowym.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i prawne Sąd utrzymał w mocy zaskarżony wpis na podstawie art. 518¹ § 3 kpc.



ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
KIEROWNIK SEKRETARIATU
mgr Agnieszka Marszałek