

**Nieruchomości: co innego we wniosku i księdze wieczystej**  
**Anna Hadasik, [prawnik Wrocław](#), Rödl & Partner**

**Rozbieżność w oznaczeniu nieruchomości między treścią wniosku a treścią księgi wieczystej stanowi istotną przeszkodę w znaczeniu materialnoprawnym, powodującą oddalenie wniosku o wpis do księgi wieczystej na podstawie art. 626(9) k.p.c.**

Tak uznał Sąd Najwyższy w swoim postanowieniu z 9 listopada 2016 r., II CSK 124/16. E. Spółka z o.o. wносиła o ustanowienie na jej rzecz służebności przesyłu na gruncie uczestnika postępowania A. P. Sąd rejonowy uwzględnił powyższy wniosek i ustanowił przedmiotową służebność, polegającą na korzystaniu z pasa gruntu w ramach nieruchomości należącej do uczestnika A. P. Pas ten został oznaczony i opisany na dołączonej mapie. Jako cel ustanowienia służebności wskazano korzystanie ze znajdującego się na działkach 2/5 oraz 2/6 słuza i linii napowietrznej. Tytułem wynagrodzenia na rzecz uczestnika od wnioskodawcy zasądzona została kwota 973 000 złotych z należnymi odsetkami.

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł wnioskodawca. W jej wyniku zmienione zostało postanowienie sądu poprzez obniżenie zasądzonego dla uczestnika wynagrodzenia do kwoty 862 000 złotych, jako że służebnością obciążony był węższy niż pierwotnie zakładano pas gruntu. Z takim orzeczeniem ponownie nie zgodził się wnioskodawca, który w skardze kasacyjnej zarzucił sądowi okręgowemu m.in. brak wskazania obciążonej nieruchomości oraz przyjęcie, że nieruchomości stanowią poszczególne działki, w oderwaniu od prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych. To zaś doprowadziło do ustanowienia służebności również na działce nieobjętej wnioskiem wnioskodawcy.

**KOMENTARZ EKSPERTA**

**Anna Hadasik, prawnik we wrocławskim biurze Rödl & Partner**

Sąd Najwyższy już na wstępie swoich rozważań zauważył, że nie dołożono należytej staranności przy ustalaniu stanu faktycznego i przeprowadzaniu dowodów. Uwadze obu sądów uszły zmiany oznaczenia nieruchomości oraz prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych. Przedmiot postępowania stanowiła bowiem nieruchomość przedstawiająca działki nr 2/4 oraz 2/5, dla której to w chwili orzekania prowadzona była księga wieczysta nr.../9. To w tej księdze powinno zostać wpisane ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu. W sentencjach orzeczeń sądów wskazano natomiast księgę wieczystą nr...../2. Błędnie więc skupiono się na treści służebności, pomijając zmiany w oznaczeniu nieruchomości, tj. zmiany w prowadzonych dla nieruchomości księgach wieczystych, które powinny być sądom znane z przedłożonych do sprawy dokumentów.

W związku z tym Sąd Najwyższy podniósł, że rozbieżność w oznaczeniu nieruchomości pomiędzy treścią wniosku a treścią księgi wieczystej stanowi istotną przeszkodę materialnoprawną, skutkującą oddaleniem wniosku o wpis do księgi wieczystej na podstawie art. 626(9) k.p.c. To zaś prowadzi do wniosku, że przy wyodrębnianiu nieruchomości istotne znaczenie ma wskazanie księgi wieczystej, jako że to do niej wpisuje się prawa i obciążenia dotyczące nieruchomości. Skoro więc w przedmiotowej sprawie obciążono nieruchomość, dla której powołano księgę wieczystą innej nieruchomości, naruszony został art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie.

Sąd Najwyższy pochylił się również nad wysokością przyznanego właścicielowi wynagrodzenia, uznając je za zbyt wygórowane. Nie może być bowiem tak, że właściciel otrzyma tak wysokie wynagrodzenie, jakby grunt w ogóle został wyłączony z eksploatacji albo, by jego wysokość zbliżyła się do ceny sprzedaży. W każdym przypadku wynagrodzenie należy rozpatrywać indywidualnie, z uwzględnieniem stanu obciążenia nieruchomości konkretną służebnością, a także jej społeczną użytecznością i doniosłością społeczną.

Powyższe rozważania skutkowały uchyceniem zaskarżonego postanowienia oraz przekazaniem sprawy do sądu okręgowego, w celu jej ponownego rozpatrzenia.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/311039989-Neruchomosci-co-innego-we-wniosku-i-ksiedze-wieczystej.html>