

Postanowienie z dnia 1 czerwca 2007 r., III CSK 379/06

Umowa ustanowienia służebności gruntowej zawarta pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego stanowi podstawę wpisu tego prawa do księgi wieczystej.

Sędzia SN Barbara Myszka (przewodniczący)

Sędzia SN Jan Górowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Grażyny i Józefa małżonków D. przy uczestnictwie Marcelego B. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 1 czerwca 2007 r. skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 26 maja 2006 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Tarnowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 12 lutego 2006 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej dokonał wpisu w dziale I Sp. księgi wieczystej nr (...)03 oraz w dziale III księgi wieczystej nr (...)67 służebności przejazdu, przechodu i przegonu bytła drogą polną biegnącą na południowej stronie parcel gruntowych nr 590/1 i 591/3 na rzecz właścicieli parceli gruntowej nr 591/1 (obecnie działka 387 objęta księgą wieczystą nr (...)03) i parceli gruntowej nr 592/2 (obecnie działka 386 objęta księgą wieczystą nr (...)09).

W wyniku skargi Marcelego B. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej uchylił ten wpis i wniosek Grażyny D. i Józefa D. oddalił. Ustalił, że wpis został dokonany na podstawie umowy kupna-sprzedaży z dnia 22 kwietnia 1931 r., złożonego do ksiąg wieczystych przy L. hip. (...)31. Księga wieczysta nr (...)67 urządzona jest dla

parcel gruntowych nr 590/1 i 591/3 położonych w R.-Z. w D.T., których właścicielem jest Marceli B.

Księga wieczysta nr (...)03 urządzona jest dla działek nr 387, 419 i 233 położonych w D.T. w obrębie R., której właścicielami są Grażyna D. w 1/4 części oraz Grażyna i Józef D. w 3/4 częściach. Z parceli gruntowej 591/1 powstała działka 387 ujawniona w księdze wieczystej nr (...)03.

W umowie z 1931 r. strony postanowiły, że „na południowej stronie nabytych parcel (590/3 i 590) przez kupujących biegnie droga polna i na drodze tej zastrzegają sobie sprzedający służebność przejazdu przechodu i przegonu bydlą do swojej realności Lwh 338 gm. kat. R. a kupująca na powyższą służebność się zgadza”. W chwili zawierania umowy nieruchomości składająca się m.in. z parcel gruntowych nr 591/3 i 590 miała założoną księgę wieczystą, tj. wykaz hipoteczny 338 gm. kat R. Na skutek jej zawarcia wymienione parcele zostały przeniesione (zaintabulowane) do Lwh 356 gm. kat R.

Sąd Rejonowy wskazał, że w tym czasie obowiązywał na tym terenie Patent Cesarski z dnia 1 czerwca 1811 r., tj. kodeks cywilny austriacki (dalej: "k.c.a."), który w § 481 stanowił, iż rzeczowe prawo służebności na przedmiotach wpisanych do ksiąg publicznych można nabyć tylko przez wpis do tych ksiąg. Wyraził pogląd, że na gruncie tego aktu prawnego służebność „niezaintabulowana”, chociaż widoczna, nie była skuteczna przeciw następcy hipotecznemu osoby, która ją ustanowiła, oraz że zgodnie z § 529 k.c.a. służebność osobista gasła z chwilą śmierci uprawnionego.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że treść uprawnienia wynikającego z omawianego zastrzeżenia zbliżona jest do służebności osobistej, a zatem wygasło ono z chwilą śmierci sprzedających. Zauważył także, że w umowie złożono tylko wniosek o wydzielenie parcel gruntowych nr 590/1 i 591/3 do nowego „ciała hipotecznego” i ujawnienie prawa własności na rzecz kupującej Walerii Z., natomiast nie zawarto wniosku o wpis służebności lub podobnego prawa osobistego.

Apelację wnioskodawców Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 26 maja 2006 r., przyjmując za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji i akceptując jego argumentację prawną. Podzielił w szczególności wykładnię umowy, podkreślając, że sprzedający zastrzegli sobie w niej prawo przejazdu, przechodu i przegonu do swej realności Lwh 338, czyli służebność „nie na rzecz swojego

gruntu”, a jedynie „na rzecz własną”. Wskazuje to na ustanowienie służebności osobistej, która wygasła wraz ze śmiercią uprawnionych zbywców, tj. Franciszka i Walerii W.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 2 k.p.c., tj. na naruszeniu art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 316 § 1 w związku z art. art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 382 i art. 386 § 1 k.p.c., w następstwie pominięcia części materiału ujawnionego w postępowaniu i braku wyczerpujących, jednoznacznych ustaleń, oraz na podstawie naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie § 473 k.c.a. i błędną wykładnię § 481 k.c.a., wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietrafny jest zarzut dotyczący obrazy prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c., oraz art. 316 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Pomijając, że skargi kasacyjnej nie można oprzeć na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), należy podkreślić, iż podstawa faktyczna rozstrzygnięcia wynikająca z wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści ksiąg wieczystych (art. 628⁸ § 2 k.p.c.) była niesporna. W tej sytuacji wynik sprawy zależał wyłącznie od rozstrzygnięcia występujących w sprawie zagadnień prawnych, a zatem trafność zarzutu naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. zależała wyłącznie od zasadności zarzutów dotyczących obrazy prawa materialnego.

Nie można podzielić wykładni umowy dokonanej przez Sądy obu instancji. Ustanawiana służebność została odniesiona do nieruchomości objętej Lwh 338 gm. kat. R. a nie do jakiejkolwiek osoby. Franciszek i Waleria W. ustanowili sporne prawo nie na swoją rzecz lecz na rzecz "niesprzedanej części nieruchomości" objętej Lwh 338 gm. kat. R. Przekonuje o tym także zestawienie omawianego fragmentu umowy z dalszymi jej postanowieniami. W ten sposób zapewniali sobie dogodne połączenie niesprzedanej części nieruchomości „dla jej dogodniejszego i korzystniejszego używania”. Zgodnie z § 473 k.c.a., takie prawo stanowiło służebność gruntową, odmienna zatem ocena Sądów obu instancji została dokonana z obrazą tego przepisu.

Na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego zarówno wpis do księgi wieczystej nabytej umową prawa własności nieruchomości (§ 431 k.c.a.), jak i ustanawianej w umowie służebności (§ 481 k.c.a.) miał charakter konstytutywny. Prawo austriackie nie znało instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, lecz normowało instytucję zaufania do ksiąg wieczystych (§ 1500 k.c.a.). Wymagany był także wpis w wypadku, gdy sprzedawca – jak w rozpoznawanej sprawie – zastrzegł sobie służebność na zbywanej nieruchomości. W orzecznictwie zagadnieniem spornym była kwestia, czy niewpisana, ustanawiana w umowie służebność gruntowa „skutkowała” przeciw następcom hipotecznym. W ustawie nie było jednak przepisu, który zabraniałby ujawnienia takiego tytułu (§ 480 k.c.a.) w księdze wieczystej po upływie określonego terminu. Z tego względu Sąd Najwyższy Austrii w orzeczeniu z dnia 28 października 1908 r., ZO 4359 (W. Dbałowski, J. Przeworski: Komentarz do Kodeksu cywilnego austriackiego, Warszawa 1927 r., tzw. judykat 186) wyraził pogląd, że dopóki nabycia nie wpisano do ksiąg wieczystych, dopóty sama umowa stanowi jedyny tytuł prawny na którego podstawie można uzyskać wpis.

W judykaturze międzywojennej stanowisko w tej kwestii było jeszcze bardziej liberalne. Przyjmowano, że wpis jest tylko formą tradycji (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1921 r., Rw 680/20, OSP 1921, poz. 26). Uważano, że choć sama umowa nie tworzy jeszcze prawa, to osoba legitymująca się takim tytułem prawnym mogła być na podstawie § 372 k.c.a. uznana za uprawnionego wobec każdego posiadacza, nie wyłączając wpisanego w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. XXVIII dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.) nie tylko treść prawa rzeczowego, ale i stosunku prawnego dotyczącego takiego prawa, ustalona przez czynność prawną przed wejściem w życie prawa rzeczowego pozostaje w mocy, jeżeli nie jest sprzeczna z przepisami tego dekretu. W myśl art. 113 § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w wyniku umowy wpis był konieczny już tylko wtedy, gdy ustawa wyraźnie tak stanowiła (por. także art. 145 § 1 k.c.). Ujawnienie więc tytułu prawnego dotyczącego ustanowienia służebności gruntowej powstałego w czasie obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego niewątpliwie nie pozostawało w sprzeczności z przepisami prawa rzeczowego. Także w obecnym stanie prawnym w

tej materii ma zastosowanie zasada, że do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się przepisy dotychczasowe (art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.). Z kolei zgodnie z art. 116 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.136 ze zm.), czynności dokonane przed wejściem w życie ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszały przepisów dotychczasowych. Należy w związku z tym podzielić pogląd skarżącego, że ujawnieniu w księdze wieczystej umownego tytułu prawnego dotyczącego służebności gruntowej, powstałego w czasie obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego, nie stoi na przeszkodzie unormowanie zawarte w art. 481 k.c.a. Zarzut więc obrazy tego przepisu także okazał się trafny.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ k.p.c.).