

Sygn. akt II CSK 674/08

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 15 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszk

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. K. w S., reprezentowanej przez Zarządcę Wspólnoty – T.B. Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością przy uczestnictwie Gminy Miasto S. o wpis służebności gruntowej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 maja 2009 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 18 marca 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.-**

## Uzasadnienie

W księdze wieczystej Kw nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S., obejmującej działkę gruntu nr 17 zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w S. przy ul. K. o powierzchni 283 m<sup>2</sup>, stanowiącą własność Gminy Miasta S., wpisani są jako współużytkownicy wieczystości gruntu oraz współwłaściciele części wspólnych budynku mieszkalnego, każdorazowi właściciele wyodrębnionych lokali.

W dziale III tej księgi wpisano „zarząd nieruchomością wspólną powierzono T.B. Spółce z o.o”.

Właściciele lokali uchwałą z dnia 24 stycznia 2007 r. zaprotokołowaną w akcie notarialnym wyrazili zgodę na ustanowienie nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela budynku położonego w S. przy ul. K. – oficyna, z jednoczesnym udzieleniem pełnomocnictwa zarządcy do ustanowienia tej służebności. Zarządca w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, ustanowił w tymże akcie notarialnym nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lub wieczystego użytkownika działek gruntu nr 20/36, 20/38, i 20/39 objętych księgą wieczystą Kw [...] i wniósł o dokonanie wpisu tej służebności w księdze wieczystej Kw [...].

Wniosek ten został oddalony orzeczeniem referendarza z dnia 7 września 2007 r. oraz postanowieniem z dnia 11 stycznia 2008 r. Sądu Rejonowego, w wyniku rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza, a Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 15 lutego 2008 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia z 11 stycznia 2008 r.

W uzasadnieniu podzielił ocenę jurydyczną Sądu Rejonowego, że dopóki Gmina, jako podmiot posiadający udziały w nieruchomości obciążonej ma prawo korzystania z niej, dopóty zachodzi brak podstaw do ustanowienia na jej rzecz jako właściciela nieruchomości sąsiedniej prawa służebności przechodu i przejazdu, może bowiem korzystać z nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z treści służebności. Podzielił też stanowisko Sądu Rejonowego co do tego, że niezależnie od tej przyczyny, przeszkodą do dokonania wpisu ustanowionej służebności jest

okoliczność, iż księga wieczysta Kw [...] jest prowadzona tylko dla działki nr 20/38, a nie też dla działek 20/36 i 20/39 dla których ustanowiono również służebność przechodu i przejazdu.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art.285 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nie można obciążyć służebnością gruntową nieruchomości, jeżeli właściciel nieruchomości władnącej jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości obciążonej;
- art. 140 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że współwłaściciel nieruchomości obciążonej może wykonywać przysługujące mu prawo własności tejże nieruchomości w zakresie szerszym niż uprawnienie wynikające z przysługującego mu jedynie udziału w nieruchomości;
- art. 145 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że nie ma podstaw do ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działkę nr 17 z Kw [...] gdyż Gmina Miasto S., jako podmiot posiadający udziały w nieruchomości obciążonej, ma prawo do korzystania z tej nieruchomości;
- art. 696<sup>9</sup> k.p.c. przez uznanie braku podstaw dokonania wnioskowanego wpisu.

W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o wpis, ewentualnie uchylenie tego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzutom naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa nie można odmówić słuszności. Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy, a zarazem stanowi podstawę zarzutu kasacyjnego, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy dopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej na podstawie umowy pomiędzy współużytkownikami wieczystymi i właścicielem nieruchomości na rzecz którego służebność ustanowiono (nieruchomości władnącej), jeżeli jest on jednocześnie właścicielem nieruchomości

oddanej we współużytkowanie wieczyste. Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

Treść użytkowania wieczystego jest zawarta w art. 233 k.c., według którego użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawę oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W tych granicach może swoim prawem rozporządzać, może je obciążyć ograniczonymi prawami rzeczowymi, co wynika a contrario z art. 241 k.c. (por. uzasadnienie uchwały 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94, OSNCP 1995, nr 6, poz. 87). Stanowisko Sądu Okręgowego byłoby prawidłowe, gdyby ustanowiono służebność na rzecz Gminy, jako właściciela działki gruntu nr 17, oddanej we współużytkowanie wieczyste właścicielom lokali. Tymczasem służebność ustanowiono na rzecz każdego z odrębnych właścicieli działek gruntu objętych oddzielną księgą wieczystą, z których korzystanie nie jest tożsame z korzystaniem z działki 17, a do korzystania z których konieczne jest przechodzenie, przejeżdżanie przez działkę nr 17, co jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia uszło uwagi Sądu.

Okoliczność, że Gmina, jako właściciel działki nr 17, jest jednocześnie właścicielem wymienionych odrębnych działek (nieruchomości władnącej), nie stanowi ustawowej przeszkody do ustanowienia służebności. Dopuszczalności takiego ustanowienia nie wyłącza ani art. 247 k.c., ani art. 285 k.c. Nie zachodzi bowiem w tym przypadku pełna tożsamość podmiotowa uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość i właściciela nieruchomości obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym, gdyż obciąża ono prawo użytkowania wieczystego przysługujące właścicielom lokali, a tym samym nie dochodzi do wypełnienia hipotezy art. 247 k.c. W konsekwencji tym samym spełniona jest także przedmiotowa przesłanka, dopuszczalności ustanowienia służebności na cudzej nieruchomości, z mającego w sprawie przez analogię zastosowanie art. 285 § 1 k.c.

Naruszył też Sąd Okręgowy przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przez jego błędną wykładnię, przyjmującą, że zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu służebności.

W rozumieniu tego przepisu przeszkoda materialnoprawna zachodzi wówczas, jeżeli wniosek o dokonanie wpisu spełnia wymagania formalne, lecz załączony do niego dokument jako podstawa wpisu, w zestawieniu ze stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej, czyni wpis bezzasadnym, np. z tego powodu, że w księdze figuruje inny właściciel niż zbywca nieruchomości. Tymczasem przeszkody takiej nie stanowi, jak błędnie przyjęły sądy obu instancji, ustanowienie służebności na rzecz każdorazowego właściciela trzech oznaczonych działek geodezyjnych, jeżeli księga wieczysta Kw [...] obejmuje tylko jedną z tych działek. W takiej sytuacji nie ma przeszkody do dokonania wpisu odnośnie tej jednej działki, a przeszkoda taka zachodzi tylko co do dwóch działek nieobjętych wymienioną księgą wieczystą.

Z tych przyczyn zaskarżone orzeczenie uchylono i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 w związku z art.108 § 2 k.p.c.)