

Postanowienie z dnia 9 listopada 2001 r., I CKN 71/01

Przejście na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) na rzecz miasta stołecznego Warszawy prawa własności gruntów sąsiednich, z pozostawieniem dotychczasowym właścicielom prawa własności budynków, nie spowodowało wygaśnięcia służebności gruntowych przejazdu ustanowionych na tych gruntach.

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Gerard Bieniek

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Danuty S. przy uczestnictwie Emilii T., Stefana S., Gminy W.C., Skarbu Państwa – Starosty Powiatu W. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 9 listopada 2001 r. na rozprawie kasacji wnioskodawczyni i uczestnika Stefana S. od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 sierpnia 2000 r.

zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił apelację Emilii Krystyny T. od wpisu z dnia 30 września 1999 r. Dz. Kw (...) Kw nr (...).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, prowadzący księgę wieczystą Kw (...), po rozpoznaniu wniosku Danuty S. wpisał w dziale III oznaczonej wyżej księgi wieczystej służebność gruntową obciążającą tę nieruchomość, polegającą na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych, gazowych, prądu i telefonów przez pas gruntu o długości 35,9 m i szerokości 4 m, oznaczony na planie jako dojazd o pow. 144 m². Podstawą wpisu był akt notarialny z dnia 3 września 1936 r.

Apelację od tego wpisu wniosła uczestniczka Emilia T., użytkowniczka wieczysta gruntu i właścicielka domu znajdującego się na nieruchomości, dla której

prowadzona jest wymieniona księga wieczysta. Skarżąca nabyła przysługujące jej prawa umową sprzedaży z dnia 11 maja 1987 r., gdy w dziale III księgi nie było wpisu służebności. Wnosząc o uchylenie wpisu i oddalenie wniosku, zarzucała naruszenie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19 poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h.") oraz brak jakichkolwiek śladów wykonywania służebności.

Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o wpis, powołując art. 247 k.c. jako podstawę prawną rozstrzygnięcia. Sąd ten stwierdził, że obie nieruchomości – władająca i obciążona, stały się własnością Skarbu Państwa z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Na tej podstawie założono księgi wieczyste dla obu nieruchomości, wpisując jako właściciela Skarb Państwa, bez przeniesienia jednak obciążeń.

Kolejne zmiany stanu prawnego nieruchomości wynikające z oddania gruntu w użytkowanie wieczyste właściciela budynku pozostały poza rozważaniami tego Sądu. Należy dodać, że w wyniku przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności, nieruchomość władająca ma jednolity charakter nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Kasację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, powołując się na naruszenie przepisów art. 5 i 7 wymienionego dekretu oraz art. 247 k.c. i art. 10 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obie nieruchomości – władająca i obciążona, zostały nabyte przez poprzedników prawnych obecnych właścicieli w latach trzydziestych dwudziestego wieku. Ze względu na ówczesne ukształtowanie nieruchomości, zachodziła konieczność ustanowienia służebności przechodu i poprowadzenia innych urządzeń. Omawiane prawo rzeczowe ograniczone powstało pod rządami kodeksu cywilnego Napoleona (dalej – "k.c.Nap."), który obowiązywał również w chwili wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 1 dekretu, wszystkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przeszły z dniem jego wejścia w życie na własność gminy m. st. Warszawy, jednak budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na tych gruntach, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli.

Przed wejściem w życie dekretu obie nieruchomości zabudowane stanowiły odrębne majątki nieruchomości, należące do różnych osób (art. 517 k.c.Nap.). Ze względu na treść art. 1 i 5 dekretu, stan prawny każdej z nich uległ zmianie; grunty stały się własnością komunalną, natomiast budynki uzyskały status odrębnych nieruchomości należących do osób fizycznych – dotychczasowych właścicieli. Ponieważ z mocy samego prawa doszło do podziału każdej z dotychczasowych nieruchomości, konieczna jest odpowiedź na pytanie o skutki tego zdarzenia dla istniejącej dotychczas służebności gruntowej.

Stanowisko Sądu Okręgowego uzasadniane przepisem art. 247 k.c. wymaga oceny dokonanej przez ten Sąd wykładni, trzeba bowiem wziąć pod uwagę datę zdarzenia wywołującego zmiany w stanie prawnym, zaistniałego przed wejściem w życie kodeksu cywilnego z 1964 r.

Według ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94), do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu należało stosować prawo dotychczasowe, o ile przepisy tej ustawy nie stanowiły inaczej (art. XXVI). Kolejne przepisy (art. XXXVII i XXXVIII) pozostawiły w mocy prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie kodeksu, z tym że np. zniesienie takich praw od tej chwili podlegało przepisom nowym. Z powyższych unormowań wynika, że art. 247 k.c. mógł mieć zastosowanie do praw rzeczowych istniejących, a zdarzenie prowadzące do konfuzji musiało nastąpić pod rządem nowego prawa. Przesłanki te nie były spełnione w rozpoznawanej sprawie, co wyłączało przyjęcie powołanego przepisu za podstawę prawną rozstrzygnięcia. Stwierdził to Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, podnosząc, że zdarzeniem powodującym wygaśnięcie służebności było wejście w życie wymienionego dekretu z 1945 r.

Okoliczność ta nie oznaczała jeszcze wadliwości zaskarżonego postanowienia, ponieważ połączenie w jednym ręku uprawnień i obciążenia z tytułu służebności prowadziło do wygaśnięcia służebności również pod rządem kodeksu Napoleona (art. 705 k.c.Nap.). Gdyby zatem nieruchomością władnącą był wyłącznie grunt, właściciel obu sąsiednich nieruchomości (gmina m. st. Warszawa, a potem Skarb Państwa) nie mógłby skupiać w jednym ręku uprawnień i obciążenia.

Dokonany podział na nieruchomość budynkową i gruntową nie mieści się jednak w hipotezie przepisów o konfuzji. Służebność gruntowa jest niekiedy opisywana w literaturze jako stosunek „gruntu do gruntu”. Określenie to oddaje

niektóre istotne cechy tego prawa, utrzymującego się niezależnie od osób właścicieli, ale nie ulega też wątpliwości, że – jak każde prawo rzeczowe – wyraża stosunki społeczne istniejące między podmiotami (osobami), a nie między rzeczami. Przepisy dotyczące wykonywania służebności gruntowych nie pozostawiają wątpliwości, że omawiane prawo rzeczowe służy ostatecznie nie samej rzeczy, lecz jej właścicielowi.

Właściwość ta musi być wzięta pod uwagę przy ustalaniu skutków swoistego podziału nieruchomości władnącej dokonanej z mocy art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. Ponieważ przepisy tego aktu nie znosiły istniejących służebności, prawo to utrzymywało się nadal i służyło dotychczasowemu właścicielowi w zakresie odpowiadającym ukształtowanemu na nowo przedmiotowi własności.

Stan wywołany wejściem w życie dekretu był przejściowy, ze względu na uprawnienie właściciela budynku do uzyskania prawa wieczystej dzierżawy lub zabudowy, przyznane w art. 7 ust. 1. Tymczasowość stanu prawnego oraz ekspektatywa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy na rzecz właściciela budynku również sprzeciwiają się uznaniu, że służebność gruntowa istniejąca w dniu 21 listopada 1945 r. wygasła ze względu na prawo m.st. Warszawy do gruntów nieruchomości władnącej i służebnej.

Dopiero w razie odmowy realizacji uprawnień dotychczasowego właściciela następowała kolejna zmiana stanu prawnego nieruchomości i od tej chwili można by mówić o spełnieniu przesłanek konfuzji powodującej wygaśnięcie służebności.

W rozpoznawanej sprawie, mimo przedłużania się stanu przejściowego, zdarzenie takie nie nastąpiło, a oddanie gruntu (nieruchomości władnącej) w użytkowanie wieczyste wzmocniło utrzymującą się służebność, przysługującą już samoistnie użytkownikowi (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1976 r., III CZP 95/75, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 158 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197).

Mając na względzie przytoczone okoliczności należy stwierdzić, że sąd prowadzący księgę wieczystą nie miał podstaw do odmowy wpisu, prawo objęte wnioskiem powstało bowiem wskutek czynności dokonanej we właściwej formie. Uwzględnieniu wniosku nie sprzeciwiał się także przepis ustawy, a inne

okoliczności faktyczne powodujące wygaśnięcie prawa (np. niewykonywanie przez określony czas) nie mogły być w tym postępowaniu uwzględniane ze względu na granice kognicji określone w obowiązującym wówczas art. 46 u.k.w.h.

Ponieważ apelacja uczestniczki postępowania była niezasadniona w świetle przepisów art. art. 10 i 5 w związku z art. 7 pkt 4 u.k.w.h., a skarżący trafnie przytoczył pierwszą podstawę kasacji, zaskarżone postanowienie należało zmienić (art. 393¹⁵ k.p.c.).