

## **Postanowienie z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09**

**Dopuszczalne jest ustanowienie na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego służebności gruntowej korzystania z ogródka przydomowego, obciążającej nieruchomości wspólnej.**

*Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marek Sychowicz*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Grzegorza T. i Krystyny T. przy uczestnictwie "S.M.S.", sp.z o.o. w K. oraz wspólnoty mieszkaniowej "M." w K. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 lipca 2010 r. skargi kasacyjnej uczestnika "S.M.S.", sp. z o.o. w K. od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 maja 2009 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalił wniosek Krystyny i Grzegorza małżonków T. o wpis w dziale I-Sp księgi wieczystej założonej dla lokalu mieszkalnego nr 1, położonego na parterze budynku nr 26 na osiedlu W.A.M. w K., oznaczonej nr (...)0 oraz w dziale III księgi wieczystej nr (...)7, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej o obszarze 3,6171 ha – służebności gruntowej korzystania z ogródka przydomowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że podstawę wpisu stanowi akt notarialny z dnia 8 kwietnia 2008 r., obejmujący umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego we wniosku oraz akty ustanowienia służebności i hipotek. Uznał, że ustanowiona służebność wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1 z ogródka przydomowego na nieruchomości wspólnej, nie odpowiada ustawowemu

typowi służebności gruntowej przewidzianej w art. 285 k.c. Według powołanego przepisu, do ustanowienia służebności gruntowej konieczne jest istnienie dwóch nieruchomości – władnącej i obciążonej, natomiast w akcie notarialnym z dnia 8 kwietnia 2008 r. służebnością gruntową obciążono nieruchomość wspólną, która jest prawem związanym z własnością lokalu, dzieli jego los prawny i nie może być uznana za „inną nieruchomość” względem wyodrębnionego z niej lokalu. Poza tym służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, a prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródek nie zwiększa użyteczności lokalu mieszkalnego. Wyłącznym celem służebności gruntowej nie może być natomiast ani wygoda właściciela nieruchomości władnącej, ani jego upodobanie niezwiązane z potrzebą nieruchomości. O tym, kiedy można cudzą nieruchomość obciążyć służebnością decydują ponadto przesłanki określone w art. 294 k.c., dlatego do ustanowienia służebności konieczna jest celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność rozumiana jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w ramach obowiązku badania treści i formy dokumentów dołączonych do wniosku o wpis ma również obowiązek badania skuteczności ustanowienia służebności. Uznając, że ustanowiona służebność nie odpowiada ustawowemu typowi służebności gruntowej, oddalił wniosek o wpis bez wnikania w kwestię skuteczności uchwały podjętej na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej "M." o wyrażeniu zgody na ustanawianie przez zarządcę nieruchomości wspólnej na rzecz nabywców konkretnych lokali służebności parkowania samochodu oraz korzystania z ogródków przydomowych.

Apelacja "S.M.S.", sp. z o.o. w K. została przez Sąd Okręgowy w Krakowie oddalona postanowieniem z dnia 27 maja 2009 r. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00 (nie publ.), Sąd Okręgowy podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek ustalić czy prawo, które ma być wpisane zostało ważnie ustanowione, a osoby zainteresowane mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie zostały przewidziane w ustawie. Uznał, że zawarte w umowie sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2008 r. oświadczenie zarządcy nieruchomości wspólnej o ustanowieniu na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1

służebności gruntowej, polegającej na prawie wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego znajdującego się pod oknami tego lokalu, jest w istocie podziałem *quoad usum*, a nie ustanowieniem służebności gruntowej. Za taką kwalifikacją przemawia przede wszystkim brak w opisanym prawie do korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej. Poza tym treść służebności gruntowej nie może polegać na zapewnieniu właścicielowi lokalu wyłącznego korzystania z części gruntu będącego przedmiotem współwłasności. Trudno też dostrzec okoliczności, których zaistnienie prowadziłyby do zasadności żądania dochodzonego na podstawie art. 294 alb 295 k.c., trudno bowiem mówić o konieczności istnienia ogródka przydomowego do prawidłowego korzystania z nieruchomości lokalowej albo o utracie wszelkiego znaczenia jego istnienia.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego "S.M.S.", sp. z o.o. wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie również postanowienia Sądu Rejonowego dla Podgórz-Krakowa w Krakowie z dnia 2 lutego 2009 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Wskazała naruszenie art. 285 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz obrazę art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., który nawiązuje do uchylonego art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis, podobnie jak art. 46 ust. 1 u.k.w.h., wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wniosek o wpis, jak i sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183 i z dnia 6 października 2006 r., V CSK 214/06, nie publ.).

Kognicja ta, choć ograniczona do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, nie ma charakteru wyłącznie formalnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W

konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione. Trzeba jednak podkreślić, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, w postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36, z dnia 18 listopada 1971 r., III CRN 338/71, OSNCP 1972, nr 6, poz. 110, z dnia 13 lipca 1984 r., IV CR 343/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 92 i z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/00, nie publ. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1990 r., III CZP 14/90, "Rejent" 1991, nr 1, s. 129, z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 163, z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141 i z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142).

Jeżeli przedmiotem wpisu jest służebność gruntowa, sąd, kierując się utrwaloną wykładnią przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe, powinien zbadać, czy prawo to zostało ważnie ustanowione. Sądy orzekające zatem – co do zasady – prawidłowo badały, czy według przepisów obowiązujących w dniu 8 kwietnia 2008 r. służebność gruntowa, polegająca na prawie wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokalu nr 1 z ogródka przydomowego znajdującego się pod oknami tego lokalu, została ważnie ustanowiona. Trzeba też zgodzić się, że – ze względu na obowiązującą zasadę zamkniętego katalogu praw rzeczowych – prawa te mogą być powoływane tylko na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych. Osoby zainteresowane mogą więc ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, przy uwzględnieniu, że każde z nich ma zdefiniowane ustawowo cechy niepodlegające modyfikacji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 321/97, nie publ.).

Istotę służebności gruntowej określa art. 285 § 1 k.c., stanowiąc, że nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Z tego przepisu wynika, że dla istnienia służebności gruntowej konieczne są dwie nieruchomości – władająca i obciążona, przy czym nieruchomość obciążona może być także przedmiotem współwłasności. Przyjmuje się, że służebność gruntowa może obciążać również użytkowanie wieczyste, stąd nieruchomość obciążona może być też przedmiotem użytkowania wieczystego (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, z dnia 10 kwietnia 2008 r., IV CSK 21/08, nie publ. i z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 62).

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05 ("Biuletyn SN" 2006, nr 3, s. 10), nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową także w sytuacji, w której jej współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej. Kontynuując ten kierunek wykładni, trzeba uznać za dopuszczalne obciążenie służebnością gruntową – ustanowioną na rzecz każdorazowego właściciela lokalu – nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."). Sąd Okręgowy nie zajął wprawdzie wyraźnego stanowiska w tej kwestii, ale nie zakwestionował też odmiennego poglądu Sądu pierwszej instancji. Pogląd ten nie może być natomiast uznany za trafny, gdyż podkreślany przez Sąd pierwszej instancji element związania praw nie wyklucza uznania lokalu za „inną nieruchomość” w rozumieniu art. 285 § 1 k.c. Element ten został wprowadzony nie po to, by zatrzeć odrębność prawną lokalu i nieruchomości wspólnej, lecz by uniemożliwić rozporządzanie prawem własności lokalu bez związanego z nim

udziału w nieruchomości wspólnej, przysługiwanie tego prawa jest bowiem niezbędne do normalnego korzystania z lokalu.

W art. 285 § 1 k.c. ustawodawca nie sprecyzował, na czym polega uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej przez właściciela nieruchomości władnącej bądź obowiązek powstrzymania się właściciela nieruchomości obciążonej. Wskazał jedynie, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać „w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej”, a właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania „określonych działań”, czy też nie wolno mu wykonywać „określonych uprawnień”. Z powołanego przepisu nie wynika wprost, czy służebność gruntowa może polegać jedynie na częściowym korzystaniu z nieruchomości obciążonej, czy też przedmiotem tej służebności może być również pełne korzystanie z nieruchomości, odbierające właścicielowi nieruchomości wszelkie uprawnienia w tym zakresie i pozostawiające mu względem obciążonej nieruchomości jedynie *ius nudum*. Posłużenie się przez ustawodawcę zwrotem „może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej” oraz istota i funkcje służebności przemawiają za przyjęciem, że korzystanie z cudzej nieruchomości przez uprawnionego z tytułu służebności gruntowej może być jedynie częściowe. Przyznane właścicielowi nieruchomości władnącej w art. 285 § 1 k.c. uprawnienie do korzystania „w oznaczonym zakresie” nie może więc prowadzić do całkowitego pobawienia właściciela nieruchomości obciążonej uprawnień wynikających z prawa własności. Jednak w szczególnych sytuacjach zakres treści przyznanej służebności może pozwalać właścicielowi nieruchomości władnącej na pełne korzystanie z określonej części nieruchomości obciążonej. Będzie tak np. w razie wybudowania części budynku na gruncie sąsiada i ustanowienia w tym zakresie służebności gruntowej (art. 151 k.c.).

Sąd Okręgowy wyszedł z trafnego założenia, że zasadniczo nie jest dopuszczalne takie ukształtowanie treści służebności gruntowej, które przyznawałoby właścicielowi nieruchomości władnącej uprawnienie do wyłącznego korzystania z nieruchomości obciążonej, równoznaczne nie tylko z pełnym korzystaniem z nieruchomości, lecz także z całkowitym pozbawieniem możliwości korzystania z niej przez właściciela nieruchomości obciążonej. Nie można natomiast zgodzić się z oceną tego Sądu, że ustanowienie na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego służebności gruntowej, polegającej na prawie do wyłącznego

korzystania z ogródka przydomowego znajdującego się pod oknami lokalu, odbiera współwłaścicielom lub współużytkownikom wieczystym nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 u.w.l., wszelkie uprawnienia w tym zakresie, pozostawiając im w stosunku do obciążonej nieruchomości jedynie *ius nudum*.

Uprawnienia właściciela lokalu w stosunku do części nieruchomości wspólnej mającej stanowić ogródek przydomowy nie zostały wprowadzone precyzyjnie określone, niemniej z samego faktu jej przeznaczenia wynika jedynie uprawnienie do urządzenia i utrzymywania małego ogródka przy domu, zajmowanego zwykle pod uprawę traw i roślin ozdobnych. Przyznanie właścicielowi lokalu takiego uprawnienia nie oznacza, że właścicielom pozostałych lokali, będących współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, pozostało względem części nieruchomości zajętej pod uprawę jedynie *ius nudum*. Trzeba podkreślić, że w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (art. 143 k.c.). Urządzenie przez właściciela lokalu ogródka przydomowego nie pozbawia współwłaścicieli nieruchomości wspólnej korzystania z przestrzeni nad i pod jej powierzchnią w granicach dozwolonego oddziaływania właściciela nieruchomości gruntowej. Poza tym uprawnienie do korzystania przez właściciela lokalu z ogródka przydomowego na nieruchomości wspólnej nie pozbawia pozostałych współwłaścicieli nieruchomości możliwości ingerowania w sposób wykonywania służebności, np. w razie zaniedbań w urządzeniu lub utrzymywaniu ogródka.

Rozważając ten problem nie można pomijać widocznej ostatnio w orzecznictwie tendencji do dynamicznej wykładni przepisów regulujących służebności gruntowe, zmierzającej do szerszego wykorzystania tej instytucji. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 września 2006 r., II CSK 112/06 ("Monitor Prawniczy" 2006, nr 19, s. 1016) Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że rozwój cywilizacyjny i postęp techniczny spowodowały powstanie konieczności dynamicznej wykładni wspomnianych przepisów. Wyrazem tej tendencji było zaaprobowanie służebności odpowiadającej swą treścią służebności przesyłu, wprowadzonej następnie ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731; zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r., II CSK 112/06, nie publ. i z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08, nie publ.). Podzielając ten

kierunek wykładni, wypada zauważyć, że obciążenie nieruchomości wspólnej służebnością gruntową korzystania z ogródka przydomowego może być korzystne dla pozostałych właścicieli lokali, którzy decydują o ukształtowaniu treści służebności obciążającej nieruchomość wspólną.

Wszystkie te rozważania prowadzą do wniosku, że przyznanie właścicielowi lokalu w ramach służebności gruntowej uprawnienia do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego na nieruchomości wspólnej położonego pod oknami lokalu mieści się w granicach uprawnień właściciela nieruchomości władnącej przewidzianych w art. 285 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy wyszedł z założenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalne jest również badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności pod kątem jej zgodności z celem służebności gruntowej określonym w art. 285 § 2 k.c. W wyniku dokonanej oceny podzielił przy tym pogląd Sądu pierwszej instancji, że służebność ogródka przydomowego nie zwiększa użyteczności lokalu mieszkalnego, a jej celem jest jedynie wygoda lub upodobanie właściciela lokalu.

Trzeba zgodzić się z zarzutem skarżącej, że tak rozumując Sąd Okręgowy naruszył art. 285 § 2 k.c., zbadanie bowiem, czy ustanowiona służebność gruntowa zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej usuwa się spod oceny sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 97/02 (OSNC 2003, nr 12, poz. 160), w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest dopuszczalne badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności gruntowej w zakresie jej zgodności z celem takiej czynności, o którym mowa w art. 285 § 2 k.c. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy podkreślił, że ograniczony na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. charakter kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala mu na prowadzenie badania w kierunku poznania stanu faktycznego, wobec czego sąd ten – nie mając uprawnień do prowadzenia postępowania dowodowego – nie może weryfikować danych twierdzonych przez strony. Z tej przyczyny skuteczne podważenie czynności prawnej – dokonanej we właściwej formie – na podstawie wskazującej na naruszenie art. 285 § 2 k.c. może być dokonane wyłącznie w postępowaniu procesowym. Stanowisko to uzyskało aprobatę doktryny i podziela je także skład Sądu Najwyższego orzekający w niniejszej sprawie.



Ocena, czy ustanowiona służebność ogródka przydomowego realizuje cel określony w art. 285 § 2 k.c., jakim jest zwiększenie użyteczności lokalu mieszkalnego, wymaga uwzględnienia okoliczności dotyczących usytuowania, przeznaczenia i konfiguracji zarówno lokalu, jak i ogródka przydomowego, co z kolei wymaga dokonania ustaleń wykraczających poza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie jest to – wbrew odmiennym zapatrywaniom Sądu Okręgowego – ocena oczywista, istnieją bowiem racje przemawiające na rzecz tezy, że ustanowienie służebności korzystania z ogródka przydomowego może podnosić użyteczność lokalu jako nieruchomości władnącej. Wystarczy wskazać, że zwiększa się w ten sposób funkcjonalność mieszkania, które uzyskuje dodatkowe wejście do lokalu usytuowanego na parterze budynku, zwiększa się bezpieczeństwo i stopień izolacji lokalu od osób postronnych, a w razie odpowiedniego zagospodarowania ogródka – zmniejsza się także natężenie hałasu.

Nie wnikając bliżej w kwestię realizacji celu służebności gruntowej, trzeba stwierdzić, że – ze względu na ograniczenia dowodowe wynikające z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. – samo zanegowanie spełnienia przesłanki zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej nie uzasadnia odmowy wpisu służebności do księgi wieczystej.

Jak wynika z prowadzonych rozważań, skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, jednakże – na co wskazał już Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2010 r., III CZP 106/09 (nie publ.) – w sprawie zachodzi potrzeba oceny prawidłowości wyrażenia przez wspólnotę mieszkaniową "M." zgody na ustanowienie służebności oraz prawidłowości udzielenia pełnomocnictwa do składania w tym przedmiocie stosownych oświadczeń woli.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.