

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 20 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku Elżbiety S. i Jana S.  
przy uczestnictwie Spółki Mieszkaniowej "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 20 października 2011 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika Spółki Mieszkaniowej "S."  
sp. z o.o. w K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego  
z dnia 26 maja 2010 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej  
apelację (punkt drugi) i w tym zakresie przekazuje sprawę  
Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wnioskodawcy, Elżbieta S. i Jan S., wnieśli o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr [...] (macierzystej) oraz w dziale I Sp nowozałożonej dla lokalu mieszkalnego księgi wieczystej [...], służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości wspólnej wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego. Wniosek był zawarty w sporządzonej w formie aktu notarialnego umowie sprzedaży i ustanowienia służebności gruntowej, zawartej w dniu 6 czerwca 2008 r. przed notariuszem Katarzyną G. w K., za nr Rep. A.[...]. Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2008 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego oddalił wniosek o wpis służebności gruntowej. Na skutek skargi uczestnika postępowania, Spółki Mieszkaniowej „S.” sp. z o.o. w K., Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 lutego 2009 r. oddalił wniosek o wpis stwierdzając, że ustanowiona służebność ogródka przydomowego nie odpowiada ustawowemu typowi służebności gruntowej opisanej w art. 285 k.c. Konieczną cechą takiej służebności jest istnienie dwóch nieruchomości: władnącej i obciążonej, tymczasem w sprawie służebnością obciążono nieruchomość wspólną, która jako prawo ściśle związane z własnością lokalu, nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, wobec czego nie może być uznana za inną nieruchomość względem wyodrębnionego z niej lokalu. Poza tym, zgodnie z art. 285 § 2 k.c., służebność gruntowa może mieć na celu jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, a prawo korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródek przydomowy nie zwiększa użyteczności lokalu mieszkalnego w znaczeniu przedmiotowym. Wyłącznym celem służebności nie może być wygoda właściciela nieruchomości władnącej ani jego upodobanie, niezwiązane z potrzebami tej nieruchomości. Dla ustanowienia służebności gruntowej nie jest wystarczające samo odwołanie się do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej, trzeba także dokonać oceny służebności przez pryzmat art. 294 k.c., w świetle którego dla ustanowienia służebności gruntowej musi istnieć celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność rozumiana jako brak innych możliwości

osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Z przedstawionych względów Sąd Rejonowy uznał, że nie doszło do ważnego ustanowienia służebności korzystania z ogródka przydomowego.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni Elżbiety S. i uczestnika Spółki Mieszkaniowej „S.” spółki z o.o. w K. od postanowienia Sądu Rejonowego. Sąd odwoławczy podzielił argumentację prawną Sądu Rejonowego wskazując, że postępowanie wieczystoksięgowe jest, zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., postępowaniem sformalizowanym, sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Ograniczony charakter kognicji tego sądu nie wyklucza jednak weryfikacji wniosków składanych przez strony przez badanie, w aspekcie art. 58 k.c., zawartej w akcie notarialnym czynności prawnej, wówczas gdy wpis miałby dotyczyć ustanowienia służebności sprzecznie z art. 285 § 2 k.c., co, zdaniem tego Sądu, miało miejsce w sprawie niniejszej. W prawie rzeczonym obowiązuje zasada *numerus clausus* uregulowanych w art. 244 k.c. praw, która oznacza, że podmioty prawa nie mogą tworzyć nowych ograniczonych praw rzeczowych, ani ustanawiać służebności gruntowych wbrew bezwzględnie obowiązującym przepisom. Sąd Okręgowy podzielił wyrażony przez Sąd pierwszej instancji pogląd, iż doszło do naruszenia art. 285 k.c., ustanowiono bowiem służebność, której celem nie jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Dla każdej bowiem osoby, nawet nie posiadającej wykształcenia prawniczego jest oczywiste, że zapewnienie właścicielom nieruchomości lokalowej stałego i wyłącznego skorzystania z ogródka przydomowego przylegającego do lokalu nie jest uzasadnione żadną obiektywną potrzebą gospodarczą ani koniecznością, nie służy zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie wygodzie i przyjemności właścicieli lokalu. Stąd też sąd wieczystoksięgowy był uprawniony do odmowy wpisu służebności skoro jej źródłem była czynność sprzeczna z prawem.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego złożyła Spółka Mieszkaniowa „S.” sp. z o.o. w K. opierając ją na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 285 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w ramach zaś

drugiej, podniosła zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie o uchylenie również postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., który w swej treści nawiązuje do uchylonego art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”), rozpoznając wnioski o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przytoczony przepis, podobnie jak uchylony art. 46 ust. 1 u.k.w.h., wyznacza zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zarówno sądu pierwszej instancji rozpoznającego wnioski 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 przeto 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 § 2 k.p.c. ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających

z wskazanych w tym przepisie dowodów (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSNCK 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, Rej. 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 6 czerwca 2008 r. służebność gruntowa, polegająca na prawie wyłącznego korzystania przez każdorazowego właściciela lokalu z ogródka przydomowego znajdującego się pod oknami tego lokalu, została ważnie ustanowiona. Zgodzić trzeba się też z oceną Sądów, 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, iż 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 (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej 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 władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.

Z przepisu tego wynika, że dla istnienia służebności gruntowej konieczne są dwie nieruchomości: władająca i obciążona, nieruchomość obciążona może być przy tym 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 (nie publ.), nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową także w sytuacji, w której jej współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władającej. Trzeba przeto uznać za dopuszczalne obciążenie służebnością gruntową – ustanowioną na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu – nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: 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 jest trafny i został skutecznie podważony w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego. W szczególności w postanowieniach z dnia 21 lipca 2010 r.: III CSK 23/10, III CSK 41/10, III CSK 279/09 , III CSK 322/09, III CSK4/10, III CSK 9/10, Sąd Najwyższy, w stanach faktycznych analogicznych jak w sprawie niniejszej, opowiedział się za, co do zasady , dopuszczalnością obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością gruntową w postaci prawa do korzystania z ogródka przydomowego przez jednego z właścicieli odrębnego lokalu mieszkalnego. Pogląd ten, Sąd Najwyższy w składzie rozstrzygającym sprawę niniejszą, aprobuje.

Sąd Okręgowy wychodząc ze słusznego skądinąd założenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalne jest badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności, dokonał nadto oceny ważności umowy z punktu widzenia przesłanek powstania prawa to jest pod kątem

zgodności z celem służebności gruntowej określonym w art. 285 § 2 k.c. W wyniku dokonanej oceny wyraził stanowcze przekonanie, 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 już wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 97/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 142) 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 z mocy art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. charakter kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na prowadzenie badania w kierunku poznania stanu faktycznego, wobec czego sąd ten – nie mając uprawnień do prowadzenia postępowania dowodowego – nie może weryfikować danych przedkładanych przez strony. Z tej przyczyny skuteczne podważenie czynności prawnej – dokonanej we właściwej formie – na podstawie wskazującej na naruszenie art. 285 § 2 k.c., może nastąpić wyłącznie w postępowaniu procesowym. Stanowisko to uzyskało aprobatę doktryny i podziela jej 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, nie można bowiem wykluczyć istnienia argumentów przemawiających na rzecz tezy, że ustanowienie takiej służebności może podnosić użyteczność lokalu jako nieruchomości władnącej.

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 uzasadniało odmowy wpisu służebności do księgi wieczystej.

Jak wynika z prowadzonych rozważań, skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, jednakże – na co zwrócono uwagę w postanowieniu referendarza – 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 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.