

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku B. P.
przy uczestnictwie Spółki Mieszkaniowej S. sp. z o.o. z siedzibą
w K. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej M. w K.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika Spółki Mieszkaniowej S. sp. z o.o.
z siedzibą w K.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 14 kwietnia 2010 r.,

- 1) **uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 2 (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2) **odrzuca skargę kasacyjną w pozostałym zakresie.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy podjął zawieszono postępowanie (pkt 1) oraz oddalił apelację wnioskodawczyni B. P. i uczestnika postępowania Spółki Mieszkaniowej „S.” spółki z o.o. w K. (pkt 2) od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 9 lutego 2009 r., którym oddalono wniosek o wpis do księgi wieczystej służebności gruntowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że w akcie notarialnym z dnia 5 czerwca 2008 r., zawartym przed notariuszem W. G. w K. (Rep. A [...]), obejmującym umowę przeniesienia własności i akt ustanowienia służebności gruntowej, został zamieszczony wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej nr [...]6/7, z której wydzielono lokal oraz w dziale I Sp nowozałożonej księgi wieczystej nr [...]1/1 dla lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku nr [...] w osiedlu M. w K., służebności gruntowej wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego na rzecz każdego właściciela lokalu, która obciążać ma nieruchomość wspólną. Służebność ustanowiona została przez zarządcę nieruchomości wspólnej, na podstawie uchwały i pełnomocnictwa Wspólnoty Mieszkaniowej M. podjętej w dniu 18 grudnia 2006 r. przez nabywców pierwszego lokalu mieszkalnego oraz przez Spółkę Mieszkaniową „S.” spółkę z o.o. w K. jako właściciela pozostałych, niewydzielonych jeszcze lokali.

W ocenie Sądu Rejonowego, ustanowiona służebność nie odpowiada ustawowemu typowi służebności gruntowej opisanej w art. 285 § 1 k.c., gdyż nieruchomości wspólnej nie można uznać za inną nieruchomość w stosunku do lokalu wyodrębnionego z tej nieruchomości. Służebności gruntowe należą do ograniczonych praw rzeczowych, których zamknięty katalog został określony w art. 244 k.c. Oznacza to, że ustanawianie innych ograniczonych praw rzeczowych może nastąpić tylko w drodze ustawy, nie mogą one powstać w drodze umowy stron, gdyż każde ograniczone prawo rzeczowe ma swoje własne ustawowo zdefiniowane cechy niepodlegające modyfikacji (*numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych). Ponadto służebność gruntowa w postaci prawa do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego nie zwiększa użyteczności lokalu mieszkalnego, czego wymaga art. 285 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni i uczestnika postępowania wniesioną od postanowienia Sądu Rejonowego, dzieląc stanowisko prawne Sądu Rejonowego. W ramach postępowania o wpis do księgi wieczystej sąd winien każdorazowo badać czy mająca stanowić podstawę wpisu czynność prawna zgodna jest z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i w razie stwierdzenia takiej niegodności, tj. nieważności czynności prawnej stosownie do art. 58 § 1 k.c., winien oddalić wniosek. Uwzględnienie wniosku o wpis nie było możliwe z tej przyczyny, że ustanowiona służebność miała obciążać nieruchomość wspólną, która nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może także być, w oderwaniu od nieruchomości lokalowej, zbyta ani obciążona. Z tego względu nieruchomości wspólnej nie można uznać za „inną nieruchomość”, w rozumieniu art. 285 § 1 k.c., w stosunku do lokalu wyodrębnionego z tej nieruchomości. Ponadto prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródek nie zwiększa użyteczności nieruchomości lokalowej lub jej oznaczonej części, służąc jedynie wygodzie właściciela lokalu, podczas gdy, stosownie do art. 285 § 2 k.c., służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, skoro wniosek podlegał oddaleniu z tej przyczyny, że ustanowienie służebności polegającej na prawie do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego nie było dopuszczalne, dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała znaczenia okoliczność – dostrzeżona przez Sąd pierwszej instancji – czy uchwała Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej M. o wyrażeniu zgody na ustanawianie przez zarządcę służebności gruntowych korzystania z ogródków przydomowych została podjęta przez uprawniony podmiot.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania Spółka Mieszkaniowa „S.” spółka z o.o. w K., który zaskarżył je w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzucił naruszenie: art. 285 § 1 w zw. z art. 247 k.c. i art. 3 ust. 2 i w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 285 § 2 k.c. W ramach podstawy kasacyjnej wymienionej w art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zarzucił naruszenie: art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz

postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 9 lutego 2009 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. Przepis zawarty w art. 328 § 2 k.p.c. określa wymagania, jakie powinno spełniać uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji. Przepis ten, poprzez art. 391 § 1 k.p.c., ma odpowiednie zastosowanie do wyroków sądów drugiej instancji, jak również przy uwzględnieniu art. 361 i art. 13 § 2 k.p.c., do uzasadnień postanowień sądu drugiej instancji wydanych w postępowaniu nieprocesowym. Odpowiednie zastosowanie art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym oznacza - ze względu na funkcje kontrolne tego postępowania - konieczność odniesienia się Sądu odwoławczego do zasadności zarzutów apelacji. Sporządzenie przez sąd drugiej instancji uzasadnienia orzeczenia z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 361 i art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym), co do zasady, nie stanowi jednak wystarczającej podstawy uzasadniającej uwzględnienie skargi kasacyjnej. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., skargę kasacyjną można oprzeć na podstawie naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Uchybienia w sporządzeniu uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji nie mają bezpośredniego wpływu na wynik sprawy, gdyż następują już po wydaniu orzeczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że wyjątkowo naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być przedmiotem skutecznego zarzutu kasacyjnego wówczas, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji jest tego rodzaju, że uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej zaskarżonego orzeczenia (por m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP z 2003 r., nr 7, poz. 182). Taka sytuacja nie zachodzi w odniesieniu do uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, z którego wynika jednoznacznie nie tylko podstawa faktyczna rozstrzygnięcia (ta bowiem nie budziła żadnych wątpliwości), ale również jego

podstawa prawna. Sąd Okręgowy wyjaśnił jasno swoje stanowisko prawne, dokonując określonej wykładni norm prawa procesowego oraz materialnego mających znaczenia dla rozstrzygnięcia wniosku o wpis do księgi wieczystej.

Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Przepis ten, określający granice postępowania apelacyjnego, nakłada na sąd odwoławczy obowiązek rozpoznania podniesionych w apelacji zarzutów procesowych, konieczność rozważenia z urzędu uchybień procesowych skutkujących nieważnością postępowania oraz naruszeń prawa materialnego. Na zakres odniesienia się Sądu Okręgowego do zarzutów apelacyjnych miała niewątpliwie wpływ ocena prawna tego Sądu co do skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej stanowiącej podstawę wniosku o wpis w księdze wieczystej. Skoro bowiem Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z ogródka przydomowego nie mogło zostać ustanowione, gdyż nieruchomości wspólnej nie można uznać za „inną nieruchomość” w stosunku nieruchomości stanowiącej wyodrębniony z tej nieruchomości lokal, to tym samym zbędne było rozważanie pozostałych zarzutów apelacji. Tym bardziej w sytuacji, gdy w ocenie Sądu Okręgowego w odniesieniu do ustanowionej służebności nie została także spełniona przesłanka określona w art. 285 § 2 k.c. Z takiej oceny prawnej Sądu Okręgowego wynika, mimo że tego wprost nie wyartykułowano w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, iż zdaniem tego Sądu nie był uzasadniony zarzut apelacji kwestionujący możliwość badania w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej służebności spełnienia przesłanki określonej w art. 285 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa zakres kognicji sądu pierwszej i drugiej instancji w sprawie o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183), który obejmuje rozpoznanie nie tylko wymagań formalnych dokumentu mającego stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, ale również badanie skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej odzwierciedlonej w tym dokumencie (por. orzeczenie Sądu

Najwyższego z 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., IV CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1984 r., IV CR 343/84, OSNC 1985, nr 7, poz. 92). Z tego względu Sąd Okręgowy nie naruszył art. 626⁸ § 2 k.p.c., badając czy oświadczenie zawarte w akcie notarialnym o ustanowieniu służebności gruntowej, polegającej na prawie do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego, odpowiada wymogom materialnoprawnym określonym w art. 285 § 1 k.c. dla służebności gruntowej.

Trafnie uznał także Sąd Okręgowy, że ze względu na obowiązującą w prawie cywilnym zasadę zamkniętego katalogu praw rzeczowych można ustanowić tylko takie ograniczone prawo rzeczowe, które jest przewidziane ustawą i którego treść odpowiada cechom tego prawa wymaganym przez ustawę. Zgodnie z art. 285 § 1 k.c., nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właścicielowi 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. Nie budzi wątpliwości stanowisko, że służebność gruntowa może obciążać również użytkowanie wieczyste (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197). Warunkiem koniecznym umożliwiającym ustanowienie służebności gruntowej jest istnienie dwóch nieruchomości: władającej i obciążonej. Odnosząc się do tego ostatniego wymogu, nie było uzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, iż ustanowienie służebności gruntowej w postaci prawa do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego nie było skuteczne z tej przyczyny, iż nie było dwóch odrębnych nieruchomości, o których mowa w art. 285 § 1 k.c., gdyż nieruchomość wspólna, w rozumieniu 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.), nie jest inną

nieruchomością niż nieruchomości lokalowa, wyodrębniona z nieruchomości wspólnej. W postanowieniu z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05, Przegląd Sądowy 2008, nr 10 str. 134) Sąd Najwyższy przyjął, że nieruchomości może być obciążona służebnością gruntową, jeżeli jej współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej. Uwzględniając ten kierunek wykładni, należy dopuścić możliwość ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej na rzecz nieruchomości lokalowej wyodrębnionej z nieruchomości wspólnej, gdyż okoliczność, iż właściciel nieruchomości lokalowej ma udział w nieruchomości wspólnej nie wyłącza możliwości ustanowienia służebności gruntowej. Nieruchomości te zachowują również swoją odrębność. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Specyfika tych nieruchomości polega m.in. na tym, że poprzez udział ich właścicieli są one powiązane z nieruchomością wspólną. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/2009, (OSNC 2011, nr 2, poz. 21), związanie udziałem we własności nieruchomości wspólnej z prawem odrębnej własności lokalu zostało wprowadzone nie po to, by zatrzeć odrębność prawną lokalu i nieruchomości wspólnej, lecz by uniemożliwić rozporządzenie prawem własności lokalu bez zwiazanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej, gdyż korzystanie z tego prawa jest niezbędne do normalnego korzystania z lokalu.

W art. 285 § 1 k.c. brak jest szczegółowej regulacji określającej zakres korzystania przez uprawnionego (właściciela nieruchomości władnącej) z tytułu służebności gruntowej z nieruchomości obciążonej. W przepisie tym jest bowiem mowa o „korzystaniu w oznaczonym zakresie” z nieruchomości obciążonej. Uwzględniając tak określony zakres uprawnień z tytułu służebności gruntowej, jak również istotę tego ograniczonego prawa rzeczowego oraz funkcję służebności określoną w art. 285 § 2 k.c., uzasadniony jest wniosek, że korzystanie z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego powinno mieć charakter częściowy i nie powinno prowadzić do całkowitego pozbawienia uprawnień do korzystania z tej nieruchomości przez jej właściciela. Należy jednak dostrzec, że zakres ograniczenia prawa właściciela do korzystania z nieruchomości

obciążonej może być znaczny, o czym przekonuje art. 151 k.c., regulujący służebność gruntową w razie wybudowania części budynku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu. W tym przypadku ustanowienie służebności gruntowej wiąże się z faktycznym wyłączeniem prawa właściciela gruntu do korzystania z tej części nieruchomości, którą zajmuje budynek wzniesiony przez sąsiada. Ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie do wyłącznego korzystania z przydomowego ogródka nie wiąże się z całkowitym wyłączeniem prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej przez jej współwłaścicieli. Tak ukształtowana treść służebności nie dotyczy bowiem całego obszaru nieruchomości wspólnej, lecz jedynie jej części, nie wyłącza wykonywania przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jako nieruchomości obciążonej, prawa do jej korzystania w granicach określonych w art. 143 k.c., z przestrzeni znajdującej się pod i nad powierzchnią działki zajmowanej przez ogródek przydomowy. Współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie są również pozbawieni prawa do ingerowania w sposób wykonywania uprawnień wynikających ze służebności. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia także konieczność dynamicznej wykładni przepisów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych uzasadniona zmieniającymi się warunkami społeczno-gospodarczymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r., II CSK 112/06, Mon. Prawn. 2006, nr 19, str. 1016, z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08 nie publ. oraz z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09). Z tych względów należało uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 285 § 1 k.c.

Przekraczało kognicję Sądu odwoławczego, wyznaczoną przepisem zawartym w art. 626⁸ § 2 k.p.c., badanie, czy ustanowiona służebność spełnia kryterium określone w art. 285 § 2 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09). Zgodnie z tym przepisem, służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Spełnienie tego ocennego kryterium wymaganego od służebności gruntowej wymaga uwzględnienia konkretnych okoliczności faktycznych dotyczących nieruchomości władnącej, które nie są odzwierciedlane

w treści czynności prawnej ustanawiającej służebność gruntową. Z tej przyczyny, ze względu na ograniczony zakres kognicji sądów w postępowaniu o wpis, ustalenie, czy ustanowiona służebność gruntowa realizuje cel określony w art. 285 § 2 k.c. nie może być przedmiotem kontroli sądu w ramach badania wniosku o wpis służebności gruntowej do księgi wieczystej. W postępowaniu tym sąd nie może bowiem prowadzić jakiegokolwiek postępowania dowodowego wykraczającego poza badanie treści i formy wniosku, dokumentów załączonych do wniosku oraz treści księgi wieczystej. Podważenie spełnienia przez służebność celu określonego w art. 285 § 2 k.c. może nastąpić jedynie w postępowaniu procesowym, w którym zainteresowane strony mogą za pomocą wszelkich dowodów wykazywać okoliczności istotne dla oceny, czy służebność spełnia kryterium z art. 285 § 2 k.c. Należy przy tym uznać za błędne stanowisko Sądu Okręgowego, że w żadnym wypadku – a więc bez względu na jakiegokolwiek okoliczności faktyczne dotyczące nieruchomości władnącej - służebność gruntowa polegająca na prawie do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego nie może realizować celu z art. 285 § 2 k.c. - zwiększania użyteczności nieruchomości lokalowej jako nieruchomości władnącej. Służebność o takiej treści może bowiem zwiększać funkcjonalność lokalu mieszkalnego przez uzyskanie dodatkowego i niezależnego wejścia do tego lokalu, zwiększać jego bezpieczeństwo, stopień izolacji, czy zmniejszać natężenie hałasu docierającego do lokalu. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego uzasadnia zarzut naruszenia art. 285 § 2 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienia w punkcie drugim (oddalającym apelację) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Rozstrzygnięcie sprawy wymaga bowiem zajęcia stanowiska Sądu odwoławczego, czy uchwała o wyrażeniu zgody przez Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej M. w K. na ustanowienie służebności przez zarządcę została podjęta przez uprawniony do tego podmiot. Okoliczność ta nie była przedmiotem kontroli Sądu Okręgowego, a w konsekwencji nie podlegała również kontroli w ramach postępowania kasacyjnego.

Ponieważ skargą kasacyjną zaskarżono postanowienie Sądu Okręgowego w całości, które obejmowało także (pkt 1) postanowienie o podjęciu zawieszzonego postępowania, skarga kasacyjna w części obejmującej to orzeczenie została odrzucona na podstawie art. 398⁶ § 3 w zw. z art. 13 § 2 i art. 519¹ k.p.c. jako niedopuszczalna.