

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku L. E. C., P. B. Spółki Jawnej z siedzibą w O.

przy uczestnictwie R. P., E.P. i N. B.

o wpis zmiany treści służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 grudnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 26 października 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 października 2011 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację wnioskodawcy L. E. C., P. . Spółki Jawnej z udziałem R. P., E. P. i N. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 30 maja 2011 r. o wpis zmiany treści służebności gruntowej do księgi wieczystej.

Oddalając apelację wnioskodawcy od powołanego postanowienia Sądu pierwszej instancji, którym został oddalony wniosek, Sąd Okręgowy uznał, że w rozpoznawanej sprawie chodzi nie tylko o zmianę wpisu treści służebności do księgi wieczystej - tak jak tego domaga się wnioskodawca, uważając, że powinno się jedynie zmienić oznaczenia nieruchomości służebnej i władnącej - lecz o zmianę treści służebności gruntowej. To natomiast wymaga zawarcia odpowiedniej umowy między wnioskodawcą, jako użytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości służebnej. Z ustaleń wynikało, że w związku ze zmianami faktycznymi na nieruchomościach doszło do zmiany zakresu dotychczasowej służebności drogi koniecznej, a to spowodowało zmianę treści tego ograniczonego prawa rzeczowego. Jako podstawy prawne rozstrzygnięcia wskazane zostały art. 248 § 1 i art. 290 § 3 k.c. w odniesieniu do umownej i sądowej zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych oraz art. 626<sup>8</sup> k.p.c. w zakresie kognicji sądu wieczysto-księgowego.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 248 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 290 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne niezastosowanie w sytuacji, gdy służebność przechodzi z mocy prawa odpowiednio na każdą z nieruchomości wydzielonych z nieruchomości pierwotnie obciążonej lub władnącej, a uwidocznić to należy w postaci zmian oznaczeń nieruchomości i nie jest to zmiana treści służebności, wymagająca zmiany umowy ustanowienia służebności na podstawie art. 290 § 3 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę, pełnomocnik uczestnika R. P. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadność skargi kasacyjnej wnioskodawcy zależy od rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, odnoszącego się do skutków, jakie wywiera podział nieruchomości władnącej i obciążonej służebnością drogi koniecznej dla sposobu ujawnienia tej służebności w księdze wieczystej oraz relacji między art. 248 § 1 i art. 290 § 1 i 2 k.c. Pierwszy z tych przepisów stanowi o umowie między uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego a właścicielem rzeczy obciążonej oraz wpisu do księgi wieczystej w przypadku ujawnionego prawa, jeśli potrzebna jest zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego. Z kolei, według art. 290 § 1 i 2 k.c., w razie podziału nieruchomości władnącej, jak również obciążonej służebnością gruntową, służebność ta co do zasady utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział oraz na częściach utworzonych przez podział. Jeżeli więc nie zachodzą okoliczności wskazane w tych przepisach, żeby można żądać zwolnienia określonych części nieruchomości od służebności (art. 290 § 1 *in fine* i § 2 *in fine* k.c.), to podziały nieruchomości władnącej i obciążonej nie mają wpływu na dalsze istnienie służebności, nie stanowią one o zmianie treści służebności i nie wymagają umowy między właścicielami nieruchomości w celu dokonania odpowiednich wpisów w księgach wieczystych.

Analizując ustalony stan faktyczny rozpoznawanej sprawy ma się wrażenie, że Sądy w toku instancji na wszelki wypadek nakazały dokonać stronom zmiany umowy ustanowienia służebności drogi koniecznej lub uzyskania w tej kwestii odpowiedniego orzeczenia sądu. Nie jest jasne, na czym w ocenie Sądów miała polegać zmiana zakresu przedmiotowej służebności, jeśli w stanie faktycznym wskazuje się tylko na zmiany polegające na kolejnych podziałach nieruchomości objętych treścią służebności drogi koniecznej. Nie jest trafne stwierdzenie, że właściciel nieruchomości władnącej nie może złożyć oświadczenia o zrzeczeniu się prawa wynikającego ze służebności, jeśli prawo to przestało mieć znaczenie przez uzyskanie dostępu do drogi publicznej, a także na skutek połączenia z inną nieruchomością. Z art. 290 § 1 i § 2 k.c. wynika, że tylko w razie gdy służebność dla nieruchomości obciążonej przestała mieć znaczenie, a właściciele nieruchomości władnącej i obciążonej nie mogą się porozumieć, potrzebne jest rozstrzygnięcie sądowe.

Z udostępnionych w sprawie okoliczności, w tym także na podstawie mapy sytuacyjnej, choć dość mało czytelnej, zdaje się wynikać, że doszło do podziału, zarówno nieruchomości władnącej, jak i obciążonej służebnością i wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku podziału zostały objęte służebnością drogi koniecznej. Wpis, którego żąda wnioskodawca dotyczy części nieruchomości władnącej i części nieruchomości obciążonej. Dla jego dokonania wystarczy zatem stwierdzenie, że są to części pierwotnych nieruchomości, w stosunku do których ustanowiona została służebność gruntowa. Okoliczność ta została wykazana w trakcie postępowania.

W sprawie wymaga jednak ustalenia, czy poza zmianą numeracji, wynikającą z podziałów nieruchomości wystąpiły inne okoliczności mające świadczyć o zmianie zakresu dotychczasowej służebności i na czym ta zmiana polega. Wtedy, gdy spełnione są przesłanki z art. 290 § 3 k.c. można domagać się od uczestników postępowania zmiany sposobu wykonywania służebności, natomiast gdy są spełnione przesłanki z art. 290 § 1 i § 2 k.c., zmiana sposobu wykonywania służebności wymagająca umowy lub orzeczenia sądowego nie jest potrzebna i nie można od niej uzależniać zmiany wpisu w księdze wieczystej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 4 i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo Sądu Najwyższego).

W przeciwieństwie do stanowiska Sądu Okręgowego trudno jest twierdzić, że w wyniku podziału nieruchomości doszło do zmiany treści służebności gruntowej w rozumieniu art. 248 § 1 k.c. W przepisie tym nie chodzi o niejako automatyczną zmianę treści służebności, tylko dlatego, że nastąpiła zmiana stosunków faktycznych lub prawnych dotyczących rzeczy (nieruchomości) będących przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego, lecz o zmianę wynikającą z zachowania podmiotu uprawnionego lub obciążonego tym prawem. Ze stanu sprawy nie wynika, aby dokonanie wpisu zgodnego z żądaniem wnioskodawcy miało wynikać ze zmiany dotychczasowej treści służebności. Jeśli więc takimi przesłankami kierował się Sąd Okręgowy, to było to nieprawidłowe. Sąd wieczystoksięgowy powinien zastosować się do dyspozycji art. 290 § 1 i 2 k.c. i dokonać wpisu służebności w księdze wieczystej nieruchomości, na której

została ta służebność utrzymana w wyniku podziału. Wyodrębnienie części dotychczasowych nieruchomości oraz ewentualne utrzymanie na nich służebności nie ma z tej perspektywy znaczenia, jako że przedmiotem niniejszego postępowania są konkretne nieruchomości, które należy po podziale traktować samodzielnie. Natomiast zakres, w jakim dotychczasowa służebność drogi koniecznej zachowała swoje znaczenie w wyniku podziału jest odrębną kwestią, która może zostać ukształtowana umową stron (art. 248 § 1 k.c.) lub orzeczeniem sądowym w wyniku żądań zgłoszonych na podstawie art. 290 § 1 lub § 2 k.c. Problem ten pozostaje jednak poza zakresem rozpoznawanej sprawy, dotyczącej tylko wpisu służebności w księdze wieczystej nieruchomości, wskutek dokonanego podziału. W sprawie tej nie został także ustalony stan faktyczny, który by wystarczająco wskazywał na konieczność zmiany sposobu wykonywania służebności według art. 290 § 3 k.c.

Jednakże w odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik postępowania R. P. stwierdził, że sposób wykonywania służebności w wyniku podziału zarówno nieruchomości władnącej (działki nr 62/14), jak i nieruchomości obciążonej (działki nr 62/9) wymaga fundamentalnej zmiany, którą to konieczność pogłębia kolejny podział nieruchomości, zatwierdzony decyzją z sierpnia 2011 r., a więc jeszcze przed wydaniem orzeczenia Sądu drugiej instancji. Okoliczności te, pominięte w zaskarżonym orzeczeniu, w powiązaniu ze wskazanymi wcześniej niedostatecznymi ustaleniami wymagają zbadania z punktu widzenia wypełnienia przesłanek powołanych przepisów kodeksu cywilnego. Wobec braku zarzutów w skardze kasacyjnej odnoszących się do naruszenia przepisów postępowania cywilnego, należy więc skupić uwagę na ustaleniach faktycznych i zastosowaniu do nich prawa materialnego.

Z tych względów na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. należało skargę kasacyjną uwzględnić, uchylając zaskarżone postanowienie i przekazując sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, zwracając jednocześnie uwagę na brak żądania przez wnioskodawcę i uczestnika zwrotu kosztów tego postępowania kasacyjnego.

