

Sygn. akt V CSK 416/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku R. W.

przy uczestnictwie B. W., J. W., M. H.

i J. K.

o wpis,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 maja 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 12 lutego 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w R. Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek R. W. o wpisanie w księdze wieczystej [...] służebności mieszkania na rzecz B. W., a postanowieniem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawcy od tego postanowienia. Z ustaleń Sądów obu instancji wynikało, że wymieniona księga wieczysta jest prowadzona dla zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1828/102, o powierzchni 0,1030 ha. R. W. jest współwłaścicielem tej nieruchomości w 120/250 częściach; udział ten kupił umową z dnia 13 maja 2013 r. zawartą w formie aktu notarialnego. Umową tą ustanowił nadto na nabytym przez siebie udziale służebność mieszkania na rzecz swojej matki B. W., postanawiając, że służebność polega na zamieszkiwaniu w całym domu położonym na nieruchomości wraz z prawem korzystania z zabudowań gospodarczych, garażu oraz ogrodu i z prawem swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. We wnioskach wieczystoksięgowych zawartych we wspomnianym akcie notarialnym R. W. wniósł o wpisanie w księdze wieczystej służebności mieszkania na nabytym przez niego udziale.

Oddalając apelację Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną Sądu Rejonowego, że służebność osobista, zgodnie z treścią art. 285 k.c., do stosowania którego odsyła art. 296 k.c., może obciążać tylko całą nieruchomość, nie może zatem obciążać udziału w nieruchomości. Wynikający z umowy, niezgodny z ustawą stan prawny, wykluczał tym samym wpis w księdze wieczystej.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 296 i art. 297 w związku z art. 285 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że służebność mieszkania może obciążać wyłącznie całą nieruchomość, w sytuacji gdy przepisy te nie zabraniają ustanowienia służebności na części ułamkowej we współwłasności nieruchomości.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchYLENIA zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 296 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). W myśl art. 297 k.c. do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, z zachowaniem przepisów rozdziału II działu III tytułu III księgi drugiej k.c. Odesłanie to oznacza, że zastosowanie ma również art. 285 k.c. stanowiący, iż nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega m.in. na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Nie budzi wątpliwości, że przy służebnościach osobistych nie występuje kategoria zwana nieruchomością władnącą, o której stanowi powołany art. 285 k.c., uprawnionym jest bowiem oznaczona osoba fizyczna. W tym więc zakresie stosowanie art. 285 k.c. do służebności osobistych jest wyłączone. Niewątpliwie jednak przy służebnościach osobistych występuje kategoria nieruchomości obciążonej skoro w myśl art. 296 k.c. służebność osobista obciąża nieruchomość. Zarówno z treści tego przepisu jak i art. 285 k.c. wynika, że obciążenie dotyczy nieruchomości, którą może być nieruchomość gruntowa, lokalowa, budynkowa (art. 46 § 1 k.c.). Nieruchomość jest rzeczą (art. 45 k.c.). Tak więc służebność, zarówno gruntowa jak i osobista, jako ograniczone prawo rzeczowe, jest prawem na rzeczy cudzej i obciąża tę rzecz, a więc całą rzecz, również wówczas, gdy rzecz ta objęta jest współwłasnością. Nie jest więc dopuszczalne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność, również osobista, na ułamkowej części nieruchomości jak też na udziale współwłaściciela we współwłasności. Ułamkowa część podobnie jak i udział we współwłasności nie jest rzeczą, jest prawem, prawo zaś może być przedmiotem takiego obciążenia tylko wówczas gdy ustawa dopuszcza ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na prawie. Przewiduje to art. 265 § 1 k.c. stanowiący, że przedmiotem użytkowania mogą być prawa,

a także art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który dopuszcza ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Nie jest dopuszczalne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność, również osobista, na części rzeczy, to jest obciążenie takim prawem fizycznie oznaczonej części rzeczy. Oznaczenie w umowie sposobu korzystania z rzeczy, w tym ograniczenie tego korzystania do oznaczonej części rzeczy (nieruchomości) nie jest obejściem powyższego wymogu, mamy tu bowiem do czynienia z treścią ustanowionego prawa, a nie jego wymogiem konstrukcyjnym.

Nie można podzielić stanowiska skarżącego, że dopuszczalność ustanowienia służebności osobistej mieszkania na udziale we współwłasności wynika z art. 908 k.c. regulującego treść dożywocia, ponieważ umowa o dożywocie może być zawarta w zamian za przeniesienie udziału w nieruchomości. Treść umowy o dożywocie reguluje, co do zasady, art. 908 § 1 k.c. stanowiąc, że nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie, co w braku odmiennej umownej regulacji oznacza, że powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła, opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Z przepisu tego nie wynika, że przez zawarcie umowy o dożywocie powstaje na rzecz dożywotnika służebność osobista mieszkania. Przyjęcie zbywcy jako domownika lub dostarczenie mieszkania, o czym mowa w art. 908 § 1 k.c. nie jest tożsame ani z powstaniem ani z ustanowieniem służebności mieszkania. Strony mogą natomiast w umowie o dożywocie, w myśl art. 908 § 2 k.c., obciążyć nieruchomość służebnością osobistą mieszkania, a więc ustanowić tę służebność. Wówczas służebność staje się elementem treści prawa dożywocia, jednakże podlega ona, również w zakresie powstania, ustawowemu reżimowi właściwemu dla tego rodzaju prawa. Nie powstanie więc, jeżeli nie zostaną zachowane wymagania wynikające z art. 285, art. 296 k.c. Do odmiennych wniosków nie prowadzą powołane przez skarżącego orzeczenia Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 30 marca 1998 r. III CKN 219/98 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że przedmiotem umowy przewidzianej w art. 908 § 1 k.c. może być udział w nieruchomości, przy czym ze

stanu faktycznego sprawy wynikało, że przeniesienie własności udziału w nieruchomości nastąpiło w zamian za dostarczanie środków utrzymania, mieszkania i opieki (stąd też Sąd Najwyższy odwołał się do art. 908 § 1 k.c.), a nie w zamian ustanowienia służebności mieszkania (art. 908 § 2 k.c.). Z kolei w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001 r. IV CKN 566/00 (OSNC z 2002 r., nr 10, poz. 127) jedynie stwierdzono, że przedmiotem umowy o dożywocie może być udział w nieruchomości, co nie budzi wątpliwości.

Wniosku o dopuszczalności ustanowienia służebności osobistej mieszkania na udziale nie można wyprowadzać z powstałej następczo sytuacji prawnej, w której służebność ta utrzymuje, mimo nabycia przez uprawnionego z tego prawa, udziału w nieruchomości obciążonej. Zagadnieniem tym, w aspekcie powstania (braku) konfuzji (konsolidacji) zajmował się Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 10 marca 1983 r. III CZP 3/83 (OSNC z 1983 r., nr 8, poz. 115). Niezależnie od wniosku o braku podstaw dla stosowania w takiej sytuacji w jakimkolwiek zakresie art. 247 k.c., z uwagi chociażby na różny zakres uprawnień współwłaściciela nieruchomości i uprawnionego ze służebności mieszkania, Sąd Najwyższy stwierdził, że wniosek taki wiąże się i z tym, że służebność obciąża całą nieruchomość, a nie udział w niej. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy wypowiedział w postanowieniu z dnia 25 kwietnia 2007 r. IV CSK 40/97 (niepubl.) wskazując, że należy rozróżniać ograniczone prawa rzeczowe, które mogą obciążać udział we współwłasności nieruchomości i te, które obciążają całą nieruchomość, nawet wówczas gdy jako przedmiot prawa nieruchomość ta przysługuje niepodzielnie kilku osobom.

Biorąc pod uwagę, że w postępowaniu o wpis, kontroli sądu wieczystoksięgowego podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, a w sprawie niniejszej kontrola ta doprowadziła do trafnego wniosku o wadliwość tej czynności, nie było podstaw do uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Z tych zatem powodów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.