

Uchwała z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sędzia SN Wojciech Katner

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Krzysztofa S. przy uczestnictwie Moniki T., Adama T., (...) o wpis z urzędu w dziale III księgi wieczystej (...) służebności gruntowej, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 kwietnia 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 14 października 2008 r.:

"Czy w świetle treści przepisu art. 290 § 2 k.c. na nieruchomości stanowiącej wyodrębnioną działkę z nieruchomości wieczystoksięgowej utrzymuje się z mocy prawa służebność gruntowa, mimo że wyodrębniana działka nie była objęta zakresem wykonywania tej służebności?"

podjął uchwałę:

Jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością.

Uzasadnienie

Wnioskodawca Krzysztof S. wniósł o odłączenie z księgi wieczystej działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na jego rzecz. W wyniku rozpoznania tego wniosku, referendarz sądowy w dniu 4 grudnia 2007 r. odłączył z księgi wieczystej wymienioną działkę i założył dla niej nową księgę wieczystą z wpisem prawa własności na rzecz wnioskodawcy.

Jednocześnie, wobec odłączenia części nieruchomości i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej, do działu III nowej księgi wieczystej przeniósł do współobciążenia

łącznego ograniczone prawa rzeczowe, tj. odpłatne służebności gruntowe, polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działki nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działek nr (...).

Po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na wpis referendarza sądowego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu postanowieniem z dnia 7 lutego 2008 r. utrzymał w mocy wpis referendarza.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, rozpoznając apelację wnioskodawcy, powziął wątpliwość, czy w świetle art. 290 § 2 k.c. na nieruchomości stanowiącej wyodrębnioną działkę z nieruchomości wieczystoksięgowej utrzymuje się z mocy prawa służebność gruntowa, mimo że wyodrębniona działka nie była objęta zakresem wykonywania tej służebności, i zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Treść art. 290 § 2 k.c. w zasadzie nie budzi wątpliwości; wynika z niego, że w razie podziału nieruchomości obciążonej służebnością gruntową, służebność ta utrzymuje się na nieruchomościach powstałych w wyniku podziału także wówczas, gdy wyodrębniona w wyniku podziału nieruchomość nie była poprzednio objęta zakresem wykonywania służebności gruntowej, a zainteresowanemu właścicielowi (właścicielom) nieruchomości obciążonej przysługuje roszczenie o zwolnienie od służebności.

W dziale II jednej księgi wieczystej wpisano kilka działek; niektóre z nich są objęte zakresem wykonywania służebności gruntowej, inne nie. Wątpliwość Sądu Okręgowego nie dotyczy zatem wykładni art. 290 § 2 k.c., lecz tego, czy wszystkie te działki należy traktować jako jedną nieruchomość i czy odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem służebności i założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej jest podziałem nieruchomości obciążonej, o którym mowa w art. 290 § 2 k.c.

Wykładnia pojęcia nieruchomości była przedmiotem licznych kontrowersji, wynikających z niedostatecznego sprecyzowania pojęcia „odrębnego przedmiotu własności”, wskazanego w art. 46 § 1 k.c. jako kryterium powstania i istnienia nieruchomości gruntowej. Ponieważ ustawodawca nie określił wprost, o jakiej formie wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej mowa, na gruncie art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn.

tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") możliwe są co najmniej dwa sposoby rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej.

W pierwszym z nich przyjmowane jest fizyczne kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych właścicieli (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1970 r., II CR 361/70, OSNC 1971, nr 6, poz. 97 i uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 1988 r., III CZP 15/88, OSNC 1989, nr 7-8, poz. 123). W tym tzw. materialnoprawnym ujęciu nieruchomości jedna księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości, zatem odłączenie z księgi wieczystej i założenie nowej księgi wieczystej niekoniecznie musiałyby się wiązać z podziałem nieruchomości.

W myśl drugiej propozycji, określanej jako ujęcie wieczystoksięgowie, rozumienie pojęcia nieruchomości o wyodrębnieniu decyduje objęcie działki lub większej liczby działek jedną księgą wieczystą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, nie publ., uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 62 i z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24 lub wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). W tym ujęciu kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeżeli działki nie graniczą ze sobą, a odłączenie chociażby jednej z działek z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości.

Zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h., za trafne należy uznać wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, wyrażające się w formule „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”. Jednakże, jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek niegraniczących ze sobą i jest obciążona służebnością gruntową w ten sposób, że niektóre z niegraniczących działek nie są objęte zakresem wykonywania służebności, to ze względu na specyfikę służebności można przyjąć, iż odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności nie wywołuje skutku, który według art. 290 § 1 k.c. wiąże się z podziałem nieruchomości obciążonej.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy poszczególne działki są – jak się wydaje – wyodrębnione tylko geodezyjnie. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych; jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą to bez względu na sposób rozumienia pojęcia

nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. W takim wypadku bez znaczenia jest, że jedynie niektóre działki objęte są zakresem wykonywania służebności. Odłączenie z księgi wieczystej działki wyodrębnionej tylko geodezyjnie, nieobjętej zakresem wykonywania służebności, i założenie dla niej nowej księgi wieczystej jest równoznaczne z podziałem nieruchomości obciążonej i stosownie do art. 290 § 2 k.c. nie powoduje wygaśnięcia obciążenia odłączonej części nieruchomości służebnością,

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).