



Sygn. akt I NSNc 44/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Janusz Niczyporuk (przewodniczący)

SSN Paweł Czubik (sprawozdawca)

Łukasz Kotynia (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa J. G. i A. G.

przeciwko R. K. i M. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 17 czerwca 2020 r.

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 13 listopada 2009 r., sygn. akt IX Ca (...)

1. oddała skargę;

2. znosi wzajemnie koszty procesu w postępowaniu skargowym przed Sądem Najwyższym.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w O., wyrokiem z 10 lipca 2009 r., X C (...), w sprawie z powództwa małżonków J. i A. G. przeciwko małżonkom R. i M. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nakazał wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci

służebności gruntowej na czas nieoznaczony polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6 na rzecz działki nr 314 objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd Okręgowy w O., wyrokiem z 13 listopada 2009 r., IX Ca (...), oddalił apelację pozwanych od powyższego wyroku Sądu Rejonowego.

Prokurator Generalny skargą nadzwyczajną z dnia 7 czerwca 2019 r. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w O.. Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. 2018, poz. 5 ze zm.; ustawa o SN) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie w sposób rażący prawa: procesowego – art. 378 § 1 k.p.c. i materialnego – art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1361 ze zm.; u.k.w.h.), polegające na niezastosowaniu przez Sąd Odwoławczy art. 7 pkt 4 u.k.w.h., co powinno skutkować uchynieniem zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem powództwa (niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji). Tymczasem, jak podkreślono w skardze nadzwyczajnej, Sąd Odwoławczy orzekł o oddaleniu apelacji pozwanych, mimo że orzeczenie Sądu I instancji zostało wydane z rażącym naruszeniem wskazanego przepisu prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie i nakazanie wykreślenia z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na czas nieoznaczony (polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6 na rzecz działki nr 314 objętej księgą wieczystą nr (...)) w sytuacji, gdy ustanowiona ww. służebność gruntowa jest służebnością drogi koniecznej i nie działa przeciwko niej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Na mocy art. 91 § 1 ustawy o SN Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w O., X Wydział Cywilny z dnia 10 lipca 2009 r., X C (...), w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym oraz obciążenie powodów kosztami postępowania, w tym kosztami postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Orzeczenia zostały wydane na kanwie następujących ustaleń faktycznych i prawnych. Pozwani w sprawie w dniu 25 czerwca 1987 r. nabyli w formie aktu

notarialnego od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego działki nr 150 (obecnie nr 314 w obrębie 100) położonej w O. (księga wieczysta nr (...)). Decyzją Wojewody z 20 maja 1995 r. własność tego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste przeszła na Gminę Miasta O.. Pozwani nabyli własność tej działki od Gminy Miasta O. na podstawie umowy sprzedaży 4 września 1995 r.

W dniu 30 grudnia 1995 r. „S.” w O. nabyła w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) (H. M. - notariusz w O.) na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynków od Gminy Miasta O. prawo użytkowania wieczystego m.in. działki nr 279/1 położonej w obrębie 100 w O. (księga wieczysta nr (...)). W § 7 tej umowy pełnomocnik Zarządu Miasta ustanowił na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/1 (która następnie uległa podziałowi na działki nr 279/5 i 279/6) na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 314. W akcie notarialnym nie został zawarty wniosek o ujawnienie służebności poprzez wpis w księdze wieczystej i wpis taki nie został dokonany.

Na marginesie, Sąd Najwyższy zauważył, co umknęło uwadze stronom postępowania, że ustanowienie służebności o powyżej określonej treści może budzić wątpliwości. W aktach sprawy znajdują się bowiem dwa wypisy z rzekomo tego samego oryginału aktu notarialnego Rep. A nr (...) - jeden za numerem wypisu Rep. A (...) (k. 175-178), drugi za numerem wypisu (...) (k. 74-77), przy czym oba wypisy sporządzone przez tego samego notariusza w dacie 30 grudnia 1995 r., i oba sporządzone na kserokopii oryginału (tzn. zawierają podpisy stron i notariusza, a nie jedynie informację, iż na oryginale są podpisy stron i notariusza. Z wypisów tych wynika odmienna treść ustanowionej służebności (*sic!*).

Wypis aktu notarialnego sporządzonego za nr Rep. A (...) wydany za numerem Rep. A (...), znajdujący się na k. 175-178 akt sprawy (wydany dla Urzędu Miasta O.), zawiera (po uprzednim m.in. § 3 aktu oddającym m.in. działkę nr 279/1 w użytkowanie wieczyste „S.” w O. oraz § 6 konstytuującym wniosek wieczystoksięgowy dot. wpisu ww. użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku na rzecz „S.” w O.) § 7 o następującej treści: „Pełnomocnik Zarządu Miasta O. ustanawia służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i

przejazdu przez działkę numer dwieście siedemdziesiąt dziewięć/jeden (279/1) położoną w obrębie ewidencyjnym 100 przy ulicy Pstrowskiego na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki numer dwieście siedemdziesiąt siedem/jeden (277/1), trzysta czternaście (314), trzysta piętnaście (315). Czas służebności jest nieoznaczony. Roczna wartość służebności strony określiły na kwotę stu (100) złotych.”

Wypis tego samego aktu, wydany za numerem Rep. A (...) znajdujący się na kartach 74-77 akt sprawy (wydany dla KW O.) zawiera § 7 o następującej treści: „Pełnomocnik Zarządu Miasta O. ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki numer dwieście siedemdziesiąt dziewięć/jeden (279/1) w obrębie 100 przy ulicy Pstrowskiego, służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez tę działkę. Czas służebności jest nieoznaczony. Roczna wartość służebności strony określiły na kwotę stu (100) złotych.”

Nadto, wypisy różniły się brakiem w wypisie Rep. A nr (...) irrelevantnej, patrząc z perspektywy niniejszej sprawy, treści służebności obciążającej działkę nr 275/3 na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 275/4. Z uwagi na rozbieżność co do treści służebności wynikającej z dwóch wypisów tego samego aktu (przy czym treść zawartą w wypisie nr (...) trudno uznać w ogóle za ustanowienie służebności) Sąd Najwyższy, zarządzeniem z 12 lutego 2020 r., wystąpił do VI Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. o przesłanie kopii oryginału aktu notarialnego Rep. A nr (...) znajdującego się w łamach oryginałów not. H. M. przechowywanych w tymże sądzie. Kopię tę otrzymano 26 lutego 2020 r. (k. 241-244). Sąd Najwyższy z urzędu ustalił, iż jedynie treść służebności zawartej w wypisie Rep. A nr (...) jest zgodna z treścią oryginału aktu sporządzonego za nr Rep. A (...) (co jednakże mocno zagadkowym czyni istnienie wypisu Rep. A nr (...) sporządzonego na oryginale, zawierającego kopie podpisów stron - prawdopodobnie został on sporządzony omyłkowo na wadliwym dokumencie, którego oryginał został zniszczony przez strony czynności i notariusza).

Na podstawie umowy sprzedaży i oświadczenia o ustanowieniu hipotek (k. 246-250) zawartej za numerem Rep. A nr (...) w formie aktu notarialnego z 22

marca 2004 r. (A. B. - notariusz w O.) kolejnym użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości została „A.” Sp. z o.o. Stawający do aktu przedstawiciele Zarządu „S.” (przy czym jedna z osób stawających, w takim charakterze występowała również w akcie notarialnym z 30 grudnia 1995 r., w którym ustanowiono służebność będącą przedmiotem sporu) w § 1 *in fine* umowy oświadczyli, iż „przedmiotowe prawa wolne są od ograniczonych praw rzeczowych, praw i roszczeń osobistych oraz ograniczeń w rozporządzeniu, jak również innych obciążeń prawami osób trzecich” (zob. k. 247).

Od spółki tej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr 279/6 nabyli powodowie J. G. i A. G. na podstawie umowy sprzedaży (k. 129-134) zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z 30 października 2006 r. (M. S. - notariusz w O.). W § 2 pkt 5 aktu, zbywca oświadczył m.in., iż „przedmiotowe prawa nie są obciążone (...) roszczeniami osób trzecich (...)” i „stan prawny, ujawniony w (...) księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym (...)” (zob. k. 131). W chwili nabycia nieruchomości w prowadzonej dla niej księdze wieczystej nie były wpisane żadne obciążenia.

Wpis służebności gruntowej do księgi wieczystej nr (...) nastąpił dopiero 20 października 2008 r. na skutek uwzględnienia skargi pozwanych w niniejszej sprawie, na orzeczenie referendarza sądowego, który, powołując się na art. 5 u.k.w.h., oddalił wniosek o wpis służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej (...) i w dziale I-Sp księgi wieczystej nr (...).

W dniu 8 maja 2009 r. powodowie wnieśli pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) (w pozwie pomyłkowo (...)) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wykreślenia służebności gruntowej na czas nieoznaczony polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6, wpisanej w dziale III - prawa, roszczenia i ograniczenia tej księgi w dniu 20 października 2008 r. pod indeksem 23. W uzasadnieniu wskazali, że nabyli użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) 30 października 2006 r. w stanie wolnym od obciążeń. O tym, że w 1995 r. nieruchomość była obciążona służebnością gruntową przejścia i przejazdu na rzecz nieruchomości, dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dowiedzieli się dopiero na podstawie

skargi pozwanych na postanowienie referendarza sądowego z 22 września 2008 r. w sprawie odmowy wpisu ww. służebności, która została im doręczona, a następnie z wpisu z 20 października 2008 r. dokonanego w księdze wieczystej w wyniku uwzględnienia tej skargi. Powodowie wskazali także, że nie składali apelacji od ww. wpisu z uwagi na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wnioski o taki wpis, która nie obejmuje rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wystąpili o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., uznając, że chroni ich - jako nabywców w dobrej wierze - rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu stwierdzili, że 30 grudnia 1995 r. zawarli umowę Rep. A nr (...), na podstawie której nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr 314 i że w § 7 tej umowy zostało zawarte oświadczenie, na mocy którego pełnomocnik Zarządu Miasta ustanowił służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/1 na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 314. Wskazali, że w akcie notarialnym nie został wówczas zawarty wniosek o ujawnienie tej służebności poprzez wpis w księdze wieczystej, jednak służebność została ważnie ustanowiona, wobec czego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), została obciążona ograniczonym prawem rzeczowym - służebnością przejścia i przejazdu. Pozwani zauważyli, że w sprawie nie jest kwestionowana prawidłowość ustanowienia służebności i że okoliczność, iż w księdze wieczystej ujawnieni są następcy prawni właściciela, który ustanowił służebność gruntową, nie stanowi przeszkody do wpisania tej służebności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 141). Odwołując się do uzasadnienia tej uchwały, pozwani podnieśli argument, że nie jest zasadne powoływanie się przez powodów na rękojmie wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ sąd w postępowaniu o wpis służebności w księdze wieczystej nie bada kwestii ochrony nabywcy nieruchomości służebnej z mocy przepisów o rękojmi. Podkreślili, że służebność jest bezwzględnie konieczna do tego, aby mogli dojeżdżać do domu, a powodowie systematycznie im to utrudniają. Z tego też powodu pozwani złożyli wniosek o wpis służebności do księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy w O. w wyroku z dnia 10 lipca 2009 r., X C (...), nakazał wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na czas nieoznaczony polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6 na rzecz działki nr 314 objętej księgą wieczystą nr (...) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powodów zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne i zasługujące na uwzględnienie. Ocenił, że nie ulega wątpliwości, iż służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/1 stanowiącą własność powodów, na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 314 - obecnie pozwanych, została wpisana do księgi wieczystej nr (...) prawidłowo. Przedmiotem postępowania nie była jednak ta kwestia, lecz niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd ten wskazał, że zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Stosownie zaś do treści art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze zaś jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Sąd wziął pod uwagę, że powodowie nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej służebnością na podstawie umowy sprzedaży w 2006 r., a wpis służebności nastąpił dopiero w 2008 r. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1995 r., III CZP 50/96, okoliczność, że w księdze wieczystej ujawnieni są następcy prawni właściciela, który ustanowił służebność gruntową, nie stanowi przeszkody do wpisania służebności. Sąd uznał, że służebność została ustanowiona w sposób ważny i że kwestia ta była przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego. Czym innym jest natomiast instytucja wiary

publicznej ksiąg wieczystych. Ponieważ kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona, tj. bada on tylko treść i formę wniosku oraz dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej, nie rozstrzyga on o tym, kogo instytucja ta będzie chroniła. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tego, na czyją rzecz osoba uprawniona według księgi wieczystej dokonuje rozporządzenia wpisanym prawem, chyba że rozporządzenie jest bezpłatne albo dokonujący czynności prawnej z osobą wpisaną do księgi wieczystej działa w złej wierze. W rozpatrywanej sprawie powodowie, działając w zaufaniu do treści wpisów w księdze wieczystej, nabyli odpłatnie prawo użytkowania wieczystego wolne od obciążenia służebnością. Zakres ich prawa jest zatem chroniony powyższą zasadą i nie powoduje po ich stronie konieczności znoszenia obciążeń wynikających z czynności prawnych, które miały miejsce przed nabyciem przez nich prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, i nieujawnionych w tej księdze. Sąd ocenił, że w rozpatrywanej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych: niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, nabycie własności lub innych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi i dobra wiara nabywcy. Sąd uznał, że, w związku z przysługującą powodom w tej sytuacji ochroną, nieruchomości, której własność nabyli, nie jest obecnie obciążona służebnością na rzecz pozwanych.

Sąd I instancji podkreślił, że do powstania służebności wymagane jest zawarcie umowy, przy czym, dla oświadczenia ustanawiającego to prawo wymagana jest forma aktu notarialnego, wpis do księgi wieczystej ma natomiast charakter jedynie deklaratoryjny. Zauważył jednak, że nie jest kwestionowane stanowisko, iż służebności gruntowe nieujawnione w księdze wieczystej wygasają na skutek nabycia nieruchomości w warunkach uzasadniających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Kwestia ta nie może być badana przez sąd wieczystoksięgowy, zaś może i powinna w procesie prowadzonym w oparciu o art. 10 u.k.w.h.

Sąd uznał także, że w niniejszej sprawie pozwanym nie przysługuje żadna ze służebności wskazanych w art. 7 u.k.w.h., zgodnie z którym rękojmią wiary

publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko: 1/ prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu, 2/ prawu dożywocia, 3/ służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej, 4/ służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, 5/ służebnościom przesyłu.

Sąd ocenił, że rzeczywisty stan prawny spornej nieruchomości wyraża się w tym, że jest ona wolna od obciążenia służebnością, gdyż w konsekwencji działania zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych powodowie nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, i z tego powodu sąd nakazał wykreślenie wpisu ustanawiającego służebność. Sąd podkreślił, że przepisy o rękojmi należy wyklądać ściśle. To osoby uprawnione powinny zadbać, aby ich prawa zostały wpisane do księgi. Pozwani mieli na to kilka lat. Sąd zauważył też na marginesie, że nic nie stoi na przeszkodzie, by pozwani ustanowili służebność w drodze umowy z powodami. Sąd wskazał, że powodowie w toku postępowania nie oponowali przeciwko takiemu rozwiązaniu, ale pozwani nie wyrazili zgody na odpłatne ustanowienie służebności.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli pozwani, którzy zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 10 u.k.w.h., przez przyjęcie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) wyraża się w tym, iż nieruchomość jest wolna od obciążeń. W apelacji pozwani zakwestionowali, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej po wpisaniu służebności, który to wpis usuwał niezgodność, został zmieniony wyrokiem sądu na skutek pozwu z art. 10 u.k.w.h. o usunięcie niezgodności i na skutek orzeczenia sądu ma być przywrócony stan prawny księgi, w którym występowała niezgodność między rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a wpisami w księdze wieczystej, która jest dla niej prowadzona. Należy zauważyć, iż w apelacji pozwani nie twierdzili, że przysługująca im służebność jest służebnością drogi koniecznej i nie podnieśli zarzutu naruszenia art. 7 pkt 4 u.k.w.h., na którym to zarzucie oparta jest rozpatrywana skarga nadzwyczajna.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie, stwierdzając, że wyrok prawidłowo uwzględnił skutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, który m.in. polegał na nabyciu przez powodów prawa w stanie wolnym od obciążenia nieujawnionego w księdze wieczystej. Skutku tego nie mogło, ich zdaniem, zmienić wpisanie tego obciążenia do księgi wieczystej w 2008 r. z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, niebadającego rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wyrokiem z 13 listopada 2009 r., IX Ca (...), Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego O. w sprawie X C (...), zasądając od nich koszty postępowania za instancję odwoławczą. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego nie zostało sporządzone z powodu śmierci sędziego sprawozdawcy.

Skargę nadzwyczajną od wyroku Sądu Okręgowego w O. wniósł Prokurator Generalny, zarzucając, jak wskazano na wstępie, naruszenie w sposób rażący prawa: procesowego, tj. art. 378 § 1 k.p.c. i materialnego, tj. art. 7 pkt 4 u.k.w.h., przez ich niewłaściwe zastosowanie i wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w O. w całości oraz o orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym oraz obciążenie powodów kosztami postępowania, w tym kosztami postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwana M. K. (pozwany R. K. zmarł 18 maja 2018 r., a jego jedyną spadkobierczynią została pozwana w sprawie żona, k. 20-23) przychyliła się do wniosku Prokuratora Generalnego i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w całości i o orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa, a także obciążenie powodów kosztami postępowania. Dodatkowo uzasadniając zarzut skargi wskazała, że z ustaleń sądu I instancji wynika, iż już w 1995 r. wraz z ustanowieniem przez Gminę Miasta O. użytkownika wieczystego działki nr 279/1 na rzecz poprzednika prawnego powodów, tj. Spółdzielni „S.”, ustanowiono w drodze tego samego aktu notarialnego na rzecz każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystego działki nr 314 służebność gruntową polegającą na prawie

przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/1 (która uległa kolejno podziałowi na działki nr 279/5 i 279/6). W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną - inaczej niż w apelacji - pozwana przyznała, że - zgodnie z ustaleniami Sądu I instancji - służebność została ustanowiona przez miasto w umowie użytkowania wieczystego działki nr 279/1 na rzecz spółdzielni „S.”, a nie w umowie zawartej z pozwanymi. Pozwana wywiodła z tego, że „skoro taka służebność została ustanowiona i to w dodatku w akcie notarialnym, przy sporządzeniu i podpisywaniu którego pozwani nie byli obecni, to tym samym uznano, że tylko w taki sposób można zapewnić pozwanym dostęp do drogi publicznej. W jakim bowiem celu gmina miałaby ustanawiać służebność, gdyby działka pozwanych miała dostęp do drogi publicznej? Ustanawianie służebności w tych warunkach byłoby działaniem zupełnie niezrozumiałym”. Dlatego też, zdaniem pozwanej, w świetle ustalonych przez Sąd I instancji faktów zastosowanie powinien znaleźć art. 7 pkt 4 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna nie zasługuje na uwzględnienie.

Dopuszczalność wniesienia skargi nadzwyczajnej uwarunkowana jest spełnieniem szeregu przesłanek ustawowych, które w literaturze dzieli się na przesłanki formalne i materialne. Wśród przesłanek materialnych wyróżnia się z kolei ogólne, a więc takie, które muszą stanowić podstawę każdej skargi nadzwyczajnej, oraz szczególne, spośród których przynajmniej jedna powinna być podstawą danej skargi nadzwyczajnej (K. Szczucki, *Ustawa o Sądzie Najwyższym. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 460).

Przesłanki formalne odnoszą się do substratu zaskarżenia, terminu i podmiotów uprawnionych do wniesienia skargi. Zgodnie z brzmieniem art. 89 § 1 ustawy o SN, skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub wojskowego kończącego postępowanie w sprawie, które nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Z kolei z art. 115 § 1 ustawy o SN wynika, że skarga nadzwyczajna od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r., może być

wniesiona w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Stosownie zaś do art. 115 § 1a ustawy o SN, skarga nadzwyczajna od prawomocnego orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, które uprawomocniło się przed jej wejściem w życie, może być wniesiona przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich. Oznacza to, że skargi nadzwyczajne od orzeczeń, które uprawomocniły się przed 3 kwietnia 2018 r., mogą być wnoszone tylko przez Prokuratora Generalnego lub Rzecznika Praw Obywatelskich (K. Szczucki, *op. cit.*, s. 460).

Materialna przesłanka ogólna skargi nadzwyczajnej odnosi się do konieczności zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zaś przesłanki szczególne - do naruszenia przez zaskarżone orzeczenie zasad lub wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji, rażącego naruszenia przez orzeczenie prawa przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (K. Szczucki, *op. cit.*, s. 461).

W przedmiotowej sprawie skarga nadzwyczajna została wniesiona przez Prokuratora Generalnego w okresie 3 lat od wejścia w życie ustawy o SN, a zaskarżony wyrok kończy postępowanie w sprawie i uprawomocnił się po dniu 17 października 1997 r., a przed wejściem w życie ustawy o SN. W świetle art. 89 § 1 i 2 w zw. z art. 115 § 1 i 1a ustawy o SN nie budzi więc wątpliwości legitymacja Prokuratora Generalnego do wniesienia skargi nadzwyczajnej i dochowanie terminu na jej wniesienie.

Podstawą szczególną skargi nadzwyczajnej wskazaną przez Prokuratora Generalnego jest naruszenie w sposób rażący wskazanych w niej przepisów prawa materialnego i procesowego przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Podstawa w postaci rażącego naruszenia prawa przez niewłaściwe zastosowanie znajduje oparcie w art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN, zgodnie z którym skarga nadzwyczajna może być wniesiona, o ile orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Przesłanka ta jest zbliżona treściowo do jednej z podstaw skargi kasacyjnej w postępowaniu cywilnym. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. skargę

kasacyjną stroną może oprzeć na podstawie polegającej na naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Przepis art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN zawiera w stosunku do tego przepisu dwie różnice: wymóg rażącego naruszenia prawa oraz brak zawężenia podstawy jedynie do naruszenia prawa materialnego. Podstawą skargi nadzwyczajnej może być tylko rażące naruszenie prawa, przy czym może to być także naruszenie prawa procesowego. W obu przypadkach, a więc w skardze kasacyjnej i w skardze nadzwyczajnej, konieczne jest wykazanie, że naruszenie prawa nastąpiło przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie (K. Szczucki, *op. cit.*, s. 465).

Wobec powyższego można dodać, że na gruncie art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie polega na błędnym przyjęciu lub zaprzeczeniu związku, jaki zachodzi między faktem ustalonym w procesie a normą prawną (T. Ereciński, *Komentarz do art. 398³ Kodeksu postępowania cywilnego* [w:] T. Ereciński [red.], J. Gudowski, K. Weitz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, tom III, Postępowanie rozpoznawcze*, LEX 2016, pkt 15). Polega ono na błędnym podciągnięciu konkretnego stanu faktycznego pod hipotezę normy prawnej (błąd subsumpcji). Naruszenie prawa materialnego w tej formie polegać może także na niezastosowaniu określonej normy prawnej do konkretnego stanu faktycznego, pomimo istnienia podstaw do dokonania subsumpcji (wyrok Sądu Najwyższego z 3 lipca 1997 r., I CKN 179/97, LEX nr 81132). Gdy ustalony w sprawie stan faktyczny, będący podstawą rozstrzygnięcia, nie odpowiada hipotezie zastosowanej normy prawnej, oznacza to, że doszło do naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (wadliwą subsumpcję) (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 czerwca 1997 r., II CKN 246/97, LEX nr 81125)]. Takie rozumienie naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie może być odniesione do naruszenia, o którym mowa w art. 89 § 1 pkt 2 ustawy o SN, stosownie do treści art. 95 pkt 1 ustawy o SN.

Natomiast przez rażące naruszenie prawa należy rozumieć naruszenie prawa na tyle wyraźne, że do jego ustalenia nie jest konieczne prowadzenie złożonych procesów intelektualnych (K. Szczucki, *op. cit.*, s. 467). Naruszenie prawa „rażące” jest czym innym niż naruszenie prawa „oczywiste”, czyli widoczne

dla przeciętnego prawnika *prima facie* bez konieczności wnikliwej analizy (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 marca 2019 r., V CSK 326/18, LEX nr 2642149). Na tle skargi nadzwyczajnej ocena tego, czy doszło do rażącego naruszenia prawa, jest uzależniona od: wagi naruszonej normy, tj. jej pozycji w hierarchii norm prawnych, stopnia (istotności) jej naruszenia i skutków naruszenia dla stron postępowania (wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2019 r., I NSNc 2/19, LEX nr 2671165).

W skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie w sposób rażący prawa materialnego – art. 7 pkt 4 u.k.w.h., przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. jego niezastosowanie przez Sąd Odwoławczy niezależnie od zarzutów apelacji i nakazanie wykreślenia z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej na czas nieoznaczony, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6 na rzecz działki nr 314 objętej księgą wieczystą nr (...) w sytuacji, gdy ustanowiona ww. służebność gruntowa jest służebnością drogi koniecznej i nie działa przeciwko niej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powodowie w 2006 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr 279/6 zgodnie z treścią prowadzonej dla niej księgi wieczystej, tj. bez żadnych obciążeń. Chroni ich więc rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga bowiem na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 u.k.w.h.).

W skardze nadzwyczajnej wskazano jednak, że w świetle art. 7 u.k.w.h. zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma charakteru bezwzględnego, nie działa bowiem przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu;
- 2) prawu dożywocia;
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;

4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;

5) służebnościom przesyłu.

Wskazany w tym przepisie katalog okoliczności wyłączających rękojmię uważany jest za zamknięty (zob. m.in. (G. Bieniek, *Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 225; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 27).

Skarga nadzwyczajna opiera się na twierdzeniu, że w zaskarżonym nią wyroku Sąd Odwoławczy, oddalając apelację pozwanych, przychylił się do stanowiska Sądu I instancji i nie zastosował art. 7 ust. 4 u.k.w.h., który wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku do służebności drogi koniecznej.

W piśmiennictwie podkreśla się, że funkcja tego rodzaju służebności polegająca na zapewnieniu „drogi koniecznej” uzasadnia jej objęcie ochroną przed negatywnymi skutkami rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w postaci wyłączenia zawartego w art. 7 pkt 4 u.k.w.h. (zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 236 i cyt. tam. literatura; M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 240). Nabywca nieruchomości nabywa zatem jej własność wraz z obciążeniami wskazanymi w art. 7 u.k.w.h., choćby nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Nie wygasają one mimo działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie ma przy tym znaczenia, z jakiego powodu prawo nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Art. 7 u.k.w.h. wyłącza rękojmię przeciwko wymienionym w niej prawom, gdyż mają one tak doniosłe znaczenie, że poddanie ich skutkom rękojmi mogłoby doprowadzić do sytuacji bardzo szkodliwych, których porządek prawny nie powinien akceptować. Dodać należy, że ochrona praw uprzywilejowanych na podstawie art. 7 u.k.w.h. następuje bez względu na dobrą wiarę nabywcy. Innymi słowy następuje ona w opozycji do stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (postanowienie Sądu Najwyższego z 28 marca 2017 r., II CSK 462/16, LEX nr 2297386).

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości, w której skład wchodzi działka nr 279/6, w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia zostało wpisane ograniczone prawo rzeczowe w postaci „służebności gruntowej na czas nieoznaczony polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6”, a jako nieruchomość władnącą wskazano działkę nr 314, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Zdaniem skarżącego za tym, że jest to służebność drogi koniecznej, przemawia to, iż przysługuje ona każdorazowemu właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu działki nr 314 przez czas nieoznaczony i polega na prawie przejazdu i przejścia. W skardze podkreślono, że treścią służebności drogi koniecznej może być przechodzenie, przejeżdżanie lub przepędzanie bydła przez cudzą nieruchomość i że funkcja ustanowionej w umowie służebności przemawia za tym, że jest to służebność drogi koniecznej. Ponadto, skarżący zauważył, że w odpowiedzi na pozew pozwani stwierdzili, iż służebność jest im bezwzględnie konieczna, by mieli dostęp do swoich nieruchomości. Zdaniem skarżącego, za uznaniem tej służebności za służebność drogi koniecznej ma także przemawiać zwrócenie się przez Urząd Miasta O. do jednego z powodów z prośbą o nieutrudnianie przejazdu pozwanym, a także stwierdzenie Sądu I instancji, że nic nie stoi na przeszkodzie, by pozwani w drodze umowy z powodami ustanowili służebność - mimo że powodowie nie oponowali przeciwko takiemu rozwiązaniu, pozwani nie wyrazili zgody na odpłatne ustanowienie służebności.

Oceny, czy przedmiotowa służebność jest służebnością drogi koniecznej, należy dokonać w świetle art. 145 k.c. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna) (art. 145 § 1 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były

przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Służebność drogi koniecznej polega na tym, że na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej ustanawia się, jak wynika z wielowiekowej tradycji wielu systemów prawnych - prawo przechodu, przejazdu lub przegonu bytła przez nieruchomość służebną, niezależnie od tego, czyją staje się własnością. Jest to rzeczowe obciążenie jednej nieruchomości na rzecz drugiej, co jest formą rozporządzenia prawem własności, ale nie prowadzącym do obrotu prawnego którejś z tych nieruchomości. Ustanowienie służebności drogi koniecznej daje prawo do korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została tego dostępu pozbawiona, a rozsądnie rozumując taki dostęp mieć musi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2015 r., II CSK 624/14, LEX nr 1844079). Treścią tej służebności jest możliwość przechodzenia lub przejazdu przez cudzą nieruchomość, specyfika tej służebności polega na tym, że może ona zostać ustanowiona wbrew woli właściciela nieruchomości obciążonej, w każdym jednak wypadku jej ustanowienie odbywa się za wynagrodzeniem. Do powstania służebności drogi koniecznej nie jest niezbędne ujawnienie jej w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej oraz w dziale I-Sp nieruchomości władnącej (I. Heropolitańska, *op. cit.*, s. 32). Wynagrodzenie może przybrać postać bądź świadczenia jednorazowego, bądź też świadczeń okresowych (A. Stelmachowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 295).

Nie jest natomiast chroniona przez art. 7 u.k.w.h. służebność gruntowa ustanowiona na podstawie art. 285 k.c. niespełniająca wymagania „drogi koniecznej” (I. Heropolitańska, *op. cit.*, s. 27, 32). Zgodnie z tym przepisem, nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej 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 władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Służebność drogi koniecznej jest swoistą postacią służebności gruntowej o zawężonym, ale czytelnym przeznaczeniu, polegającym na zapewnieniu nieruchomości lub należącym do niej budynkom gospodarskim odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (Z. Gołba, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2013, s. 90).

Trudno zgodzić się z argumentacją skarżącego, iż przysługująca każdoczesnemu właścicielowi / użytkownikowi wieczystemu służebność gruntowa ustanowiona na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejazdu i przejścia wskazuje na fakt, że mamy do czynienia z służebnością drogi koniecznej. Powyższe określa bowiem służebność gruntową, która niekoniecznie musi być służebnością drogi koniecznej, a może być tylko służebnością niekonieczną jedynie ułatwiającą korzystanie z nieruchomości.

W świetle powyższej charakterystyki służebność, która jest przedmiotem analizy w niniejszej sprawie, nawet jeśli pod względem treści odpowiada typowej służebności drogi koniecznej (choć tak nie została nazwana przez strony - nazwa nie jest jednakże istotna dla jej treści - tu Sąd Najwyższy w pełni zgadza się ze skarżącym), to uznanie jej za taką jest niemożliwe z uwagi na brak ustanowienia za wynagrodzeniem (odpłatności w formie świadczenia jednorazowego lub periodycznego), które jest elementem niezbędnym (obok konieczności zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich) służebności drogi koniecznej.

W tym kontekście trzeba zwrócić uwagę na to, że jeżeli służebność gruntowa, w tym służebność drogi koniecznej, powstaje w drodze umowy, to jest to umowa zawarta między właścicielem nieruchomości obciążonej i nabywającym prawo służebności właścicielem nieruchomości władnącej (E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego, Tom 4, Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 223-224). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa zresztą przeciwko służebności drogi koniecznej, niezależnie od tego w jakim trybie została

ustanowiona - na mocy orzeczenia sądu, czy też na podstawie umowy w sytuacji spełniającej przesłanki z art. 145 k.c. (B. Jelonek-Jarco, Komentarz do art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. LEX 2014, pkt 7, choć Autorka ta zwraca uwagę, że wyrażony jest też pogląd podający w wątpliwość używanie pojęcia „służebność konieczna” w odniesieniu do służebności ustanowionej na mocy umowy stron w sytuacji określonej w art. 145 k.c. - E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny. Tom I, Komentarz do artykułów 1-449(11)*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 578). W niniejszej sprawie, służebność została ustanowiona w umowie, ale jej stroną nie byli pozwani - właściciele nieruchomości władnącej, lecz Gmina Miasta O. i nabywający od niej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej poprzednik prawny powodów - spółdzielnia „S.”. Oświadczenie o ustanowieniu służebności zostało złożone w ramach umowy zawartej między właścicielem i nabywcą użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej. Z okoliczności, że pozwani nie byli stroną tej umowy, można także wnosić, że umowa ta nie mogła nakładać na nich obowiązku zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Wynagrodzenie jest tymczasem koniecznym elementem tego rodzaju służebności. W akcie notarialnym z 30 grudnia 1995 r. sporządzonym za Rep. A (...) określono wartość służebności (dla celów skarbowych), czego nie można jednakże absolutnie utożsamiać z jej ustanowieniem za wynagrodzeniem. Z treści aktu nie wynika nigdzie odpłatność czynności, co przesądza o jej nieodpłatnym charakterze.

Sąd Najwyższy w miejscu tym abstrahuje od wątpliwości, nakreślonych w opisie stanu faktycznego sprawy, co do rzeczywistej treści służebności. Sąd abstrahuje także od (przemawiającego przeciwko w ogóle skutecznemu ustanowieniu służebności) faktu zaburzenia pewnej logiki czynności w akcie notarialnym z dnia 30 grudnia 1995 r. sporządzonym za numerem Rep. A (...) - czynność ustanowienie służebności przez Zarząd Miasta O. na przedmiotowej działce nastąpiła po tym, gdy Zarząd oddał, zgodnie z treścią aktu notarialnego, działkę tę już w użytkowanie wieczyste na rzecz „S.” w O. i przeniósł własność posadowionego na niej budynku. Należy zauważyć jednak, że podpisanie aktu notarialnego nastąpiło jednocześnie i objęło wszystkie opisane w nim czynności. Ich układ w akcie notarialnym ma charakter techniczny. Dla ważności czynności nie jest istotne, by określone były one w akcie notarialnym w porządku logicznym,

choć oczywiście jest to zalecane dla przejrzystości dokonanych czynności. Dokonanie czynności notarialnej obejmującej przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i ustanowienie służebności nastąpiło jednocześnie z chwilą złożenia ostatniego podpisu (notariusza) na dokumencie, natomiast ich rzeczywisty układ prawny nie zależy od ich ułożenia technicznego w akcie.

Racjonalne względy przemawiają za tym, aby działka nr 314 miała dostęp do drogi publicznej. Nie można wykluczyć, że zachodzą przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeśli nie ma ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, i pozwany przysługuje nawet roszczenie o ustanowienie takiej służebności na podstawie art. 145 k.c. Istnieją jednak poważne wątpliwości, czy w 1995 r. doszło do prawidłowego ustanowienia służebności gruntowej i czy była to służebność drogi koniecznej.

Jeżeli więc w ogóle przyjąć, że służebność została ustanowiona w umowie, w której pozwani nie uczestniczyli, to nie była to służebność drogi koniecznej, objęta normą art. 7 pkt 4 u.k.w.h., lecz służebność gruntowa przejścia i przejazdu w rozumieniu art. 285 k.c., która nie musi być odpłatna i nie musi być „konieczna” w rozumieniu art. 145 k.c. Niewpisanie takiej służebności do księgi wieczystej powoduje, że z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywca nabywa nieruchomości bez obciążenia, nawet jeśli służebność została ustanowiona prawidłowo i mimo że wpis służebności do księgi wieczystej ma charakter jedynie deklaratoryjny.

Uzasadnienie wyroku Sądu I instancji jest w kwestii niezastosowania art. 7 pkt 4 u.k.w.h. lakoniczne, a brak uzasadnienia wyroku oddalającego apelację utrudnia ocenę toku rozumowania Sądu odwoławczego (na marginesie niezrozumiałe jest dlaczego uzasadnienie skarżonego wyroku nie zostało sporządzone przez Sąd Okręgowy w O., pomimo wezwania przez Sąd Najwyższy. Zdaniem Sądu Najwyższego, jeżeli z przyczyn naturalnych niemożliwe jest sporządzenie uzasadnienia przez sędziego sprawozdawcę, to powinno być ono sporządzone przez innego sędziego ze składu orzekającego. Niemniej jednak, w ocenie Sądu Najwyższego, w rozstrzygnięciach tych nie doszło do rażącego naruszenia prawa materialnego w postaci art. 7 pkt 4 u.k.w.h. Sąd nie zastosował tego przepisu, uznając, że przedmiotowa służebność nie jest służebnością drogi

koniecznej, i udzielił ochrony powodom, którzy działali w zaufaniu do treści wpisów w księdze wieczystej, w której nie były ujawnione żadne obciążenia. Powodowie podobnie jak wcześniejsi nabywcy prawa użytkowania wieczystego działki nie mogli powziąć informacji o ustanowionej służebności. Oświadczenia stron zbywających w kolejnych opisanych powyżej aktach notarialnych (w tym reprezentanta „S.” w O., który brał udział w akcie notarialnym, w którym ustanowiono przedmiotową służebność) wskazywały jednoznacznie na brak obciążenia przedmiotowej nieruchomości jakąkolwiek służebnością gruntową. Zdaniem Prokuratora Generalnego „księgi wieczyste mają ograniczoną wiarygodność i nabywca nieruchomości nie może zakładać, że zawsze nabędzie nieruchomość w stanie wskazanym w księdze wieczystej”. Zgadzając się z tym stwierdzeniem, Sąd Najwyższy jest zdania, iż niezależnie od wzrastającego obrotu prawnego nieruchomościami i związaną z tym potrzebą faktycznego zapewnienia przez notariuszy i wydziały wieczystoksięgowe maksimum wiarygodności ksiąg wieczystych, to rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę, zgodnie z jej zakresem określonym przepisami prawa. W analizowanym stanie faktycznym rękojmia ta nie została wyłączona. Wobec „ograniczonej wiarygodności” ksiąg wieczystych, w analizowanej sprawie, nabywcy uzyskiwali w aktach notarialnych stosowne oświadczenia zbywców, które należy interpretować w duchu wzmacniającym zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W skardze nadzwyczajnej Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie w sposób rażący prawa procesowego - art. 378 § 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na niezastosowaniu przez Sąd Odwoławczy art. 7 pkt 4 u.k.w.h. niezależnie od zarzutów apelacji, co winno skutkować uchynieniem zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem powództwa.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd II instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę nieważność postępowania.

W skardze nadzwyczajnej wskazano, że Sąd II instancji, kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić

samodzielne ustalenia na podstawie materiału zabranego w postępowaniu w I instancji i nie jest związany granicami zarzutów podniesionych w apelacji. Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, z. 6, poz. 55 z glosą G. Rząsy i A. Urbańskiego, Palestra 2009, nr 1-2, s. 270-277). Zdaniem Prokuratora Generalnego brak uzasadnienia wyroku Sądu odwoławczego nie pozwala na kategoryczne wskazanie, jakie były podstawy wydanego orzeczenia, jednakże niewątpliwe jest, że sąd ten podzielił ustalenia faktyczne i argumentację prawną Sądu I instancji i że nawet, jeżeli uznał, iż w postępowaniu tym doszło do uchybień, to nie miały one wpływu na treść orzeczenia.

Odnosząc się do tego zarzutu Prokuratora Generalnego, należy zgodzić się, że brak uzasadnienia wyroku Sądu odwoławczego spowodowany śmiercią sędziego sprawozdawcy utrudnia ocenę, jakie motywy przesądziły o oddaleniu apelacji, w szczególności, czy Sąd ten badał charakter prawny przedmiotowej służebności pod kątem traktowania jej jako służebności drogi koniecznej, skoro pozwani w apelacji (ani też wcześniej w toku całego postępowania) nie podnosili zarzutu naruszenia art. 7 pkt 4 u.k.w.h. Mimo lakonicznego uzasadnienia niezastosowania tego przepisu w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji wydaje się jednak, że Sąd ten dokonał prawidłowego rozstrzygnięcia, a co za tym idzie apelacja została zasadnie oddalona. Nie można bowiem wykluczyć, że Sąd Odwoławczy, rozważył niezależnie od zarzutów apelacji potrzebę zastosowania tego przepisu, lecz - podobnie jak Sąd I instancji - uznał, że nie ma do tego przesłanek z powodów wyżej wskazanych. Z tego też względu nie można stwierdzić, aby doszło do naruszenia, a zwłaszcza rażącego naruszenia art. 378 § 1 k.p.c.

Przepis art. 89 § 1 ustawy o SN wymaga, aby korekta orzeczenia, która ma nastąpić w trybie postępowania zainicjowanego skargą nadzwyczajną, nie tylko wynikała ze stwierdzenia zaistnienia którejś z przesłanek z art. 89 § pkt 1-3 ustawy o SN, ale wiązała się również z koniecznością zapewnienia stanu zgodności z

zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Warunek ten ustawodawca formułuje w koniunkcji z realizacją przesłanek z art. 89 § 1 pkt 1-3 ustawy o SN.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, wydanie przez Sąd II instancji orzeczenia wbrew obciążającemu go obowiązкови rozpoznania istoty sprawy i dokonania prawidłowej oceny materialnoprawnej, czy wpisana w księdze służebność była służebnością drogi koniecznej, co warunkowało możliwość dokonania oceny prawidłowości wyroku Sądu *meritii*, jest niewątpliwie sprzeczne z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Skutkowało ono bowiem pozbawieniem pozwanych dostępu z ich nieruchomości do drogi publicznej, wpływając na ograniczenie możliwości korzystania przez nich z prawa własności, w tym prowadzonej na terenie nieruchomości działalności gospodarczej. Za uwzględnieniem skargi nadzwyczajnej przemawia, zdaniem Prokuratora Generalnego to, że stan faktyczny w sprawie nie był sporny – nie była kwestionowana prawidłowość ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu oraz to, że służebność ta nie była wpisana do księgi wieczystej w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego przez powodów.

Odnosząc się do tej argumentacji, nie można jednak tracić z pola widzenia sytuacji prawnej powodów, którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego w przekonaniu, że jest ono wolne od obciążeń, zawierając umowę z właścicielem nieruchomości w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ta doniosła zasada dotycząca obrotu nieruchomościami nie chroni wprawdzie nabywcy przed obciążeniem niewpisaną do księgi wieczystej służebnością drogi koniecznej, w niniejszej sprawie jednak nie doszło do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Rozstrzygając, czyj interes powinien przeważać, należy wziąć pod uwagę, że na jednej szali leży ochrona słusznego interesu powodów, którym służy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, na drugiej zaś ochrona pozwanych, których interes to uzyskanie prawa przejazdu i przejścia dla swojej nieruchomości po cudzym gruncie. W analizowanym stanie faktycznym rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, wobec przesłanek świadczących przeciwko ustanowieniu służebności drogi koniecznej, stanowi wartość przeważającą.

Sąd I instancji przyznał ochronę powodom. Uwzględnił powództwo i nakazał wykreślenie „służebności gruntowej na czas nieoznaczony polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 279/6” z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Sąd nie uznał tego ograniczonego prawa rzeczowego za służebność drogi koniecznej, w takim bowiem razie obciążałaby ona nieruchomość powodów niezależnie od wpisu do księgi wieczystej jako wyłączona z zakresu rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 4 u.k.w.h.).

U źródła problemu leżał brak wniosku notariusza o wpis służebności do księgi wieczystej prowadzonej dla „obciążonej” działki nr 279/6, nienazwanie ograniczonego prawa rzeczowego w akcie notarialnym służebnością drogi koniecznej - o ile miało nią być - co ułatwiłoby ocenę, czy ma zastosowanie art. 7 pkt 4 u.k.w.h., a nadto ustanowienie służebności w umowie, w której nie uczestniczyli pozwani. Byli już oni w tym czasie od kilku miesięcy właścicielami działki „władnącej” nr 314 i Miasto O. jako właściciel nieruchomości, na której konieczne było ustanowienie prawa przejazdu, mogło przed zawarciem umowy użytkownika wieczystego z powodami, zawrzeć umowę ustanawiającą służebność z pozwanymi, o ile wyraziliby tym zainteresowanie.

Wszystkie te okoliczności nie zmieniają faktu, że pozwani przez lata nie zadbali o uregulowanie prawne dojazdu do swojej nieruchomości. Dopiero po kilkunastu latach od czasu, gdy nabyli nieruchomość bez odpowiedniego dostępu do drogi, podjęli starania o wpis służebności w księdze wieczystej. Być może stało się to wtedy, gdy napotkali utrudnienia w przejeździe przez działkę nr 279/6 ze strony powodów - nowych użytkowników wieczystych działki nr 279/6, którzy w 2006 r. zawarli umowę na podstawie treści księgi niezawierającej wpisu służebności. W odpowiedzi na pozew twierdzili wręcz - być może pomyłkowo lub na skutek niepamięci po wielu latach - że służebność została ustanowiona w umowie zawartej z Zarządem Miasta O. przez nich, a nie przez spółdzielnię „S.” - poprzednika prawnego powodów. Dopiero w odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwana przyznała, że nastąpiło to tak, jak ustalił Sąd I instancji, w umowie ustanowienia użytkownika wieczystego działki nr 279/1 na rzecz „S.”. Wtedy też wywiodła argumentację, że „skoro taka służebność została ustanowiona i to w dodatku w akcie notarialnym, przy sporządzeniu i podpisywaniu którego pozwani

nie byli obecni, to tym samym uznano, że tylko w taki sposób można zapewnić pozwanym dostęp do drogi publicznej”.

Wnikliwa ocena całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym dodatkowo dołączonych dokumentów oraz konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, utwierdziły Sąd Najwyższy w przekonaniu o konieczności oddalenia skargi nadzwyczajnej oraz utrzymaniu w mocy zaskarżonego wyroku Sądu odwoławczego i wyroku Sądu I instancji nakazującego wykreślenie służebności z księgi wieczystej. Nie zamyka to jednak pozwanym drogi do ochrony ich interesów przez ustanowienie stosownej służebności w drodze umownej lub sądowej.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 ustawy o SN, orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie koszty procesu kierując się zasadą, że zniesienie kosztów procesu w postępowaniu ze skargi nadzwyczajnej, wnoszonej *de lege lata* wyłącznie przez podmioty publiczne, jest zawsze uzasadnione publicznymi celami tego postępowania. W ocenie Sądu Najwyższego, art. 398¹⁸ k.p.c. stosowany w postępowaniu skargowym z racji art. 95 pkt 1 ustawy o SN, egemplifikuje wskazaną zasadę. Nawet bowiem, jeżeli Sąd Najwyższy nie uwzględnia skargi nadzwyczajnej, jak ma to miejsce w tej sprawie, to wskazuje istotne względy publiczne - jak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych - przemawiające za konkretnym kierunkiem rozumowania i w efekcie decyzją składu orzekającego.