

Sygn. akt I CSK 213/17

POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku H. O. i K. O.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lutego 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn. akt V Ca .../16,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

H.O. i K. O. wnieśli o wykreślenie w dziale I Sp. I dziale III księgi wieczystej nr [...] służebności gruntowej upoważniającej do przejścia i przejazdu przez działki oznaczone numerami: 12/4, 12/6, 12/26, 12/28, 2/29, 12/32, 12/34, 12/36 z obrębu 3-06-07, z pozostawieniem służebności o takiej treści na działkach nr 12/33, 12/37, 12/39.

Postanowieniem z 30 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy wskazał, że do częściowego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego przez wnioskodawców doszło zgodnie z art. 246 § 1 k.c., na podstawie jednostronnego oświadczenia woli zaliczanego do czynności rozporządzających, konsensualnych, wymagającego dla swej skuteczności także wykreślenia prawa z księgi wieczystej (art. 246 § 2 k.c.). Wygaśnięcie służebności przez wypowiedzenie umowy, na podstawie której została ustanowiona wymagało złożenia oświadczenia właścicielowi obciążonej rzeczy przez wnioskodawców jako uprawnionych, a tego wymagania wnioskodawcy nie spełnili. Sąd Rejonowy odwołał się i do tego, że z oświadczeń złożonych w chwili ustanawiania służebności wynika, iż dotyczy ona nieruchomości na zamkniętym osiedlu mieszkaniowym, a wnioskodawcy zobowiązali się w do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, drogi osiedlowej, oświetlenia osiedla. Oświadczenie wnioskodawców o zrzeczeniu się służebności powinno być zatem ocenione w świetle art. 58 k.c. i uznane za nieważne, jako sprzeczne z ustawą i mające na celu jej obejście.

Postanowieniem z 7 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak również ich ocenę prawną. Stwierdził, że datowane na 16 sierpnia 2016 r. oświadczenie o zrzeczeniu się służebności zostało przez wnioskodawców skierowane przy piśmie z 17 sierpnia 2016 r. do Spółdzielni Mieszkaniowej „W.” w W., gdy tymczasem służebności zostały ustanowione i wpisane do księgi wieczystej na mocy umowy z 18 grudnia 2003 r. przeniesienia prawa użytkowania wieczystego

gruntu i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej zawartej pomiędzy wnioskodawcami i Spółdzielnią Mieszkaniową „G.” w W.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 7 grudnia 2016 r. wnioskodawcy zarzucili, że złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się służebności uprawnionej do jego przyjęcia osobie, a ustalenie, kto jest aktualnym właścicielem nieruchomości obciążonych służebnością mieściło się w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Właściciel nieruchomości jest ujawniony w księdze wieczystej, a art. 626⁸ § 2 k.p.c. wprost stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis Sąd bada również treść księgi wieczystej.

Wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego z 7 grudnia 2017 r. w całości oraz postanowienia Sądu Rejonowego z 30 sierpnia 2016 r. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wnioskodawców ujawniona została na rzecz tej nieruchomości obciążająca inne nieruchomości służebność przejścia i przejazdu. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że powstała ona na podstawie oświadczenia o jej ustanowieniu złożonego 18 grudnia 2003 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową G. w W., która to Spółdzielnia w tej samej dacie przeniósła na rzecz wnioskodawców użytkowanie wieczyste nieruchomości i własność posadowionego na niej domu jednorodzinnego.

Według art. 246 § 1 zdanie drugie k.c. oświadczenie o zrzeczeniu się służebności powinno być złożone właścicielowi nieruchomości obciążonej. Wnioskodawcy adresowali oświadczenie o zrzeczeniu się służebności do Spółdzielni Mieszkaniowej , co zakwestionował Sąd Okręgowy, z odwołaniem się jednak do danych na temat podmiotu, który złożył oświadczenie o ustanowieniu na rzecz wnioskodawców służebności. Sąd ten nie poczynił jednak ustaleń, komu przysługuje prawo własności nieruchomości obciążonych służebnością przejścia i przejazdu oraz czy jest to podmiot tożsamy z adresatem oświadczenia wnioskodawców o zrzeczeniu się służebności. Dokonaniu takich ustaleń nie stoi na

przeszkodzie art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż wynika z niego, że rozpoznając wniosek o wpis sąd bada między innymi treść księgi wieczystej, w której wpis ma być dokonany.

Niezależnie jednak od powyższego trzeba zwrócić uwagę, że tak jak ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe na rzecz nieruchomości władnącej, a nie na rzecz wchodzących w jej skład działek ewidencyjnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12, nieopubl.), tak samo jej obciążenie następuje na nieruchomości, nie zaś na wchodzących w jej skład działkach ewidencyjnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 lipca 2017 r., V CSK 598/16, nieopubl.). Identyfikacja działek ewidencyjnych w oświadczeniu o ustanowieniu służebności ma charakter jedynie informacji precyzującej treść służebności, ale nie ma znaczenia z punktu widzenia przedmiotu obciążenia tym prawem. Okoliczność tę musi uwzględnić właściciel nieruchomości składający oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, który własnym tylko oświadczeniem nie może doprowadzić do zmiany treści służebności obciążającej konkretną nieruchomość (a do tego prowadziłoby identyfikowanie tylko działek wchodzących w skład nieruchomości władnącej, na których - zgodnie z oczekiwaniami uprawnionego - prawo miałyby się utrzymać i takich, na których miałyby wygasnąć), lecz co najwyżej zrzec się przysługującego mu uprawnienia co do całego przedmiotu obciążenia. Oświadczenie wnioskodawców nie zostało zbadane pod tym kątem, czy odnosi się do nieruchomości obciążonej (obciążonych) jako całości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

kc