

Sygn. akt IV Ca 481/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym: Przewodniczący – sędzia Michał Marcysiak

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej z siedzibą w Ł.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o ustalenie treści służebności gruntowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Legionowie z dnia 10 grudnia 2019 r. sygn. I C 1497/17

1. oddała apelację,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. IV Ca 481/20

UZASADNIENIE

Apelacja podlegała oddaleniu.

Mimo błędnego uzasadnienia zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Z przyczyn, które wyjaśnione zostaną w dalszej części uzasadnienia, do okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, należało zaliczyć jedynie treść czynności prawnej, która miała prowadzić do ustanowienia opisanej w pozwie służebności gruntowej na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Treść ta wynika z umowy sprzedaży i ustanowienia służebności gruntowej z dnia 26 sierpnia 2002 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego za nr rep. A (...) przez notariusza Z. K. w Ł.. Literalna treść oświadczenia ówczesnego użytkownika wieczystego tej nieruchomości – „Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w Ł. o ustanowieniu przedmiotowej służebności zawarta została w § 7 tego aktu i stanowi okoliczność bezsporną w niniejszej sprawie. Sporna była, co prawda, treść stosunku prawnego wykreowanego w wyniku złożenia tego oświadczenia, jednak sama literalna treść oświadczenia ówczesnego użytkownika wieczystego tej nieruchomości, nie była przez żadną ze stron kwestionowana. W tym zatem zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne. Były one przy tym wystarczające do uznania, że powództwo było bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego treść oświadczenia złożonego w § 7 wyżej wskazanego aktu notarialnego, jak i treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości pozostającej obecnie w użytkowaniu wieczystym pozwanego, nie pozwalają bowiem na stwierdzenie, że służebność gruntowa została skutecznie ustanowiona.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy powinien był, w pierwszej kolejności, dokonać oceny w tym właśnie przedmiocie i to niezależnie od stanowisk stron – wszak ocena ta mieści się w sferze stosowania prawa materialnego. Konieczność dokonania tej oceny wynikała z tego, że treść czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia 26 sierpnia 2002 r. i księgi wieczystej nr (...), nasuwały wątpliwości co do przedmiotu, który miał zostać obciążony służebnością, tj. czy była nim nieruchomość, czy jednak prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Z jednej strony zauważyć należało, że służebność tę ustanowił użytkownik wieczysty, a nie właściciel nieruchomości, z drugiej natomiast dostrzec, że w § 7 tego aktu notarialnego wskazano, że służebność ta miała zostać ustanowiona na „opisanej w § 1 działce nr ew. (...)”. Wątpliwości co do przedmiotu, na którym miała zostać ustanowiona służebność wynikały także z faktu, że pozew o ustalenie treści tego prawa wniesiony został przeciwko użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a nie przeciwko jej właścicielowi, mimo że treść wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) nie wskazuje, aby była to służebność ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego (o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia).

Nie wykluczając zatem z góry żadnego wariantu, należało w pierwszej kolejności ocenić, czy w którymkolwiek z nich mogło dojść do skutecznego ustanowienia służebności gruntowej przez ówczesnego użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedź na to pytanie jest negatywna.

Jak wynika z art. 285 § 1 k.c. przedmiotem obciążenia służebnością gruntową jest nieruchomość. W związku z tym nie budzi wątpliwości, że, co do zasady, uprawnionym do jej ustanowienia jest właściciel nieruchomości. Kodeks cywilny nie zawiera natomiast przepisu wyraźnie dopuszczającego obciążenie prawa użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Wraz z jego wejściem w życie uchylony został ponadto art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) stanowiący, że prawo użytkowania wieczystego może być obciążone hipoteką i innym ograniczonym prawem rzeczowym (art. XX pkt a ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.). Marginalnie zauważyć jednak należy, że możliwość obciążenia użytkowania wieczystego hipoteką wynika obecnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego dominuje jednak obecnie pogląd dopuszczający ustanowienie służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNC 1969, nr 11, poz. 188, z dnia 29 maja 1974 r. sygn. III CZP 21/74, z dnia 29 czerwca 2016 r. sygn. III CZP 31/16 i z dnia 16 maja 2017 r. sygn. III CZP 101/16 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 197, z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08, OSNC - ZD 2009, nr 3, poz. 62, z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 41/10 oraz z dnia 22 kwietnia 2015 r. sygn. III CZP 5/15). Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela ten pogląd, jako że dopuszczalność obciążenia prawa użytkowania wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym dostatecznie wynika z uprawnienia do rozporządzenia tym prawem przewidzianego w art. 233 k.c., który nie wprowadza w tym zakresie żadnych ograniczeń. W orzecnictwie Sądu Najwyższego trafnie jednak dostrzeżono, że użytkownik wieczysty, który rozporządza przysługującym mu prawem użytkowania wieczystego, nie może rozporządzać nieruchomością jako rzeczą – co wynika z zasady wyrażanej łacińską paremią *nemo plus iuris in alium transféré potest, quam ipse habet*. Nie może więc, w szczególności, obciążyć rzeczy służebnością (tak Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 29 stycznia 2016 r. sygn. II CSK 87/15). Jeśli zatem istotą oświadczenia „Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w L. o ustanowieniu przedmiotowej służebności, zawartego w § 7 aktu notarialnego z dnia 26 sierpnia 2002 r, miało być ustanowienie tej służebności na nieruchomości, a nie na prawie użytkowania wieczystego, to oświadczenie to nie było skuteczne, a zatem nie doprowadziło do powstania służebności gruntowej na przedmiotowej nieruchomości i to nawet mimo tego, że służebność ta wpisana została do księgi wieczystej. Sam wpis ograniczonego prawa rzeczowego do księgi wieczystej nie kreuje bowiem tego prawa, nie jest również samodzielną podstawą jego powstania i nie sanuje nieskutecznej czynności prawnej ustanowienia tego prawa.

Dodatkowo wyjaśnić należy, że wpis do księgi wieczystej służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości, nie ma charakteru konstytutywnego. Wobec tego nie zachodzą żadne wątpliwości, co do tego, że domniemanie zgodności

tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, wynikające z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2019, poz. 2204), może być w niniejszej sprawie obalone – stosownie do art. 234 k.p.c. Na marginesie zatem tylko wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje w ostatnim czasie trafne, w ocenie Sądu Okręgowego, zapatrywanie, że w przypadku wpisu każdego prawa możliwe jest obalenie domniemania z art. 3 ust. 1 u.kw.h. w każdym postępowaniu cywilnym, w którym okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (tak też Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 września 2020 r. sygn. I CSK 680/18 z przytoczeniem obszernej i trafnej argumentacji, w ocenie Sądu Okręgowego w sposób przekonujący podważającej pogląd przeciwny – wyrażony np. w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2018 r. sygn. I CSK 391/17). Stwierdzić jednak należy, że obalenie w niniejszym postępowaniu domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywołuje skutki prawne jedynie w zakresie niniejszej sprawy i zapadłego w niej rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej utrzymuje się nadal i w dalszym ciągu, wyłączony z niniejszą sprawą, funkcjonuje domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Jeśli jednak istotą oświadczenia Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w L. o ustanowieniu przedmiotowej służebności, miało być obciążenie nią prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, to niezależnie od tego, czy w świetle literalnego brzmienia tego oświadczenia, taka jego wykładnia byłaby w ogóle uprawniona, na przeszkodzie do uznania, że służebność ta powstała, stoi brak odpowiedniego wpisu tej służebności do księgi wieczystej, który w tym przypadku ma charakter konstytutywny. Stosownie bowiem do art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1990) przeniesienie użytkownika wieczystego w drodze umowy wymaga, poza oświadczeniami woli użytkownika wieczystego i nabywcy, także konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Z kolei analogiczne zastosowanie art. 245 § 1 k.c. do obciążania użytkownika wieczystego prowadzi do wniosku, że art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma odpowiednie zastosowanie do ustanowienia służebności na użytkowniku wieczystym (tak, trafnie w ocenie Sądu Okręgowego, B. Lackoroński w Komentarzu do art. 285 Kodeksu Cywilnego pod red. K. Osajdy, 2021, Legalis).

Co prawda, jak wskazano już wyżej, w oparciu o oświadczenie zawarte w § 7 aktu notarialnego z dnia 26 sierpnia 2002 r., dokonano wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...), jednak treść tego wpisu nie wskazuje, aby ujawniona nim służebność obciążała prawo użytkownika wieczystego. Okoliczność ta nie została bowiem wskazana ani w treści wpisu, ani w polu Pol 3.3.0.1 „napis”, jak uczyniono to w przypadku służebności przesyłu wpisanej na drugim miejscu w dziale III. Nie jest przy tym rolą Sądu Okręgowego rozpoznającego niniejszą sprawę dociekanie z jakich przyczyn do tego nie doszło. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne jest jedynie, że nawet jeśli istotą oświadczenia zawartego w § 7 wyżej wskazanego aktu notarialnego było ustanowienie służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego, to nie został dopełniony warunek powstania tego prawa w postaci wpisu tej służebności do księgi wieczystej.

Tym samym wykluczone było uwzględnienie powództwa o ustalenie treści tego prawa. W konsekwencji, podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania – art. 235⁽²⁾ §1 k.c. w zw. z art. 247 k.c., art. 235⁽²⁾ §1 k.c. w zw. z art. 292 k.c. oraz art. 235⁽²⁾ §1 k.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. – nie mogły odnieść żadnego skutku. Zbędne było bowiem prowadzenie jakiegokolwiek postępowania dowodowego na okoliczność rzeczywistej treści służebności gruntowej ustanowionej w § 7 wyżej wskazanego aktu notarialnego. To samo odnieść należy do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 189 k.p.c. (ten ostatni przepis, mimo że zamieszczony w Kodeksie postępowania, ma charakter materialnoprawny - por. np. wyr. SN z 27.6.2001 r., II CKN 898/00, Legalis; z 19.4.2001 r., IV CKN 326/00, Legalis). Zarówno bowiem wykładnia oświadczenia woli zawartego w tym akcie notarialnym, jak i ocena interesu prawnego powoda w ustaleniu treści tego prawa w drodze powództwa opartego na art. 189 k.p.c., była w niniejszej sprawie zbędna.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do kosztów strony pozwanej, która postępowanie apelacyjne wygrała, należały wyłącznie koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez radcę prawnego, które Sąd Okręgowy ustalił w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt

3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), tj. w kwocie 240 zł.