

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z wniosku Jacka S. i Marii W.-S.

przy uczestnictwie Wspólnoty Mieszkaniowej Mozart w K. oraz Spółki Mieszkaniowej "Salwator" sp. z o.o. z siedzibą w K.

o wpis,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 12 stycznia 2010 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w K.

postanowieniem z dnia 23 czerwca 2009 r.

"Czy dopuszczalne jest obciążenie nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późn. zm.) służebnością gruntową polegającą na prawie wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego na rzecz każdorazowego właściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, z własnością którego związany jest udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wspólnej?"

**odmawia podjęcia uchwały.**

## Uzasadnienie

W dniu 28 sierpnia 2008 r. Spółka Mieszkaniowa Salwator sp. z o.o. z siedzibą w K., Salwator Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w K. oraz małż. Jacek S. i Maria W. – S. zawarli umowę notarialną, w której Spółka Mieszkaniowa Salwator – będąca ujawnionym w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr 1188/7 o obszarze 3,6171 ha oraz współwłaścicielem posadowionych na niej budynków stanowiących odrębny przedmiot własności – ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...], położonego na parterze budynku mieszkalnego nr [...] w osiedlu W.A. Mozarta, o powierzchni użytkowej 88,41 m<sup>2</sup> i sprzedała ten lokal małż. Jackowi S. i Marii W. – S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 8841/4945404 części. W punkcie XI umowy strony stwierdziły, że umowa sprzedaży pierwszego lokalu z dnia 18 grudnia 2006 r. obejmowała protokół pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Mozart, na którym została podjęta uchwała o wyrażeniu zgody na ustanowienie, według swobodnego i niczym nieskrępowanego wyboru Spółki Mieszkaniowej Salwator, za wynagrodzeniem płatnym na rzecz tej spółki, służebności gruntowej parkowania samochodu na miejscach parkingowych na rzecz nabywców konkretnego lokalu, obciążającej – powstałą po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu – nieruchomość wspólną oraz służebności gruntowej korzystania z ogródków przydomowych na rzecz nabywców konkretnego lokalu, obciążającej również nieruchomość wspólną. W związku z podjęciem tej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa Mozart udzieliła spółce pod firmą Salwator Nieruchomości sp. z o.o. w K., jako zarządcy nieruchomości wspólnej, pełnomocnictwa do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, polegających na ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wspólnej, w tym służebności korzystania z ogródków przydomowych. Powołując się na powyższe pełnomocnictwo pełnomocnik spółki Salwator Nieruchomości w umowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. oświadczył, że jej przedmiotem jest także zapewnienie właścicielom lokalu mieszkalnego nr 2 korzystania z ogródka przydomowego o powierzchni 66 m<sup>2</sup> oraz że w związku z tym ustanawia na rzecz każdorazowych

właścicieli wymienionego lokalu służebność gruntową, polegającą na prawie wyłącznego korzystania z ogródka znajdującego się pod oknami lokalu, obciążającą nieruchomością wspólną. Ustanowienie służebności gruntowej nastąpiło odpłatnie za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Spółki Mieszkaniowej Salwator.

Małżonkowie Jacek S. i Maria W. – S. złożyli wniosek o wydzielenie z księgi wieczystej nr [...] lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku nr [...], założenie dla niego nowej księgi wieczystej i dokonanie w dziale II tej księgi wpisu prawa własności na rzecz Jacka S. i Marii W. – S. na prawach wspólności ustawowej, a w dziale I-Sp wpisu związanego z lokalem udziału w nieruchomości wspólnej i ustanowionej służebności ogródka przydomowego, natomiast w dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisu każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr [...] w udziale wynoszącym 8841/4945404 części z równoczesnym odpowiednim zmniejszeniem udziału Spółki Mieszkaniowej Salwator, a w dziale III wpisu służebności ogródka przydomowego.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2009 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. oddalił wniosek o wpis służebności gruntowej, przyjmując, że uchwała o wyrażeniu zgody na ustanowienie służebności została podjęta przez nieuprawniony podmiot, ponieważ w dacie jej podjęcia nie istniała jeszcze wspólnota mieszkaniowa oraz że ustanowiona służebność nie spełnia przesłanek określonych w art. 285 k.c.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek skargi Spółki Mieszkaniowej Salwator, Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 24 lutego 2009 r. oddalił wniosek o wpis służebności, stwierdzając, że ustanowiona służebność ogródka przydomowego nie spełnia przesłanek służebności gruntowej określonych w art. 285 k.c., gdyż konieczną cechą takiej służebności jest istnienie dwóch nieruchomości: władnącej i obciążonej, a w sprawie służebnością obciążono nieruchomością wspólną, która jako prawo ściśle związane z własnością lokalu nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, wobec czego nie może być uznana za inną nieruchomością względem wyodrębnionego z niej lokalu. Zgodnie z art. 285 § 2 k.c., służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, a prawo

korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródek przydomowy nie zwiększa użyteczności lokalu mieszkalnego w znaczeniu przedmiotowym. Wyłącznym celem służebności nie może być natomiast wygoda właściciela nieruchomości władnącej ani jego upodobanie, niezwiązane z potrzebami tej nieruchomości. Trzeba też, zdaniem Sądu Rejonowego, dokonać oceny służebności przez pryzmat art. 294 k.c., w świetle którego dla ustanowienia służebności gruntowej musi istnieć celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność rozumiana jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Z przedstawionych względów Sąd Rejonowy uznał, że nie doszło do skutecznego ustanowienia służebności korzystania z ogródka przydomowego.

Przy rozpoznawaniu apelacji wniesionej przez Spółkę Mieszkaniową Salwator Sąd Okręgowy w K. powziął poważne wątpliwości co do dopuszczalności obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością gruntową, polegającą na prawie wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego przez właściciela lokalu, w związku z czym przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przytoczone na wstępie zagadnienie prawne. Stwierdził, że rozstrzygnięcie tego zagadnienia będzie miało bezpośredni wpływ na wynik postępowania, gdyż w przypadku odpowiedzi negatywnej nie będzie zachodziła konieczność oceny prawidłowości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Mozart o wyrażeniu zgody na ustanowienie służebności oraz prawidłowości udzielenia zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa do składania stosownych oświadczeń woli w tym przedmiocie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 § 1 k.p.c. może być wyłącznie kwestia prawna budząca poważne wątpliwości, której wyjaśnienie jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Dla skorzystania z uprawnienia przewidzianego w powołanym przepisie konieczny jest zatem merytoryczny związek między przedstawionym zagadnieniem prawnym a podjęciem decyzji co do istoty sprawy. Poza tym rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia musi być niezbędne dla rozpoznania środka odwoławczego. Sąd drugiej instancji, przedstawiając zagadnienie prawne, powinien więc

szczegółowo uzasadnić, na czym polegają jego wątpliwości, dlaczego uważa je za poważne i dlaczego rozstrzygnięcie tego zagadnienia jest konieczne dla rozpoznania środka odwoławczego. Argumenty te podlegają rozważeniu przez Sąd Najwyższy, który w pierwszej kolejności bada, czy spełnione zostały warunki do podjęcia uchwały (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01, niepubl., z dnia 24 stycznia 2002 r., III CZP 76/01, niepubl., z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 102/05, niepubl., z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 120/06, niepubl., z dnia 19 stycznia 2007 r., III CZP 135/06, niepubl., z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 100/06, niepubl., z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 49/08, niepubl., z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 67/08, niepubl. i z dnia 17 września 2008 r., III CZP 70/08, niepubl.).

Jest tak dlatego, że instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądu orzekającego w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom ( art. 178 ust. 1 Konstytucji RP). Powinna być zatem – jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 166) – opisywana z pełnym uświadomieniem tej wyjątkowości, co z kolei nakazuje wyklądać przepis art. 390 § 1 k.p.c. w sposób jak najbardziej ścisły, bez żadnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym.

Sąd Okręgowy, przedstawiając w niniejszej sprawie zagadnienie prawne, wyszedł z założenia, że zachodzi potrzeba jego rozstrzygnięcia, gdyż w przypadku odpowiedzi przeczącej nie będzie już konieczna ocena prawidłowości wyrażenia przez Wspólnotę Mieszkaniową Mozart zgody na ustanowienie służebności oraz prawidłowości udzielenia pełnomocnictwa do składnia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń woli. Tymczasem kolejność prowadzonych rozważań powinna być odwrotna. W pierwszej kolejności rozważeniu powinny podlegać te wszystkie kwestie, które w ostatecznym wyniku prowadzą do wniosku o konieczności rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy wyłaniającego się w sprawie zagadnienia prawnego. Przemawia za tym bowiem wyjątkowy charakter instytucji przewidzianej w art. 390 § 1 k.p.c.

Przedstawienie zatem w niniejszej sprawie zagadnienia prawnego w trybie art. 390 § 1 k.p.c. uznać trzeba za przedwczesne, ponieważ dopiero po zbadaniu prawidłowości uchwały o wyrażeniu zgody na ustanowienie służebności i prawidłowości udzielenia pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli w tym przedmiocie okaże się, czy wyjaśnienie wątpliwości Sądu Okręgowego jest w ogóle potrzebne dla rozstrzygnięcia.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) postanowił, jak w sentencji.