

Postanowienie z dnia 22 lipca 2010 r., I CSK 583/09

W razie dokonywania na wniosek uprawnionego wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, równoczesnego wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej dokonuje się z urzędu.

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Marianny D. i Stefana D. przy uczestnictwie "M.S.G.", spółki z o.o. w W. o wpis w księdze wieczystej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 lipca 2010 r. skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2009 r.

uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 6 stycznia 2009 r. i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym skargą kasacyjną postanowieniem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację uczestniczki – "M.S.G.", spółki z o.o. w W. (następcy prawnego "M.O.S.D.", spółki z o.o. w W.) od postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 6 stycznia 2009 r., którym oddalono wniosek Marianny i Stefana D. o dokonanie w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej wpisu służebności gruntowej. Służebność tę wnioskodawcy ustanowili umową zawartą w formie aktu notarialnego na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. D., stanowiącej działkę o numerze 12, a dla której nieruchomości księgę

wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest obecnie "M.S.G.", spółka z o.o.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek, gdyż wraz ze wskazanym aktem notarialnym nie został jednocześnie złożony w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa – ani przez wnioskodawcę, ani przez uczestniczkę postępowania – wniosek o wpisanie służebności gruntowej w dziale I-Sp księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości władnącej, a wniosek ten był konieczny, gdyż sąd wieczystoksięgowy nie działa w tym zakresie z urzędu. Należy podkreślić, że wcześniej o oddaleniu przedmiotowego wniosku orzekł referendarz sądowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, apelacja podlegała oddaleniu, gdyż należało podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że niezgodny z prawem byłby wpis służebności gruntowej jedynie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, a więc bez równoczesnego ujawnienia tej służebności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Konieczność złożenia w tym względzie odpowiedniego wniosku wynika z § 42 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. – dalej: "rozporządzenie").

W skardze kasacyjnej uczestniczka "M.S.G." zarzuciła naruszenie § 42 ust. 4 rozporządzenia przez błędną wykładnię oraz art. 328 § 2 w związku z art. 378 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. przez nieustosunkowanie się do wszystkich zarzutów zawartych w apelacji, co miało wpływ na wynik sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

W systemie polskiego prawa cywilnego wpis do księgi wieczystej służebności gruntowej oraz pozostałych ograniczonych praw rzeczowych ma – z wyjątkiem hipoteki – charakter deklaratoryjny, a zatem nie pociąga za sobą zmiany stanu prawnego. Z wpisem tych praw do księgi wieczystej łączą się dwa domniemania; że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 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."). W następstwie tych domniemań wpisane w księdze wieczystej ograniczone prawo rzeczowe jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i chociażby tylko z tego względu, mimo niekonstytucyjnego charakteru omawianego wpisu, ma on doniosłe znaczenie społeczno-gospodarcze.

Z rozpatrywanego punktu widzenia znaczenie ma także, istotna również w aspekcie wymagań obrotu prawnego, okoliczność, że do umownego ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który to prawo ustanawia (art. 245 § 2 zdanie drugie k.c.), oświadczenie drugiej strony umowy może więc zostać złożone w dowolnej formie (art. 60 k.c.). Znajduje to odzwierciedlenie w wymaganiach formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym; z art. 32 ust. 1 u.k.w.h. wynika, że do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa, który musi mieć formę aktu notarialnego.

Poza tym należy zwrócić uwagę, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest działanie sądu na wniosek, gdyż zgodnie z art. 626⁸ § 1 k.p.c., wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Nie ma więc tu odstępstwa od identycznej generalnej zasady obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, z art. 626⁸ § 1 k.p.c. wynika jednak, że sąd może dokonać wpisu z urzędu, jeżeli przepis szczególny taką możliwość dopuszcza. Tego rodzaju szczególne uregulowanie zawiera § 42 ust. 4 rozporządzenia, gdyż nakazuje on sądowi, w razie dokonywania wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, równoczesne dokonanie wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Z ujęcia językowego tego unormowania ani z całokształtu regulacji odnoszącej się do dokonywania wpisu służebności gruntowej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej nie wynika, że wniosek o ten wpis należy bezwzględnie łączyć z wnioskiem o dokonanie wpisu służebności w odpowiednim dziale księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Stanowisko to można wywieść zwłaszcza z art. 32 ust. 1 u.k.w.h., w którym ustawodawca także nie nakazuje, ażeby wraz z wnioskiem o wpis służebności gruntowej w księdze wieczystej nieruchomości służebnej był składany wniosek o wpisanie tej służebności w księdze wieczystej nieruchomości władnącej. Oznacza to, że skoro dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości służebnej nie zostało uzależnione od złożenia odpowiedniego wniosku w odniesieniu do księgi wieczystej nieruchomości władnącej, to dokonanie wpisu służebności gruntowej w

księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej następuje jednak z urzędu.

W przeciwnym razie powstaje pytanie, czy wymaganie złożenia takiego wniosku należy traktować jako wymaganie formalne (...), czy też chodzi o przeszkodę do wpisu w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., która skutkuje oddaleniem wniosku. Sądy obu instancji uznały, że brak ten prowadzi do oddalenia wniosku, a zatem przyjęły, że wchodzi w takim wypadku w rachubę art. 626⁹ k.p.c. (...)

Odnosząc się krytycznie do przyjętego przez Sąd Okręgowy kierunku wykładni § 42 ust. 4 rozporządzenia, należy uwzględnić jeszcze jeden aspekt rozważanego zagadnienia. Zakładając, że wnioskodawcy powinni byli udokumentować wystąpienie – przez nich względnie przez uczestniczkę – do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa o dokonanie wpisu przedmiotowej służebności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej, to trudno nie spostrzec, iż takie stanowisko nacechowane byłoby zbytnim formalizmem. Przede wszystkim dlatego, że przy tego rodzaju wymaganiu zostałyby pominięty wzgląd na skuteczność postępowania; nie byłoby możliwe, a nawet dopuszczalne oczekiwanie przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie jako sąd wieczystoksięgowy dla nieruchomości obciążonej, aż sąd wieczystoksięgowy dla nieruchomości władnącej oceni skuteczność formalną i merytoryczną wniosku o wpis służebności. Należy też, z oczywistych przyczyn, opowiedzieć się za niedopuszczalnością w omawianej sytuacji zawieszania postępowania w jednej z tych spraw do czasu rozstrzygnięcia drugiej (zob. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.).

Warto jednak zauważyć, że § 42 ust. 4 jest zamieszczony w rozporządzeniu, będącym aktem wykonawczym wydanym na podstawie upoważnienia ustawowego, którym zobowiązano Ministra Sprawiedliwości do określenia m.in. szczegółowego sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych oraz szczegółowej treści i sposobu dokonywania wpisów w księgach wieczystych (art. 58 ust. 1 pkt 2 i 3 u.k.w.h.), przy czym zalecono mu, ażeby przy wydawaniu rozporządzenia wziął pod uwagę zasady sprawności, racjonalności i szybkiego działania sądu (art. 58 ust. 3 u.k.w.h.). Spełnienie tych postulatów zapewnia wykładnia § 42 ust. 4 rozporządzenia, w wyniku której użyty w nim zwrot „w przypadku dokonywania wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, dokonuje się równocześnie wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej”, pojmując się inaczej niż to przyjęły Sądy obu instancji, a

zatem, że wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej dokonuje się z urzędu. (...)

Ratione legis regulacji zawartej w § 42 ust. 4 rozporządzenia jest uniknięcie niejasności co do stanu prawnego wynikającego z powstania służebności gruntowej. Służebności gruntowe, bez względu na źródło ich powstania (umowa, zasiedzenie, orzeczenie sądowe, ugoda sądowa, czy też decyzja administracyjna), mają swoisty charakter, gdyż obciążając jedną nieruchomość, (nieruchomość służebną) ściśle łączą się z drugą nieruchomością, tj. z nieruchomością władnącą, której użyteczność zostaje zwiększona. W wypadku służebności gruntowej w postaci służebności drogowej liczba nieruchomości, służebnych i władnących może być nawet wyższa. W wypadku powstania służebności gruntowej zasadnicze znaczenie ma wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, jednakże ze względu na spójność i zupełność systemu ksiąg wieczystych, a przede wszystkim ze względu na związek funkcjonalny obu wchodzących w rachubę wpisów, pożądane jest i celowe ujawnienie tej służebności również w księdze wieczystej nieruchomości władnącej.

Należy też pamiętać, że związanie prawne służebności gruntowej z własnością nieruchomości władnącej jest tak silne, że służebność ta uważana jest częścią składową tej nieruchomości (art. 50 k.c.). Sprawia to, że prawodawca uznał za niezbędne wprowadzenie reguły, o której mowa w § 42 ust. 4 rozporządzenia. W przepisie tym co prawda wyrażenie „dokonuje się równocześnie wpisu” nie zostało uzupełnione wzmianką co do podstawy działania sądu wieczystoksięgowego, stąd też pojawia się wątpliwość, czy wpis służebności gruntowej w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej następuje na wniosek, czy też z urzędu, jednakże zastosowanie wykładni celowościowej prowadzi do przekonania, że chodzi o działanie z urzędu. W konsekwencji w literaturze prawniczej wypowiedziano pogląd, że dział I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej przeznaczony jest do ujawnienia praw rzeczowych przysługujących każdoczesnemu właścicielowi tej nieruchomości, ich zmian i wygaśnięcia, obciążających inną nieruchomość (służebną). Wpisy te uzupełniają opis nieruchomości z pierwszej części tego działu, ujawniają prawa związane z własnością nieruchomości (władnącej) i stanowią odpowiednik i uzupełnienie wpisów w dziale III innej – służebnej – nieruchomości. Nieujawnienie prawa w dziale I-Sp, a wpisanie go jedynie w dziale III nieruchomości służebnej stanowi

wadliwość wpisu i podlega sprostowaniu z urzędu na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c. Dokonanie wpisu w dziale I-Sp bez odpowiedniego ujawnienia w dziale III nieruchomości służebnej nie wywołuje skutków prawnych. Do ich powstania konieczne jest wpisanie obciążenia w dziale III nieruchomości, do której odnosi się wpis w dziale I-Sp nieruchomości władnącej. Przedstawione stanowisko co do zasady należy podzielić. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).