

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

SSA Aleksandra Marszałek

w sprawie z wniosku Grupy Inwestycyjnej "H.(...)" SA w G.

przy uczestnictwie M. C. i T. B.

o wpis, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 października 2005 r., kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z dnia 15 czerwca 2004 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 17 lutego 2003 r. sygn. akt Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 17 lutego 2003 r. oddalił wniosek Grupy Inwestycyjnej „H.(...)” S.A. w G. oraz M. C. o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr (...)1 nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...)2 i (...)3 polegającej na prawie swobodnego dostępu i prawie do korzystania z elementów komunikacji i małej architektury znajdujących się na działce (...)/107.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że uczestnicy postępowania w dniu 19 grudnia 2001 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia wyżej opisanej służebności gruntowej. Jednakże w chwili zawierania umowy, a także w datach złożenia i rozpatrywania wniosku o wpis Grupa Inwestycyjna „H.(...)” S.A. w G. była wpisana jako

właściciel nieruchomości na rzecz których miałyby być ustanowiona służebność. Jednocześnie pozostawała współwłaścicielem nieruchomości obciążanej służebnością.

Sąd Rejonowy wskazał, że z brzmienia art. 285 k.c. jednoznacznie wynika, że służebność gruntowa nie może obciążać nieruchomości na rzecz tego samego właściciela innej nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, że Grupa Inwestycyjna „H.(...)” S.A. pozostawała jedynie współwłaścicielem nieruchomości obciążanej, bowiem i tak nieruchomości tej nie można uznać za cudzą w odniesieniu do wnioskodawcy. Zdaniem zaś Sądu Rejonowego istnieje w prawie cywilnym fundamentalna zasada, że ograniczone prawo rzeczowe może być ustanowione jedynie na rzeczy cudzej.

Wnioskodawca Grupa Inwestycyjna „H.(...)” S.A. w G. zaskarżyła powyższe postanowienie apelacją. Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 15 czerwca 2004 r. oddalił apelację. Sąd Okręgowy uznał, że w ogóle nie doszło do zawarcia umowy ustanowienia służebności, skoro oświadczenie woli wnioskodawcy o jej ustanowieniu zostało między innymi skierowane do niego samego. Brak bowiem cech czynności dwustronnej, umowa zaś z istoty swej jest czynnością prawną dwustronną, gdzie po jednej stronie staje właściciel nieruchomości władnącej po drugiej właściciel nieruchomości obciążonej. Poza tym Sąd Okręgowy podzielił argumentację Sądu pierwszej instancji, dodatkowo wskazując, że jego zdaniem nie jest dopuszczalne aby właściciel nieruchomości, mający nieograniczone prawo do nieruchomości (art. 140 k.c.), był w stosunku do tej samej nieruchomości ograniczony w swoim władaniu stosownie do treści służebności gruntowej.

W kasacji od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca: Grupa Inwestycyjna „H.(...)” S.A. zarzucił naruszenie art. 285 § 1 k.c., art. 64 Konstytucji i art. 140 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma zagadnienie czy nieruchomości można obciążyć służebnością gruntową w sytuacji, w której właściciel nieruchomości władnącej jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości obciążonej.

Trudno zgodzić się z poglądem, że istnieje w prawie cywilnym fundamentalna zasada zgodnie z którą ograniczone prawo rzeczowe może być ustanowione jedynie na rzeczy cudzej. Należy zauważyć, że np. prawo rzeczowe z 1946 r. zawierało przepis art. 187 § 2 pozwalający właścicielowi dwóch nieruchomości na obciążenie jednej z nich służebnością. Wynika z tego, że w prawie cywilnym możliwe są różne unormowania.

Rozwiązania problemu szukać należy nie w bliżej źródłowo nieokreślonej zasadzie, a w przepisach ustawy.

Przepis art. 285 § 1 k.c. stanowi, że nieruchomości można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Przy porównaniu treści tego przepisu z art. 247 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli ten, komu także prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej, nasuwa się wniosek, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym właściciel dwóch nieruchomości nie może obciążyć jednej z nich służebnością na rzecz drugiej.

Inaczej ma się rzecz, gdy właściciel nieruchomości ma tylko udział we własności innej nieruchomości. W takim wypadku nie ma ustawowych przeszkód do obciążenia tej innej nieruchomości służebnością gruntową na rzecz właściciela. Służebności gruntowej nie ustanawia się przecież na udziale, ale na nieruchomości. Także, jeżeli właściciel nieruchomości władnącej nabędzie udział we własności nieruchomości obciążonej nie następuje konfuzja w rozumieniu art. 247 k.c. i wygaśnięcie służebności.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, dopuszczalne jest zawieranie przez współwłaścicieli umów dotyczących relacji między ich wspólnym prawem i prawami przysługującymi jednemu z nich do innej rzeczy. Czynność taka ma charakter czynności dwustronnej, gdyż jej stronami są współwłaściciele, których może być co najmniej dwóch. Bezpodstawne jest więc stwierdzenie, że do umowy z dnia 19 grudnia 2001 r. o ustanowieniu służebności gruntowej nie doszło z braku dwu stron.

Z powyższych względów na mocy art. 393¹³ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia.