

POSTANOWIENIE

28 maja 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący)

SSN Ireneusz Kunicki (sprawozdawca)

SSN Marcin Trzebiatowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 maja 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. F.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z 7 września 2021 r., II Ca 723/21,

w sprawie z wniosku G. C.

z udziałem J. F.

o wpis do księgi wieczystej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Bielsku-Białej do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Ireneusz Kunicki

Marcin Łochowski

Marcin Trzebiatowski

(E.C.)

UZASADNIENIE

1. Wnioskodawca G.C. i uczestnik postępowania J.F. w sprawie o zmianę treści służebności gruntowej zawarli 18 marca 2003 r. ugodę sądową o treści następującej: "Strony wyrażają zgodę na dokonanie zmiany treści służebności drogi obciążającej nieruchomość oznaczoną jako pgr [...], [...], [...], [...], [...], obj. Kw nr

[...] na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników nieruchomości oznaczonych jako pgr: [...], [...], [...], obj. Kw nr [...] oraz pgr [...] obj. Kw nr [...] w ten sposób, że służebność ta będzie biegła istniejącym szlakiem komunikacyjnym w części wschodniej pgr [...], o istniejącej szerokości (około 5 metrów) prowadzącym do ulicy [...] na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników pgr [...], [...], [...], oraz służebność ta będzie biegła istniejącym szlakiem komunikacyjnym w części zachodniej pgr [...] o istniejącej szerokości i długości (około 5 metrów szerokości i 35 metrów długości) prowadzącym do ulicy [...] na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników pgr [...] obj. Kw [...]. Ponadto strony ustalają, iż część pgr [...] przylegająca bezpośrednio do pgr [...] od ulicy [...] stanowiąca w dniu dzisiejszym parking przed sklepem będzie mogła być użytkowana przez aktualnych właścicieli.”.

W dniu 14 maja 2003 r. referendarz sądowy dokonał wpisu treści ugody do działu III księgi wieczystej nr [...]. Pomiął jednak postanowienie objęte ostatnim zdaniem tej ugody.

2. W dniu 11 września 2020 r. G.C. złożył wniosek o uzupełnienie wpisu w księdze wieczystej przez dopisanie do istniejącego wpisu służebności końcowej części ugody (zdania ostatniego).

Wpisem z 16 września 2020 r. referendarz sądowy uwzględnił w całości wniosek, wykreślając poprzedni wpis i zastępując go nowym, w całości zgodnym z zawartą ugodą. Na to orzeczenie skargę wniósł J.F., podnosząc, że prawo do używania części parkingu, którego dotyczy wpis nie jest służebnością i brak podstaw prawnych do dokonania tego wpisu.

Po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej utrzymał w mocy zaskarżony wpis, wskazując, że przedłożony z wnioskiem dokument w postaci ugody sądowej stanowił podstawę dokonania zaskarżonego wpisu, który doprecyzowuje jedynie treść poprzedniego wpisu służebności.

Sąd Okręgowy w Bielsku Białej oddalił apelację uczestnika postępowania, przyjmując, odmiennie niż Sąd Rejonowy, że strony ustanowiły mocą ugody sądowej prawo użytkowania.

3. Uczestnik postępowania w skardze kasacyjnej zarzucił Sądowi

Okręgowemu naruszenie art. 252, 254 i 266 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

4. Zarzuty skargi kasacyjnej są uzasadnione. Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h. dział III księgi wieczystej przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. W dziale tym mogą zatem być wpisane zarówno prawa rzeczowe ograniczone, jak i prawa obligacyjne.

Spór dotyczący wpisu w księdze wieczystej, obejmującego ostatnie zdanie ugody sądowej z 18 marca 2003 r., wyniknął z bardzo nieprecyzyjnego sformułowania tego postanowienia. Przede wszystkim nie określono w nim precyzyjnie podmiotów uprawnionych. W szczególności sformułowanie „aktualnych właścicieli” nie precyzuje o właścicielu czego (jakiej rzeczy) tu chodzi.

Ponadto w zdaniu tym użyte zostało słowo „użytkowanie”, mimo że proces, w którym zawarto ugody sądową, dotyczył zmiany treści służebności i pozostała (początkowa) część ugody sądowej dotyczy służebności. Sąd pierwszej instancji przyjął, że strony doprecyzowały treść służebności, natomiast Sąd Okręgowy, iż strony ustanowiły użytkowanie. W konsekwencji, należało rozważyć, czy doszło do ustanowienia przez strony ugody sądowej użytkowania (art. 252-270 k.c.) albo służebności (art. 285-305 k.c.).

5. Zgodnie z art. 254 k.c. użytkowanie jest niezbywalne. Ponadto użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią (art. 266 k.c.). W konsekwencji to prawo rzeczowe ograniczone może być ustanowione tylko na rzecz oznaczonego podmiotu. W przeciwnym razie, tj. gdyby uprawniony z tytułu użytkowania mógł być nieoznaczony, a zatem mógłby to być np. każdorazowy właściciel innej nieruchomości (władnącej), to art. 254 k.c. zostałby pozbawiony znaczenia, gdyż prawo to przechodziłoby na każdorazowego nabywcę nieruchomości władnącej, mimo jego niezbywalności. Co więcej prawo to, jako prawo ściśle związane z osobą użytkownika, nie wchodzi do spadku po nim (art. 922 § 2 k.c.). Podmiot uprawniony z tytułu prawa użytkowania musi być więc

ściśle określony już w akcie ustanawiającym to prawo.

W konsekwencji użyte w zdaniu ostatnim ugody sądowej z 18 marca 2003 r. sformułowanie „na rzecz aktualnych właścicieli” powoduje, że postanowienie to nie może być potraktowane jako ustanawiające prawo użytkowania.

6. Następnie należało rozważyć, czy sporne postanowienie nie oznacza ustanowienia służebności. Postępowanie, w którym zawarto ugodę sądową było bowiem postępowaniem o zmianę treści służebności gruntowej.

Zgodnie z art. 285 § 1 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Przepis ten zatem *expressis verbis* wymaga wyraźnego określenia nieruchomości władnącej, której każdorazowy właściciel będzie podmiotem uprawnionym. Tak też, poprawnie, sformułowano początkową treść ugody sądowej z 18 marca 2003 r. W konsekwencji zaś nieokreślenia nieruchomości władnącej w spornym postanowieniu, nie może być ono uznane za ustanawiające służebność gruntową.

7. Zgodnie natomiast z art. 296 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). Przepis ustanawia wprost warunek, aby służebność osobista była ustanawiana tylko na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. Chodzi zatem o osobę skonkretyzowaną przez podanie imienia i nazwiska. Sporne zdanie (ostatnie) ugody sądowej z 18 marca 2003 r. nie spełnia zaś tego warunku.

8. Jak zaznaczono, w dziale III księgi wieczystej mogą być wpisane także prawa obligacyjne, a w szczególności prawa wyliczone przykładowo w art. 16 u.k.w.h. (np. dzierżawa, najem). Jednakże również prawo obligacyjne

musi być ustanowione między ściśle oznaczonymi osobami (wierzycielem i dłużnikiem). Sformułowanie „aktualnych właścicieli” użyte w spornym zdaniu ugody sądowej nie spełnia więc także warunku oznaczoności podmiotów uprawnionych (zobowiązanych) z prawa obligacyjnego.

9. Nieprecyzyjne określenie podmiotów uprawnionych w zdaniu ostatnim ugody sądowej z 18 marca 2003 r. powoduje, że mocą tego postanowienia nie ustanowiono jakiegokolwiek prawa. W konsekwencji nie może ono stanowić podstawy wpisu do działu III księgi wieczystej. Prawo wpisane do działu III księgi wieczystej musi być bowiem sformułowane precyzyjnie i dookreślone w taki sposób, aby można było określić podmiot uprawniony oraz dokonać kwalifikacji ustanowionego prawa z punktu widzenia podstawy ustawowej, a tym samym charakteru tego prawa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Ireneusz Kunicki

Marcin Łochowski

Marcin Trzebiatowski

(E.C.)

[a.]