

POSTANOWIENIE

22 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Oktawian Nawrot

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 22 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej K. H.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Białymstoku

z 9 lutego 2021 r., II Ca 594/20,

w sprawie z wniosku K. H.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej w B., M. R., E. K., S. G., I. T., B. D., J. D., P.
L., E. C., K. M., M. M., A. R., W. K., T. I., M. R., A. M., A. M., W. M., B. M.

o wpis w dziale III Księgi Wieczystej,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. ustala, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swym udziałem w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. H. wniósł o wpisanie w księdze wieczystej zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej poprzez zawężenie treści wpisanej w dziale trzecim służebności do informacji o tym, że od 21 grudnia 2019 r. ograniczone prawo rzeczowe nie dotyczy właścicieli dziesięciu mieszkań wymienionych we wniosku, ponieważ te osoby zrzekły się swego prawa służebności do korzystania z części gruntu oznaczonej nieruchomości władnącej.

Jako podstawę do wpisu wnioskodawca wskazał dziesięć oświadczeń właścicieli wymienionych we wniosku mieszkań o zrzeczeniu się prawa do służebności gruntowej.

Postanowieniem z 20 marca 2020 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Białymstoku wykreślił dotychczasowy wpis służebności oraz dokonał w jego miejsce wpisu służebności ograniczonej do właścicieli lokali, którzy nie złożyli oświadczeń o zrzeczeniu się tego prawa.

Tak sformułowany wpis zaskarżył uczestnik postępowania A. M., zarzucając dokonanie zmiany treści służebności bez zachowania wymagań ustawowych.

Postanowieniem z 28 kwietnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek. Sąd ustalił, że na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, umowy podziału nieruchomości do korzystania oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 14 grudnia 2017 r. sporządzonych w formie aktu notarialnego służebność została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej na czas nieoznaczony, za miesięczną opłatą w wysokości 157 złotych plus należny podatek VAT. Służebność polega na prawie do korzystania z placu zabaw o powierzchni 157 m², który jest usytuowany na nieruchomości obciążonej w miejscu oznaczonym kolorem różowym na rzucie stanowiącym załącznik do aktu notarialnego. Jako współwłaściciele nieruchomości władnącej wpisani są natomiast właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz ze wskazaniem ich udziałów w nieruchomości wspólnej (uczestnicy postępowania).

Właściciele dziesięciu spośród trzynastu lokali mieszkalnych wyodrębnionych na nieruchomości władnącej złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się służebności. Stosowne oświadczenia złożyli też pozostali właściciele lokali mieszkalnych tam się znajdujących, ale zostały one złożone pod warunkiem. 4 stycznia 2020 r. właściciel nieruchomości obciążonej złożył pisemne oświadczenie o niewyrażeniu zgody na warunki zrzeczenia się służebności tam wskazane.

Sąd pierwszej instancji przyjął brak podstawy prawnej do dokonania w dziale III księgi wieczystej wpisu o żądanej przez wnioskodawcę treści. Uznał, że częściowe zrzeczenie się tego prawa polegające na rezygnacji przez uprawnionego z wybranych uprawnień prowadzi do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co z mocy art. 248 k.c., wymagającego do zmiany treści tego prawa zawarcia umowy stron, należy uznać za niedopuszczalne. Wobec czego w ocenie tego Sądu złożenie bezwarunkowych oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez jedynie część współuprawnionych właścicieli nie może stanowić podstawy do zmiany treści wpisanej w księdze wieczystej.

Postanowieniem z 20 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił apelację wnioskodawcy, podzieliwszy ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy wskazał, że w sytuacji, gdy nieruchomość władnąca jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, służebność gruntowa przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom tej nieruchomości. Zważywszy zaś na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego oraz złożenie oświadczeń o zrzeczeniu się służebności jedynie przez część uprawnionych, Sąd stwierdził wystąpienie przeszkody do uwzględnienia wniosku o wpis służebności w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c., bowiem przedmiotem zrzeczenia się może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości.

Od postanowienia Sądu odwoławczego wnioskodawca wywiódł skargę kasacyjną. Wskazał na naruszenie następujących przepisów:

a) art. 246 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż do zrzeczenia się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym niezbędna jest zmiana umowy między uprawnionymi a właścicielem rzeczy obciążonej, o jakiej mowa w art. 248 § 1 k.c.;

b) art. 248 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym, o jakim mowa w art. 246 § 1 k.c. zawiera się w zakresie normy prawnej z art. 248 § 1 k.c., tj. jest formą zmiany umowy o treści ograniczonego prawa rzeczowego.

Skarżący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu odwoławczego i poprzedzającego go postanowienia Sądu pierwszej instancji oraz o przekazanie temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Odpowiedź na skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania A. M., który ostatecznie domagał się jej oddalenia i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Po pierwsze, należy przypomnieć, że niniejsza sprawa jest sprawą o wpis w księdze wieczystej, przez który to wpis traktuje się m.in. także żądanie wykreślenia określonej treści z księgi wieczystej. Z tego powodu warto podkreślić, iż w sprawie wniosku o wpis w księdze wieczystej - według art. 626⁸ § 2 k.p.c. - sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Taki stan rzeczy determinuje zakres kognicji sądów *meriti*.

Po drugie, w niniejszej sprawie skarżący zmierza do wykazania, że na skutek oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożonych przez część uprawnionych z tej służebności doszło do zmiany treści tej służebności.

Po trzecie, służebność, której treść wnioskodawca w niniejszej sprawie chciał zmienić została pierwotnie ustanowiona jako służebność na rzecz każdorazowego właściciela lokali znajdujących się na nieruchomości władnącej i miała polegać na prawie do korzystania z placu zabaw usytuowanego na nieruchomości obciążonej. Jest to więc służebność, która przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom nieruchomości władnącej.

W tym zakresie Sąd Najwyższy zauważa, że zarzuty skargi kasacyjnej sprowadzają się przede wszystkim do wskazania, że na tle art. 246 k.c. możliwe jest częściowe zrzeczenie się służebności gruntowej, tj. zrzeczenie się tego prawa tylko przez niektórych ze współuprawnionych i w tym celu nie ma potrzeby zawierania umowy, o której mowa w art. 248 k.c. W rozpatrywanej sprawie bowiem niektórzy ze współuprawnionych (dziesięciu właścicieli lokali mieszkalnych spośród trzynastu uprawnionych) złożyli stosowne oświadczenia woli o zrzeczeniu się ograniczonego

prawa rzeczowego, z czego skarżący wywodzi skuteczność zrzeczenia się jedynie co do tych osób, które takie oświadczenia złożyły.

Sąd Najwyższy przypomina, iż stosownie do treści art. 246 § 1 k.c., jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej. By więc takie wykreślenie było możliwe, niezbędne jest istnienie skutecznego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa.

Spośród czynności prowadzących do zakończenia bytu ograniczonych praw rzeczowych ustawodawca uregulował więc m.in. zrzeczenie się tego prawa. Zrzeczenie się jest czynnością rozporządzającą (a przynajmniej ma skutki rozporządzające), prowadzi bowiem do zniesienia majątkowego prawa podmiotowego. Ważność takiego rozporządzenia nie jest przy tym uzależniona od istnienia ani ważności jakiegokolwiek zobowiązania w tym przedmiocie. Przepis art. 246 § 1 k.c. dopuszcza jednostronne zrzeczenie się prawa poprzez oświadczenie złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Zgoda właściciela nieruchomości obciążonej nie jest wymagana. Mimo tego, że jest to czynność jednostronna, ustawodawca wymaga, aby oświadczenie uprawnionego zostało złożone właścicielowi nieruchomości obciążonej. Kwestia, kiedy dochodzi do prawidłowego złożenia takiego oświadczenia właścicielowi, regulowana jest w przepisie art. 61 k.c., zgodnie z którym oświadczenie o zrzeczeniu się prawa jest złożone z chwilą, gdy dotarło do właściciela nieruchomości w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać. Zrzeczenie się prawa podmiotowego jest więc działaniem uprawionego, którego następstwem jest ustanie przysługującego mu dotychczas prawa podmiotowego.

Uprawniony do zrzeczenia się jest podmiot, któremu przysługuje dane ograniczone prawo rzeczowe. To uprawnienie mieści się w zakresie uprawnienia do dysponowania prawem. Zrzeczenie się prawa następuje w drodze działania samego uprawnionego.

W sytuacji, w której prawo to należy do kilku osób, pojawia się problem – jak w rozpoznawanej sprawie – jaki jest skutek zrzeczenia się prawa dokonanego tylko

przez niektóre z tych osób. Chodzi bowiem o to, czy w wypadku oświadczenia złożonego tylko przez część współuprawnionych z danego ograniczonego prawa rzeczowego dopuszczalne jest przyjęcie, iż takie oświadczenie spowoduje wygaśnięcie tego prawa w stosunku do osób je składających (a zatem wygaśnięcie część ograniczonego prawa rzeczowego), czy też skutek ten wystąpi dopiero wówczas, gdy stosowne oświadczenie złożą ostatni ze współuprawnionych i wówczas dojdzie do wygaśnięcia całego ograniczonego prawa rzeczowego.

W tej mierze Sąd Najwyższy zauważa, że stosownie do poglądów wyrażanych w literaturze, przedmiotem zrzeczenia się może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości (M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 246, t. 8). Nie jest możliwe tzw. częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ani w zakresie przedmiotowym (np. w zakresie odnoszącym skutek co do części obciążonej nieruchomości), ani treściowym (np. częściowe zrzeczenie się użytkowania przez zniesienie jednostronne uprawnienia do pobierania pożytków, częściowe zrzeczenie się hipoteki polegające na zmniejszeniu jej sumy). Niedopuszczalne byłoby też zrzeczenie się prawa w stosunku do idealnej części rzeczy obciążonej (K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, art. 246, t. 5). Oświadczenie o zrzeczeniu powinno obejmować całe ograniczone prawo rzeczowe (wszystkie przypisane do niego uprawnienia). Nie ma konsekwencji prawnych oświadczenie o zrzeczeniu się części owego prawa. Dotyczy to zarówno zrzeczenia odnoszącego się do zakresu przestrzennego wykonywania prawa, jak i do rezygnacji tylko z niektórych przypisanych do niego uprawnień przy pozostawieniu innych (A. Machnikowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2023, art. 246, t. 1-2).

Podobnie przyjmowano dotychczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przykładowo, w postanowieniu SN z 15 lutego 2018 r., I CSK 213/17, stwierdzono, iż właściciel nieruchomości składający oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, własnym tylko oświadczeniem nie może doprowadzić do zmiany treści służebności obciążającej konkretną nieruchomość. Niepodzielność służebności gruntowej oraz charakter wspólności doprowadził też Sąd Najwyższy do przyjęcia w innej sprawie stanowiska, iż w takich okolicznościach (bez oświadczenia wszystkich

uprawnionych) nie dochodzi do zrzeczenia się służebności gruntowej, gdyż nie jest możliwe zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym (postanowienie z 15 października 2020 r., I CSK 353/17).

Znaczenie w tej mierze może mieć charakter ograniczonego prawa rzeczowego. Służebność gruntowa – bo to jest przedmiotem niniejszej sprawy – to ograniczone prawo rzeczowe określone w art. 285 § 1 k.c. Według tego przepisu, 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). Na tle tego przepisu przyjmuje się raczej jednoznacznie, iż nie jest dopuszczalne ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz określonej części nieruchomości władnącej. Art. 285 k.c. dopuszcza bowiem ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej.

Służebność gruntowa jako ograniczone prawo rzeczowe jest prawem niepodzielnym. Przedmiotem służebności gruntowej może być tylko nieruchomość obciążona jako całość, a nie jej ułamkowa część, co należy odnieść odpowiednio do całej nieruchomości władnącej, a nie jej części ułamkowej. Konsekwencją tego założenia jest m.in. unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c., gdzie w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział. Stosując te reguły *per analogiam* nie sposób uznać, że skutkiem oświadczenia tylko części uprawnionych dochodziłoby do zmiany treści służebności. Wykluczone jest ustanowienie służebności gruntowej jedynie na korzyść tylko jednego bądź kilku współwłaścicieli (art. 285 § 1 k.c.).

Zgodnie z zasadą niepodzielności służebności w ujęciu przedmiotowym służebność gruntowa obciąża zawsze całą nieruchomość, stąd też nie może ona obciążać udziału we współwłasności nieruchomości. Służebność gruntowa jest

także niepodzielna w sensie podmiotowym, stąd też podczas trwania współwłasności nie istnieją fizycznie wyodrębnione części nieruchomości, które stanowiłyby przedmiot praw poszczególnych współwłaścicieli. Służebność gruntową można ustanowić tylko na rzecz wszystkich współwłaścicieli łącznie (M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 105). Powyższe skutkuje tym m.in., że nawet gdy po ustanowieniu służebności gruntowej stanie się ona przedmiotem współwłasności, będzie przysługiwać wszystkim współwłaścicielom całej nieruchomości.

Powyższe ma istotne znaczenie dla oceny oświadczeń uprawnionych zrzekających się służebności gruntowej. W ocenie Sądu Najwyższego, powyżej wskazany charakter prawny służebności gruntowej determinuje stanowisko, wedle którego oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej - by wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia tego prawa - musi obejmować każdego ze współuprawnionych. W prawie polskim brak podstaw do przyjęcia innego poglądu. W obowiązujących przepisach prawa ustawodawca nie przewidział zresztą np. ewentualnego skutku takiego częściowego zrzeczenia się służebności, np. w postaci przyrostu udziału w odpowiednim zakresie na korzyść pozostałych współuprawnionych. Częściowe zrzeczenie się służebności gruntowej prowadziłoby zaś w rzeczywistości do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co zdaje się pozostawać w sprzeczności z art. 248 k.c., w stosunku do którego art. 246 k.c. nie jest przecież przepisem szczególnym.

Jako, że w realiach sprawy stosunek prawny między właścicielem i podmiotem mającym prawo rzeczowe do jego rzeczy opiera się na umowie, w której określone są prawa i obowiązki obu stron, to do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna byłaby także umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej. Nie może jej zastąpić czynność prawna o charakterze jednostronnym. W sytuacji więc jak w okolicznościach niniejszej sprawy, zrzeczenie się służebności gruntowej tylko przez niektórych współuprawnionych z tego ograniczonego prawa rzeczowego nie wywołuje skutku w postaci wygaśnięcia prawa, o którym mowa w art. 246 § 1 k.c. Przyznane właścicielom nieruchomości władnącej prawo do korzystania z nieruchomości

obciążonej nie może zostać zniweczone oświadczeniem o zrzeczeniu się tego prawa złożonym tylko przez niektórych uprawnionych z tego prawa.

Z tego powodu – w realiach sprawy – zarzuty skarżącego co do naruszenia przez Sąd odwoławczy art. 246 i 248 k.c. nie znalazły usprawiedliwienia.

W świetle powyższego, skarga kasacyjna - na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - z uwagi na brak usprawiedliwionych podstaw, podlegała oddaleniu. Z tego powodu Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, nie znajdując przy tym podstaw do odstąpienia od reguły wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. w zakresie ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów postępowania kasacyjnego.

r.g.

[ms]