

POSTANOWIENIE

21 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 21 lutego 2025 r. w Warszawie skargi kasacyjnej A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Katowicach z 17 czerwca 2021 r., III Ca 1034/20,

w sprawie z wniosku A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. i A.K.

z udziałem K.K., M.K., E.G., D.W. -S., R.S., A.G., A.G., M.S., D.S., M.Z., P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., P.C., A.C., O. spółki akcyjnej w W., T. spółki akcyjnej w K. oraz K. spółki akcyjnej w K.

o odłączenie działek z ksiąg wieczystych [...], założenie dla nich księgi wieczystej, wpis udziału w prawie własności,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

[A.T.]

Monika Koba

Dariusz Zawistowski

Grzegorz Misiurek

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 23 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach w sprawie z wniosku A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. (dalej: „A.”) i A.K. z udziałem K.K., M.K., E.G., D.W.-S., R.S., A.G., A.G., M.S., D.S., M.Z., P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. (dalej: „P.”), P.C., A.C., O. spółki akcyjnej w W. (dalej: „O.”), T. spółki akcyjnej w K. (dalej: „T.”), K. spółki akcyjnej w K. (dalej: „K.”) o odłączenie działek z ksiąg wieczystych KA [...] i KA [...], założenie dla nich nowej księgi wieczystej i wpis udziału w prawie własności - oddalił wniosek.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że księga wieczysta KA [...] prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w K. składającej się między innymi z działki nr [...], odłączenia której domagają się wnioskodawcy. Dział I zawiera wpisy dwóch uprawnień (prawa drogi oraz służebności drogi), wynikających z prawa ujawnionego w działach III innych ksiąg wieczystych. W dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz A. (...).

W dziale III figurowały natomiast - według stanu na dzień rozpoznawania wniosku - wpisy roszczeń o wybudowanie budynków i wyodrębnienie oznaczonych lokali mieszkalnych na rzecz K.K., M.K., E.G., D.W.-S., R.S., A.G., A.G., M. S., D.S., M.Z., P.C., A.C., a także następujące wpisy:

A. pod nr 18 - na rzecz P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. (dalej: „P.”) - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz uprawnionych i ich następców prawnych polegająca na: 1) posadowieniu na nieruchomości składającej się z działek nr [.....] , w pasie sieci dystrybucyjnej - gazociągu niskiego/średniego ciśnienia DZ 40 PE zgodnie z załącznikiem mapowym, to jest pasa służebności o długości 111,59 m, szerokości 1m i całkowitej powierzchni 111,59 m oraz przyłączy gazu średniego ciśnienia DZ 25 PE zgodnie z załącznikiem mapowym, to jest pasa służebności o długości 135,12 m, szerokości 1m i całkowitej powierzchni 135,12 m, 2) korzystaniu z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną; 3) wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami (w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców), a także modernizacjami

sieci dystrybucyjnej; 4) wykonywaniu wykopów i przekopów przez nieruchomości w celach wymienionych w pkt l)-3); 5) ograniczeniu prawa kaźdoczesnego właściciela nieruchomości do wykonywania w pasie zgodnie z załącznikiem mapowym działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew, stosownie do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (dalej: „Rozporządzenie z 26 kwietnia 2013 r.”);

B. pod nr 20 - na rzecz O. nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność przesyłu uprawniająca do korzystania z nieruchomości (gruntu oraz posadowionym na nim budynku), w zakresie polegającym na: prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do obiektu (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonywania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci;

C. pod nr 21 - na rzecz T. - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na: 1) prawie posadowienia, funkcjonowania, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy i korzystania z urządzeń elektroenergetycznych oraz ich likwidacji zaznaczonych kolorem czerwonym na załączniku do aktu; 2) prawie dokonywania przez T. lub osoby działające w jej imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt 1) polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, usuwania awarii i jej skutków oraz wydrzewień i wykrzewień, a także innych niezbędnych prac, w tym również prac związanych z wykonaniem nowych przyłączy i wprowadzeniem nowych obwodów

elektroenergetycznych ze stacji transformatorowej, linii nn; 3) prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki T. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia tej spółki wraz z niezbędnym sprzętem do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych; 4) powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępu do nich;

4. pod nr 22 - na rzecz K. - na czas nieokreślony, nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na: - prawie korzystania oraz eksploatacji sieci wodociągowej zaznaczonej kolorem niebieskim na załączniku do aktu i/lub sieci kanalizacyjnej zaznaczonej kolorem brązowym na załączniku do aktu, w szczególności jej remontów, konserwacji, modernizacji i rozbudowy oraz usuwania awarii, umożliwienia przyłączenia do przedmiotowych urządzeń innych odbiorców według uznania podmiotu uprawnionego, jak również umożliwienia dojazdu do sieci, pracy sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci, również na rzecz każdorazowego właściciela urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stanowiących przedmiot służebności.

Księga wieczysta KA [...] prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w K. składającej się między innymi z działki nr [...] , odłączenia której domagają się wnioskodawcy. Dział I zawiera wpisy dwóch uprawnień (prawa drogi oraz służebności drogi), wynikających z prawa ujawnionego w działach III innych ksiąg wieczystych. W dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz A.. W dziale III figurują natomiast następujące wpisy:

A. pod nr 1 - na rzecz P. - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz uprawnionych i ich następców prawnych polegająca na: 1) posadowieniu na nieruchomości składającej się z działek nr [...] , w pasie sieci dystrybucyjnej - gazociągu niskiego/średniego ciśnienia DZ 40 PE zgodnie z

załącznikiem mapowym, to jest pasa służebności o długości 41,72m, szerokości 1m całkowitej powierzchni 41,72m oraz przyłączy gazu średniego ciśnienia DZ 25 PE zgodnie z załącznikiem mapowym, to jest pasa służebności o długości 20,70m, szerokości 1m i całkowitej powierzchni 20,70m; 2) korzystaniu z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną; 3) wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu do sieci dystrybucyjnej, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami (w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców) a także modernizacjami sieci dystrybucyjnej; 4) wykonywaniu wykopów i przekopów przez nieruchomość w celach wymienionych w pkt 1) - 3); 5) ograniczeniu prawa kaźdoczesnego właściciela nieruchomości do wykonywania w pasie zgodnie z załącznikiem mapowym działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew stosownie do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r.

B. pod nr 2 - na rzecz O. - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność przesyłu uprawniająca do korzystania z nieruchomości (gruntu oraz posadowionego na nim budynku), w zakresie polegającym na: - prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do obiektu (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonywania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci;

C. pod nr 3 - na rzecz T. - służebność przesyłu ustanowiona na czas nieokreślony, nieodpłatna i polegająca na: 1) prawie posadowienia, funkcjonowania, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy i korzystania z urządzeń elektroenergetycznych oraz ich likwidacji zaznaczonych

kolorem czerwonym na załączniku do aktu; b) prawie dokonywania przez T. lub osoby działające w jej imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt 1), polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, usuwania awarii i jej skutków oraz wydrzewień i wykrzewień, a także innych niezbędnych prac, w tym również prac związanych z wykonaniem nowych przyłączy i wprowadzeniem nowych obwodów elektroenergetycznych ze stacji transformatorowej, linii nn; 3) prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki T. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia tej Spółki wraz z niezbędnym sprzętem do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych; 4) powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępu do nich;

4. pod nr 4 - na rzecz K. - ustanowiona na czas nieokreślony, nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na: - prawie korzystania oraz eksploatacji sieci wodociągowej zaznaczonej kolorem niebieskim na załączniku do aktu i/lub sieci kanalizacyjnej zaznaczonej kolorem brązowym na załączniku do aktu, w szczególności jej remontów, konserwacji, modernizacji i rozbudowy oraz usuwania awarii, umożliwienia przyłączenia do przedmiotowych urządzeń innych odbiorców według uznania podmiotu uprawnionego, jak również umożliwienia dojazdu do sieci, pracy sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci, jak również każdorazowego właściciela urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stanowiących przedmiot służebności.

Wszystkie cztery służebności przesyłu zostały przeniesione do współobciążenia do księgi wieczystej KA [...]. Dział IV wolny jest natomiast od wpisów.

Sąd Rejonowy - powołując się na art. 249 § 1 k.c. i art. 250 k.c. oraz art. 12, art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984, ze zm. - dalej: „u.k.w.h.”) wskazał, że w obu księgach wieczystych, z których miały zostać odłączone działki widnieją wpisy w dziale III, co do których wnioskodawcy nie określili, w jakiej kolejności prawa te mają być wpisane.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.k.w.h. nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być natomiast połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie. Wnioskodawcy nie dołączyli zaś do wniosku żadnego dokumentu, w którym uprawnieni z ograniczonych praw rzeczowych ułożyli się co do ich pierwszeństwa na nieruchomości mającej powstać dla działek nr [...] i [...]. Jego zdaniem bez znaczenia pozostaje, że uprawnionymi ze służebności przesyłu w księgach KA [...] i KA [...] są te same podmioty, jak również okoliczność, że wskazany wymóg nie ma wpływu na zakres wykonywanych praw.

Postanowieniem z 17 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił apelację wnioskodawczyny A., dzieląc ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy odwołując się do ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), podstawy wpisu, którym może być jedynie dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu, nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku, skoro apelujący nie złożył porozumienia uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.k.w.h.

Odwołując się do poglądów prezentowanych w piśmiennictwie wskazał, że celem art. 22 ust. 2 u.k.w.h. jest uniknięcie naruszenia interesów osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach podlegających połączeniu. Brak kolizji praw uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych wystąpi zatem w sytuacji, gdy wiele ograniczonych praw rzeczowych przysługuje jednemu uprawnionemu oraz gdy wyłącznie jedna z nieruchomości objętych wnioskiem o połączenie była obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi,

a także gdy prawa rzeczowe obciążają odrębne udziały we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym.

Kolizja potencjalnie występuje zaś, gdy już przed połączeniem kilka nieruchomości było obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi (niekiedy wieloma), częstokroć różnej natury, na rzecz kilku uprawnionych. W postępowaniu wieczystoksięgowym wszelkie wątpliwości dotyczące kwestii, czy występuje możliwość naruszenia interesów osób uprawnionych należy natomiast rozstrzygać na rzecz stosowania art. 22 ust. 2 u.k.w.h. i wymagania, aby osoby te zawarły odpowiednie porozumienie.

W konsekwencji uznał, że w sytuacji, w której przed połączeniem nieruchomości były obciążone – tak jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie - więcej niż jednym ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz więcej niż jednego uprawnionego - pojawia się wątpliwość co do ich pierwszeństwa i konieczne jest zawarcie w wymaganej formie porozumienia, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.k.w.h. i dołączenie go do wniosku o wpis, czemu skarżąca nie zadośćuczyniła.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni A. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o jego uchylenie, jak również poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi celem dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie:

1. art. 626⁹ k.p.c. przez uznanie, że konieczne było dołączenie do wniosku o odłączenie działek z ksiąg wieczystych KA [...] i KA [...], założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpis udziału w prawie własności dokumentu w postaci porozumienia;
2. art. 22 u.k.w.h. polegające na jego błędnej wykładni oraz niewłaściwym zastosowaniu i przyjęciu, że na podstawie tego przepisu w przypadku, gdy dochodzi do połączenia nieruchomości, które były obciążone więcej niż jednym ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz więcej niż jednego uprawnionego, wierzyciele muszą zawrzeć w „wymaganej formie” porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.k.w.h.;

3. art. 305¹ k.c., polegające na jego błędnej wykładni oraz niewłaściwym zastosowaniu poprzez nieuwzględnienie odrębności i istoty służebności przesylu, a w szczególności faktu, że „przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem (...) urządzeń”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie, w której wniesiono skargę pojawiło się zagadnienie, czy w przypadku obciążenia nieruchomości, których dotyczy wnioski o połączenie, wieloma ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz różnych uprawnionych, każdorazowo wymagane jest przedstawienie umowy - o której mowa w art. 22 ust. 2 u.k.w.h. - czy też wymóg ten należy zrealizować tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd wieczystoksięgowy rzeczywistej kolizji tych praw.

Zgodnie z art. 249 § 1 k.c., jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane przed prawem powstałym wcześniej (*prior tempore, potior iure*). Przepis ten nie uchybia przepisom, które określają pierwszeństwo w sposób odmienny (art. 249 § 2 k.c.). Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej ma jednak pierwszeństwo przed takim prawem nie ujawnionym w księdze (art. 11 u.k.w.h.).

Wielość praw rzeczowych obciążających jedną nieruchomość i ujawnionych w księdze wieczystej może powodować kolizję ich wykonywania, co czyni koniecznym ustalenie pierwszeństwa wśród kolidujących praw. Zgodnie z art. 12 u.k.w.h. o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu z uwzględnieniem, że prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo.

Dokonywane na wniosek właściciela przez sąd wieczystoksięgowy połączenie nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.), nie może umniejszać praw osób uprawnionych z tytułu obciążających poszczególne nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych. W konsekwencji ograniczone prawa rzeczowe obciążające

którákolwiek z połączonych nieruchomości obciążają *ex lege* całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Dotyczy to zarówno praw, które polegają na korzystaniu z substancji nieruchomości jak i praw obejmujących zaspokojenie się z wartości nieruchomości.

Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności (art. 22 ust. 1 u.k.w.h.). Rozciągnięcie na całą nieruchomość dotychczasowych obciążeń w zakresie użytkowania i służebności nie oznacza zatem przysporzenia nowych korzyści osobom uprawnionym. Służebność i użytkowanie są nadal wykonywane w stosunku do części nieruchomości stanowiącej pierwotny przedmiot tych praw, co z reguły wynika z samej ich treści. Zakres i sposób wykonywania ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności przesyłu nie ulega zatem rozszerzeniu poza nieruchomość, którą pierwotnie obejmowały.

Nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie (art. 22 ust. 2 u.k.w.h.). Wynika to z konieczności ustalenia nowego pierwszeństwa na skutek tego, że na nowej nieruchomości kumulują się dotychczasowe obciążenia, a reguły ustalenia pierwszeństwa wynikające z art. 249 § 1 k.c. oraz art. 11 i 12 u.k.w.h. nie pozwalają na rozwiązanie kolizji między tymi prawami. Zawarcie układu przez uprawnionych jest materialnoprawną przesłanką wniosku o dokonanie wieczystoksięgowego połączenia kilku nieruchomości. Nie przedstawienie umowy uprawnionych będzie skutkowało oddaleniem wniosku o wpis (art. 626⁹ k.p.c.).

Ryzyko braku uzgodnienia przez uprawnionych pierwszeństwa ponosi właściciel, który nie będzie wówczas mógł skorzystać ze swojego uprawnienia połączenia nieruchomości graniczących ze sobą lub stanowiących całość gospodarczą w jedną nieruchomość w rozumieniu wieczystoksięgowym (art. 21 u.k.w.h.). Nie można jednak tamować właścicielowi jego uprawnienia do połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości, jeżeli nie występuje konkurencja praw uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych.

Trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że kolizja ograniczonych praw rzeczowych nie wystąpi w przypadku obciążenia tylko jednej nieruchomości lub obciążenia obu

nieruchomości objętych wnioskiem o połączenie na rzecz tylko jednego uprawnionego. Potencjalnie kolizja natomiast wystąpi, gdy już przed połączeniem nieruchomości były obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz wielu uprawnionych. Sąd Okręgowy nie uwzględnił jednak, że mimo mnogości praw obciążających nieruchomości objęte wnioskiem o połączenie, może nie zachodzić rzeczywista kolizja pomiędzy ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Potrzebę ustalenia pierwszeństwa, a zatem zawarcia przez uprawnionych umowy, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.k.w.h., wyłącza bowiem możliwość bezkolizyjnego wykonywania praw obciążających nieruchomości z perspektywy ich charakteru, treści i zakresu. Jeżeli prawo obciążające nowopowstałą nieruchomość może być wykonywane bez uszczerbku dla innych praw rzeczowych obciążających tę samą rzecz, to nie powstaje potrzeba ustalenia pierwszeństwa. Może to dotyczyć w szczególności nie kolidujących ze sobą służebności przesyłu o różnej treści i zakresie.

Przedstawienie umowy uprawnionych z służebności przesyłu nie jest przy tym także konieczne z perspektywy określenia zasad ich pierwszeństwa w podziale sumy uzyskanej z egzekucji na wypadek ewentualnej egzekucji z nieruchomości i związanego z prawomocnym przysądzeniem własności wygaśnięcia tych praw (art. 1000 § 1 w zw. z art. 1025 k.p.c.). Zgodnie bowiem z art. 1000 § 2 pkt 4 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od 3 sierpnia 2008 r. wprowadzonym ustawą z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731), służebność przesyłu nie wygasa także w przypadku prawomocnego przysądzenia własności w toku postępowania egzekucyjnego.

Stwierdzenia wystąpienia uszczerbku na tle kolizji ograniczonych praw rzeczowych należy każdorazowo dokonać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy, czego Sąd Okręgowy zaniechał ograniczając się wyłącznie do rozważań teoretycznych. Tymczasem sama teoretyczna możliwość wystąpienia kolizji nie jest wystarczającą przesłanką oddalenia wniosku. O istnieniu kolizji rozstrzyga bowiem w konkretnych stosunkach prawnych treść i zakres poszczególnych praw. Zawarcie umowy będzie konieczne w razie wymagającej ustalenia pierwszeństwa bieżącej kolizji ograniczonych praw rzeczowych występującej w zakresie ich wykonywania. Domaganie się przedstawienia układu

uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych jest natomiast zbędne, jeżeli z perspektywy treści i zakresu przysługujących im praw możliwe jest pełne wykonywanie każdego z nich bez uszczerbku dla innych.

Skarżący w tym zakresie podnosił, że służebności przesyłu zostały ustanowione celem doprowadzenia mediów do budowanego przez niego na kilku nieruchomościach osiedla tworzącego gospodarczą całość, a zatem z istoty charakteru tych ograniczonych praw rzeczowych i ich zakresu połączenie nieruchomości nie wpłynie na dotychczasowy sposób ich wykonywania.

W aktach ksiąg wieczystych załączonych do akt sprawy znajdują się przy tym dokumenty w postaci ustanowienia służebności przesyłu oświadczeniami A.: na rzecz P. w zakresie umożliwiającym przyłączenie i dystrybucję gazu (akt notarialny z [...] r. wraz z załącznikiem mapowym (k. k.111-119 – KA [...]), na rzecz O. w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej (akt notarialny z [...] r. - wraz z załącznikiem mapowym (k.131-136 KA [...]), na rzecz K. w zakresie sieci wodociągowej (akt notarialny z [...] r. wraz z załącznikiem mapowym (k. 148–153 KA [...]), a także na rzecz T. w zakresie urządzeń elektroenergetycznych (akt notarialny z [...] r. wraz z załącznikiem mapowym – k. 636 - 641 KA [...]).

Sąd Okręgowy nie zbadał natomiast – z uwzględnieniem zakresu jego kognicji wynikającej z art. 626⁸ § 2 k.p.c. - czy treść, i charakter służebności przesyłu wpisanych w dziale III ksiąg wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem o połączenie, z uwzględnieniem dokumentów stanowiących podstawę ich wpisu, nie wskazuje na zakreślenie przedmiotowych granic ich wykonywania, co może wykluczać kolizję praw i brak potrzeby ułożenia się uprawnionych odnośnie do pierwszeństwa przysługujących im ograniczonych praw rzeczowych (art. 22 ust. 2 u.k.w.h.).

W konsekwencji nie zweryfikował tezy skarżącego, o braku kolizji ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości na rzecz poszczególnych operatorów mediów, a tym samym braku potrzeby załączenia dokumentu dotyczącego pierwszeństwa wykonywania praw (art. 22 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.) z uwagi na to, że ich charakter i zakres wskazuje, że mogą być one wykonywane bezkolizyjnie.

Dostrzeżenia w tym kontekście wymaga, że w dziale III ksiąg wieczystych

objętych wnioskiem o połączenie figurują służebności przesyłu związane z dostawą mediów (gaz, woda, energia elektryczna, internet i telefon), które ze swej istoty uwarunkowanej charakterem urządzeń przesyłowych powinny być wykonywane bezkolizyjnie, skoro konieczne jest niezakłócone dostarczanie odbiorcom wszystkich wyszczególnionych wyżej mediów, a nie tylko niektórych z nich. Wyklucza to potrzebę określenia ich pierwszeństwa, skoro z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że poszczególne media dostarczają te same podmioty, na rzecz których umownie ustanowiono odpowiednie służebności i nic nie wskazuje na niemożność jednoczesnego wykonywania wszystkich praw podmiotowych.

Wobec tego, że Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., a także art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[A.T.]

[a.ł.]