

*Adam Kosiba*

## **Wygaśnięcie służebności osobistych i użytkownika w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)**

Problematyka praw rzeczowych ograniczonych, z którą notariusz spotyka się w swej codziennej pracy jest rozległa i skomplikowana. Wachlarz spraw występujących w tym obszarze jest bardzo szeroki, a zatem już na wstępie pragnę ograniczyć swoje rozważania do dwóch rodzajów praw rzeczowych ograniczonych, tj. do służebności osobistych i użytkownika, ale i ta problematyka musi zostać potraktowana wybiórczo.

Poniższe rozważania są próbą odpowiedzi na pytanie, jaki jest los prawny ustanowienia prawa służebności osobistej względnie użytkownika w przypadku jego nieujawnienia w księdze wieczystej, a następnie zbycia przez nowego właściciela nieruchomości obciążonej.

Liczne są bowiem przypadki, iż w akcie notarialnym darowizny nieruchomości obdarowany ustanawia na rzecz darczyńców prawo użytkownika nieruchomości względnie służebności osobistej mieszkania, a następnie niefrasobliwie strony (ze względu na wysokie koszty wpisu do księgi wieczystej) nie ujawniają tego ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej, postanawiając często, że wpis ograniczonego prawa rzeczowego do księgi wieczystej nastąpi w terminie późniejszym, na wniosek uprawnionych.

Konieczne jest zatem udzielenie odpowiedzi na podstawowe pytanie, czy ograniczone prawa rzeczowe, takie jak użytkowanie względnie służebność osobista mieszkania, wygasają w przypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela? Czy - ujmując pytanie inaczej - nowego

właściciela chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku nabycia nieruchomości, która była obciążona prawem rzeczowym ograniczonym nie ujawnionym w księdze wieczystej?

Odpowiedzi na te pytania nastręczają trudności, a wypowiedzi doktryny w tej materii nie są wcale jednoznaczne.

Kiedy następuje ustanie praw rzeczowych ograniczonych, mówi ustawodawca w art. 246 i 247 k.c. Wiadomo, że prawa rzeczowe ograniczone wygasają w wyniku czynności prawnej na skutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego, konfuzji, niewykonywania przez określony czas (użytkowanie wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć - art. 255 k.c.) czy też upływu czasu, na który zostały ustanowione. Problemy zaczynają się dopiero przy kolizji praw rzeczowych ograniczonych nie ujawnionych w księdze wieczystej z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Orzecznictwo sądowe, jeszcze pod rządami prawa rzeczowego z roku 1946, prezentowało jednolite stanowisko, głoszące, że ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości nie ujawnione w księdze wieczystej wygasają w wypadku przeniesienia własności tej nieruchomości na nabywcę działającego w zaufaniu do księgi wieczystej i będącego w dobrej wierze (art. 20 pr. rzecz.)<sup>1</sup>.

Również w wyroku z dnia 29 grudnia 1967 r. III CRN 59/67 (OSN 1968, poz. 128) SN stanął na stanowisku, że w świetle art. 20 pr. rzecz, nabywca nabywa nieruchomość w stanie wolnym od ograniczonych praw rzeczowych nie wpisanych do księgi wieczystej, i to zarówno tych, co do których wpis ma charakter konstytutywny, jak i tych, które powstają pozaksięgowo<sup>2</sup>.

Przedstawiciele doktryny nie byli już tak zgodni co do losu praw rzeczowych ograniczonych nie ujawnionych w księdze wieczystej. Na bazie poprzedniego stanu prawnego, jak i obowiązującej ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147) wyłoniło się sporne zagadnienie, czy rękojmię należy rozumieć także w sensie negatywnym, tzn. w tym znaczeniu, że osoba nabywająca własność (lub inne prawo) od osoby wpisanej do księgi wieczystej nabywają w stanie wolnym

<sup>1</sup> Orzeczenie SN z dnia 4 lipca 1960 r. I CR 347/60, OSN 1962, poz. 126, cyt. [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Ossolineum 1977, s. 623.

<sup>2</sup> S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*. Warszawa 1975, s. 234.

od tych ograniczonych praw rzeczowych, które wprowadzie własność obciążają, ale w księdze nie zostały ujawnione. Według jednego z poglądów, nie ujawnione w księdze prawa rzeczowe wygasają wskutek dokonanego rozporządzenia albo zostają nim w inny sposób dotknięte o tyle, o ile wchodzą w kolizję z prawami nabytymi przez osoby, które osłania wiarygodność ksiąg wieczystych. Pogląd ten opiera się na założeniu, że w wypadku nieujawnienia zmian stanu prawnego, które nastąpiły niezależnie od wpisu, istnieje niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Według drugiego poglądu, prawa rzeczowe nie ujawnione utrzymują się w takich przypadkach nadal, chociaż nabywca prawa, własności lub innego prawa o nich nie wiedział. Pogląd taki wyłącza istnienie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i - wskazując na zakres domniemań przewidzianych w art. 18 pr. rzecz. - uznaje, że takie prawa, jak służebności lub użytkowanie wygasają wskutek działania rękojmi tylko wtedy, gdy zostały bez ważnej podstawy wykreślone z księgi<sup>3</sup>.

Problem istnienia rękojmi w sensie negatywnym był już rozpatrywany na bazie przepisów prawa rzeczowego. W. Prądyński uważał, że „... Ponieważ rękojmia z art. 20 pr. rzecz. dotyczy jedynie nabycia praw rzeczowych (...), działa ona jedynie w zakresie art. 18 prawa rzeczowego, to znaczy, że dotyczy jedynie istnienia i treści praw jawnych z księgi wieczystej i niestnienia praw wykreślonych”<sup>4</sup>. Rękojmia działa wyłącznie na korzyść nabywcy. Prawa rzeczowe ograniczone nie ujawnione w księdze wieczystej gasną na skutek nabycia nieruchomości w powołaniu się na rękojmię. Dzieje się to zarówno wtedy, gdy nieruchomość zbywa osoba nie uprawniona do rozporządzenia nią jak i wówczas, gdy zbywca uprawniony do zbycia zataja przed nabywcą obciążenia istniejące pozaksięgowo<sup>5</sup>.

Problem istnienia tzw. negatywnej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych rozważał także J. Ignatowicz, precyzując, że chodzi o to, iż nabywca własności nieruchomości nabywa ją wolną od obciążeń, które wprowadzie istniały (np. służebności), ale nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Autor przyznaje, że orzecznictwo wypowiedało się jednolicie

<sup>3</sup> *System...*, *op. cit.*, s. 922.

<sup>4</sup> W. Prądyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 9-10, s. 212.

<sup>5</sup> S. B r e y c r, *Przeniesienie...*, *op. cit.*, s. 237.

twierdząco na ten temat. Obecnie pogląd ten potwierdza nowy przepis art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mówiący o prawach, przeciwko którym rękojmia nie działa<sup>6</sup>.

Podobnie jednoznacznie wypowiada się S. Rudnicki, który twierdzi, że „...nabycie prawa własności nieruchomości następuje w stanie wolnym od wszelkich nie ujawnionych w księdze wieczystej obciążeń, z wyjątkiem wymienionych w art. 7, które nie wygasają na skutek nabycia. Prezentowane dotychczas w literaturze poglądy, że rękojmia nie działa przeciwko ograniczonym prawom rzeczowym nie wpisanym do księgi wieczystej, są nie do utrzymania, a teoretyczny spór wokół tego zagadnienia należy pod rządą obecnej ustawy do historii. Obecna ustawa bowiem w art. 7 wyraźnie określa, przeciwko którym nie wpisanym obciążeniom rękojmia nie działa. Z uregulowania takiego wynika więc *a contrario*, że przeciwko innym nie ujawnionym obciążeniom rękojmia działa, czyli osłania nabycie wpisanego prawa w zaufaniu do księgi”<sup>7</sup>.

Równie kategorycznie na temat wygaśnięcia praw rzeczowych ograniczonych nie wpisanych w księdze wieczystej wypowiada się E. Gniewek. Twierdzi on, że „W warunkach rękojmi treść księgi wieczystej» rozstrzyga na korzyść « nabywcy także w ten sposób, że uzyskuje on prawo rzeczowe w rozmiarze szerszym od rzeczywistego. Nastąpi to w przypadkach nie ujawnionych obciążeń prawa własności. W takim przypadku po dokonaniu przez właściciela rozporządzeniu nieruchomości wygasają prawa osób trzecich”<sup>8</sup>.

Sumując, zauważyć należy, „...że wskutek rozporządzenia osłanianego rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wygasa cudze prawo rzeczowe lub zostaje ograniczone w takim zakresie, w jakim koliduje z prawem nabytym według stanu prawnego ujawnionego w księdze”<sup>9</sup>.

Mniej kategorycznie na temat tego, czy rękojmia może być rozumiana także w sensie negatywnym, to znaczy, czy nabywca własności nieruchomości nabywają w stanie wolnym od obciążeń, które wprawdzie istnieją ale nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, wypowiada się A. Szpunar.

<sup>6</sup>J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 310-311.

s. 32.

<sup>9</sup>Tamże, s. 365.

Twierdzi on, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece zajęła tu stanowisko kompromisowe, a przepis art. 7 jest ujęty jako wyjątek od zasady, według której rękojmię należy rozumieć także w sensie negatywnym<sup>10</sup>.

Pora na wnioski przydatne w praktyce notarialnej. Orzecznictwo w całej rozciągłości, jak i w przeważającej części doktryna stoją na stanowisku, że z uwagi na istnienie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych prawa rzeczowe ograniczone nie ujawnione w księdze wieczystej wygasają w przypadku nabycia własności nieruchomości przez nowego właściciela. Z poglądem tym w pełni się zgadzam. Zaakceptowanie takiego stanowiska rodzi jednak obowiązek szczególnej staranności przy redagowaniu aktów notarialnych, w których następuje ustanowienie praw rzeczowych ograniczonych w postaci służebności osobistej czy też użytkowania na rzecz jednej ze stron umowy (darczyńcy). Jeżeli więc ustanowienie użytkowania czy służebności na rzecz darczyńcy nie ma na względzie tylko przesłanek podatkowych, a będzie **faktycznie** wykonywane, to ze wszechmiar celowe i wskazane jest, by ustanowione prawo rzeczowe ograniczone zostało wpisane do księgi wieczystej. Koszty wpisu tego prawa, aczkolwiek wysokie, nie mogą jednak - a raczej chęć ich uniknięcia - zaważyć na bycie samego prawa. W każdym bowiem przypadku trzeba uświadomić stronie umowy, to jest osobie, na rzecz której zostaje ustanowione dane ograniczone prawo rzeczowe, że nieujawnienie go w księdze wieczystej, w przypadku zbycia nieruchomości przez nowego właściciela, zniweczy jego istnienie i uprawniony ten może znaleźć się na bruku. Obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne, wynika *expressis verbis* z art. 80 § 2 prawa o notariacie. W powyższych zatem przypadkach, należy dołożyć szczególnej staranności, by niefrasobliwość stron czynności notarialnej nie spowodowała w przyszłości ujemnych skutków dla uprawnionego. Przedstawiając powyższe rozważania, pragnę zwrócić uwagę na szczególną odpowiedzialność notariuszy w tym zakresie.

<sup>10</sup> A. S z p u n a r, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, „Państwo i Prawo” 1983, nr 5, s. 3-15.