



Rejent * rok 20 * nr 11(235)
listopad 2010 r.

Polemiki i refleksje

Wpływ podziału obciążonej nieruchomości na byt służebności gruntowej – uwagi *de lege ferenda*

1. Nieruchomość jako przedmiot obciążenia służebnością gruntową może ulegać rozmaitym podziałom. Sam podział geodezyjny nieruchomości (tzn. wyodrębnienie z jednej działki ewidencyjnej dwu lub więcej działek) nie wpływa na istnienie, zakres czy sposób wykonywania obciążającej ją służebności gruntowej¹. Służebność nadal obciąża tę samą nieruchomość i ogranicza to samo prawo własności. Taki podział nie prowokuje żadnych problemów z perspektywy bytu służebności.

Inaczej jest w przypadku podziału prawnego nieruchomości. Prowadzi on bowiem do powstania nowych dóbr prawnych. Jeżeli zaakceptować koncepcję odwołującą się do założenia księgi wieczystej jako kryterium prawnego wyodrębnienia gruntu w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., już odłączenie części dotychczasowej nieruchomości i założenie dla niej księgi wieczystej dotyka przedmiotu obciążenia². Podobnie, co jest bezdysku-

¹ Inaczej W. Myga, *Z praktyki notarialnej*, Rejent 2010, nr 2, s. 107.

² W literaturze brak jednolitości poglądów co do rozumienia pojęcia nieruchomości, por. S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 30; B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rejent 2002, nr 9, s. 97 i nast.; P. Mysiak, *O pojęciu nieruchomości gruntowej*, Rejent 2004, nr 8, s. 136 i nast. Judykatura zaczyna wyraźnie skłaniać się ku stanowisku ujmującemu nieruchomość przy wykorzystaniu kryterium wyodrębnienia w księdze wieczystej, zob. przypis 7.

syjne, wraz ze zmianą właściciela części fizycznej nieruchomości dochodzi do powstania nowego przedmiotu prawa własności. Modelowo mogą wchodzić w rachubę dwa konkurencyjne rozstrzygnięcia legislacyjne. Pierwszy wariant rezygnuje z regulacji prawnej skutków podziału nieruchomości obciążonej służebnością gruntową³. W myśl tego ujęcia unormowanie wspomnianej kwestii nie jest konieczne. Losy służebności w razie podziału przedmiotu obciążenia można bowiem wywieść z istoty i funkcji służebności gruntowej jako prawa o charakterze niepodzielnym. Drugie rozwiązanie zakłada potrzebę regulacji wprost skutków podziału nieruchomości obciążonej. Zostało ono wysłowione np. w prawie niemieckim (§ 1026 k.c. niemieckiego)⁴ i prawie szwajcarskim (art. 744 k.c. szwajcarskiego)⁵. Również kodeks cywilny podążył kierunkiem pozytywnego unormowania (art. 290 § 2 k.c.), wzorując się na dekrete – Prawo rzeczowe z 1946 r. (art. 173).

2. Rekonstrukcja normy prawnej wyrażonej w art. 290 § 2 k.c. nie rodziła w piśmiennictwie rozleglejszych sporów⁶. Stanowisko zgodne

³ Regulacji skutków podziału nieruchomości obciążonej służebnością gruntową nie zawiera przykładowo kodeks cywilny francuski, zob. P. Malaurie, L. Aynés, *Droit civil. Les biens*, Paris 2005, s. 339; S. Schiller, *Droit des biens*, Paris 2005, s. 179. Wyprowadzone są one z niepodzielności służebności, która znalazła normatywny wyraz w postanowieniach art. 700, 709 i 710 k.c. francuskiego.

⁴ Bliżej P. Bassenge, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, wyd. 55. München 1996, s. 1211; K. Haegeler, K. Stöber, H. Schöner, *Grundbuchrecht*, München 1989, s. 430-431; K. H. Schwab, H. Prütting, *Sachenrecht*, München 1997, s. 394.

⁵ Szerzej H. M. Riemer, *Die beschränkten dinglichen Rechte. Grundriss des schweizerischen Sachenrechts*, Band II, Bern 1986, s. 62-63; P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, [w:] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*, wyd. 12, Zürich 2002, s. 949. W prawie szwajcarskim w art. 742-744 k.c. odrębnie uregulowano przeniesienie (*Verlegen*) obciążenia oraz podział (*Teilung*) nieruchomości władającej i nieruchomości służebnej. Równolegle podkreśla się, że przez podział należy rozumieć rozdrobnienie spowodowane następstwem prawnym (P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, [w:] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das schweizerische...*, s. 950).

⁶ Zob. B. Burian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 460; R. Czarniecki, *Powstanie, pozostanie w mocy, zmiana treści oraz wygaśnięcie służebności gruntowej i osobistej*, Palestra 1969, nr 4, s. 40; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 429; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 144;

z panującym w doktrynie zajął ostatnio Sąd Najwyższy, przyjmując, że jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością⁷. Tezie tej zarzucono wewnętrzną sprzeczność i nielogiczność. Podniesiono, że „jeżeli działka nie jest objęta (czytaj: obciążona) służebnością, to fakt założenia dla tej działki nowej księgi wieczystej nie może powodować wygaśnięcia czegoś, czym ta działka nie była obciążona”⁸. Trudno poprzec tę krytykę. W toku przedstawionej argumentacji popełniono błąd *petitio principii*, polegający na przyjęciu za przesłankę dopiero tego, co ma być wywnioskowane w danym dowodzeniu. Autor pomija ponadto, że Sąd Najwyższy w przytoczonym stwierdzeniu zestawia brak wygaśnięcia z nieobjęciem działki zakresem wykonywania służebności, a nie z przedmiotem jej obciążenia. Opozycyjne stanowisko dopuszczające obciążenie służebnością gruntową tylko tej części nieruchomości, na której jest ona wykonywana, pozostaje w sprzeczności z zasadą, że część składowa (np. jedna z działek tworzących nieruchomość) nie może stanowić odrębnego przedmiotu praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Zasada ta nie tamuje natomiast możliwości ograniczenia zakresu wykonywania prawa rzeczowego do części nieruchomości. W przypadku służebności taka dystynkcja między przedmiotem obciążenia i przedmiotem wykonywania prawa rysuje się najwyraź-

Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 179; tenże, *Służebności*, RPEiS 1968, z. 3, s.147-148; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 551; A. Sylwestrak, *Glosa do uchwały SN z 17.4.2009 r., III CZP 9/09*, MoP 2010, nr 2, s. 517. Por. jednak A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2002, nr 6, s. 141 i nast.

⁷ Uchwała z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 4). O ile przedstawione stanowisko Sądu Najwyższego jest poprawne, pewne fragmenty wspierającego je uzasadnienia nie zasługują na aprobatę, co trafnie wytknęła A. Sylwestrak, *Glosa...*, s. 515-516. Dodajmy, że rozważania SN nie ogniskują się wokół wykładni art. 290 § 2 k.c., lecz odnoszą do wątpliwości sądu okręgowego, jakie sytuacje kwalifikować jako podział nieruchomości w rozumieniu tego przepisu z uwagi na rozbieżności co do samej definicji nieruchomości.

⁸ W. Myga, *Z praktyki...*, s. 104-105.

niej. Wynika to z treści i funkcji służebności gruntowych (zob. art. 285 k.c.). Nie ma potrzeby sięgania do analogicznego zastosowania art. 253 § 2 k.c. odnoszącego się do ograniczenia wykonywania użytkowania nieruchomości do jej oznaczonej części. Użytkownik z reguły korzysta z całej rzeczy poddanej użytkowaniu, które pod względem treści jest prawem znacznie pełniejszym niż służebności. Te ostanie dotyczą zaś korzyści w zakresie ściśle oznaczonym, np. przechodu, zakazu budowania ponad pewną wysokość⁹. A zatem także służebność gruntowa ustanawiana jest na nieruchomości, a nie jedynie na jej części, objętej zakresem wykonywania prawa.

Poglądowi zakładającemu utrzymanie się służebności na powstałych nieruchomościach zarzuca się również, że poprzestanie na wykładni gramatycznej art. 290 § 2 k.c. jest formalistyczne, nie uwzględnia społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i powoduje pojawienie się w księgach wieczystych pozornych wpisów¹⁰. Nie sposób odmówić celności spostrzeżeniom przedstawionym dla poparcia tej tezy. Trafnie wyeksponowano możliwość rozmnażania się służebności w postępie geometrycznym i uwidocznianie w księgach wieczystych wpisów, jak to obrazowo określono „służebności widm”¹¹. Siła wspomnianego argumentu błędnie w warstwie dogmatycznej. Nie daje on podstaw do odstąpienia od wniosku płynącego z wykładni językowej art. 290 § 2 k.c., jeżeli uwypuklimy, że w przypadku, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z utworzonych przez podział nieruchomości, właściciele pozostałych mogą żądać ich zwolnienia od służebności. Przesłanką zwolnienia jest utrata dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia, skoro wykonywanie służebności dotyczy jednej lub kilku, a nie wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Taki mechanizm (wprawdzie niedoskonały, o szczegółach będzie dalej mowa) został wyraźnie przewidziany przez ustawodawcę.

⁹ Zob. S. S z e r, *Nowe prawo rzeczowe*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1947, nr 5, s. 14. Por. podobne przykłady przytaczane w literaturze szwajcarskiej, P. T u o r, B. S c h n y d e r, J. S c h m i d, [w:] P. T u o r, B. S c h n y d e r, J. S c h m i d, A. R u m o - J u n g o, *Das schweizerische...*, s. 950 i francuskiej, S. S c h i l l e r, *Droit des biens...*, s. 179.

¹⁰ W. M y g a, *Z praktyki...*, s. 105.

¹¹ Tak W. M y g a, *Z praktyki...*, s. 105.

Kontestatorzy zaprezentowanej interpretacji art. 290 § 2 k.c. proponują następujące rozwiązanie. Służebność gruntowa ma być ustanawiana na działce (działkach), a nie na nieruchomości, jeżeli nieruchomość składa się z większej liczby działek. Odwołują się przy tym do trzech grup argumentów. Podniesiono, że „postanowienie art. 290 § 2 k.c., który w drugiej części przepisu także w przypadku podziału geodezyjnego upoważnia właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zwolnienia od służebności części powstałych nieruchomości zbędnych dla wykonania służebności”. Dla wsparcia tego stanowiska wykorzystano regulację art. 295 k.c. Sięgnięto także do przepisów wieczystoksięgowych, które nakazują „przeniesienie do współobciążenia części obciążonej nieruchomości, a nie przeniesienia części nieobciążonej nieruchomości”¹². Nie ma potrzeby szczegółowego odniesienia się do przedstawionych argumentów. Są one dobrane z punktu widzenia apriorycznego założenia utożsamiającego przedmiot obciążenia z przedmiotem wykonywania prawa rzeczowego, podczas gdy, jak wyżej wyjaśniono, zakres wykonywania może być ograniczony do części fizycznej nieruchomości, co jest wykluczone w stosunku do przedmiotu obciążenia. Powoływanie się na regulację art. 295 k.c. jest chybione już z tego powodu, że przepis art. 290 k.c. stanowi wobec niej *lex specialis*¹³. Wysunąć można również kontrargumenty o generalnym znaczeniu. Proponowane rozwiązanie nie wytrzymuje konfrontacji z zasadą szczególowości praw rzeczowych i brzmieniem art. 47 § 1 k.c.¹⁴

3. Odtwarzając sens postanowienia art. 290 § 2 k.c. trzeba wyeksponować, że wyraża on regułę kontynuacji służebności gruntowej przy jednoczesnym przyznaniu właścicielowi obciążonej nią nieruchomości uprawnienia do żądania zwolnienia powstałej w wyniku podziału nieru-

¹² *Tamże*, s. 109.

¹³ Zob. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 551; R. Czarnecki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 733.

¹⁴ Dlatego nie jest precyzyjne stwierdzenie, że „odłączenie z księgi wieczystej, w której jest wpisana służebność działki, na której nie jest wykonywana służebność, nie powoduje „wygaśnięcia” służebności obciążającej nadal **działkę (działki)**, na której służebność została **ustanowiona** (podkr. – A.B.)”, wypowiedziane przez W. Mygę (W. Myga, *Z praktyki...*, s. 105).

chomości (lub kilku z nich) od służebności. Przesłanka tego zwolnienia odwołuje się do przedmiotu wykonywania służebności. Aktualizuje się wówczas, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku nieruchomości utworzonych przez podział nieruchomości obciążonej. Chodzi tu o zakres wykonywania określony w zdarzeniu prawnym kreującym (lub zmieniającym) służebność gruntową¹⁵. Wobec tego, że nieruchomość leży poza obrębem wykonywania służebności, nie ma ona jakiegokolwiek znaczenia dla nieruchomości władnącej, *ergo* zwolnienie jej z obciążenia następuje bez wynagrodzenia¹⁶.

Mechanizm z art. 290 k.c. nie przewiduje zaniku służebności gruntowej *ex lege*. Wręcz przeciwnie. Z mocy prawa służebność utrzymuje się na nieruchomościach utworzonych z dotychczas obciążonej nieruchomości. Pod względem konstrukcyjnym zachodzi tu przekształcenie istniejącej służebności jednoprzmiotowej w prawo obciążające wiele nieruchomości. Mamy więc do czynienia z przełamaniem zasady szczególowości praw rzeczowych. Powstała wskutek podziału nieruchomości stanowi nadal przedmiot obciążenia służebnością gruntową, pomimo że nie jest ona objęta zakresem wykonywania służebności. Jak trafnie zauważył W. Myga, takie rozwiązanie rodzi komplikacje w praktyce. W toku powyższych rozważań wykazano wszakże, że wniosek wyprawdany przez wspomnianego autora i wspierająca go argumentacja nie są *de lege lata* przekonujące.

4. Wyrażona w art. 290 § 2 k.c. koncepcja całkowitej kontynuacji służebności z odstępstwem niedziałającym automatycznie wymaga modyfikacji. Krytycznie należy ocenić przyjęty w powołanym przepisie tryb zwolnienia powstałej w wyniku podziału nieruchomości obciążonej od służebności. Po pierwsze – niewątpliwie zwolnienie nieruchomości spod obciążenia może nastąpić w drodze czynności prawnej. W praktyce mogą się jednak pojawić trudności w uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości władnącej, nie dlatego, że nieakceptuje on zwolnienia nieruchomości z obciążenia, ale z powodów faktycznych, np. jego nieobecności czy niewykazywania zainteresowania sprawą, która nie odnosi się do przed-

¹⁵ W zbliżonym duchu wypowiada się judykatura niemiecka, por. BayOblGZ 1954, s. 286; KG NJW 1969, s. 470.

¹⁶ B. B u r i a n, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 460; R. C z a r n e c k i, [w:] *Kodeks...*, s. 733.

miotu wykonywania przysługującej mu służebności. Tymczasem brak wyjednania zgody właściciela nieruchomości władnącej w takich przypadkach zmniejsza przejrzystość ksiąg wieczystych, co ewidentnie osłabia ich funkcje. Chodzi tu nie tylko o interesy właścicieli nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej, ale także o jasność stanu prawnego nieruchomości dla wierzycieli właściciela nieruchomości obciążonej i innych osób trzecich. Po drugie – odsyłanie zainteresowanych na drogę postępowania sądowego nadmiernie formalizuje obrót prawny. Uporządkowanie tej sytuacji nie wymaga interwencji sądu procesowego. Z reguły wystarcza kontrola sądu wieczystoksięgowego. W ślad za tym wypada zgłosić postulat *de lege ferenda* zastąpienia mechanizmu z art. 290 k.c. wariantem automatycznym¹⁷. Dobrych wzorów dostarcza analiza komparatystyczna i historyczna. Zgodnie z § 1026 k.c. niemieckiego, jeżeli ulega podziałowi obciążona nieruchomość, a wykonywanie służebności gruntowej ograniczone jest do pewnej oznaczonej części obciążonej nieruchomości, wówczas części leżące poza obrębem wykonywania służebności stają się wolne od służebności. Sformułowanie „stają się wolne od służebności” (*von der Dienstbarkeit frei*) rozumiane jest jako ustanie służebności z mocy prawa¹⁸. W tym nurcie mieści się unormowanie prawa szwajcarskiego. Według art. 744 k.c. szwajcarskiego, jeżeli obciążona nieruchomość uległa podziałowi, to dalej istnieje obciążenie z reguły na wszystkich jej częściach. W przypadku jednak, gdy służebność na poszczególnych częściach nie jest wykonywana i stosownie do okoliczności nie może być wykonywana, właściciel takiej części może domagać się wykreślenia jej w księdze wieczystej. Urząd ksiąg wieczystych zawiadamia właściciela nieruchomości władnącej o zgłoszeniu żądania i do-

¹⁷ Tak A. B i e r a n o w s k i, *Założenia regulacji służebności (i użytkowania) w przyszłym kodeksie cywilnym* (niepublikowany materiał dyskusyjny przygotowany we wrześniu 2009 r. dla Zespołu Problemowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego powołanego do opracowania przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych, kierowanego przez Prof. J. Pisulińskiego), s. 11.

¹⁸ W. S c h m e n g e r, *Die Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Grundsätze, neue Entwicklungen und neue Rechtsprechung*, BWNotZ 2007, nr 4, s. 85; P. B a s s e n g e, [w:] *Palandt...*, s. 1211; K. H a e g e l e, K. S t ö b e r, H. S c h ö n e r, *Grundbuchrecht...*, s. 430; K. H. S c h w a b, H. P r ü t t i n g, *Sachenrecht*, s. 394; BGH w wyroku z 3 maja 2002 r., NJW 2002, s. 3021.

konuje zniesienia służebności, jeżeli w ciągu terminu miesięcznego nie podniesie on sprzeciwu.

Koncepcji zaniku *ex lege* służebności hołdował także art. 159 projektu prawa rzeczowego z 1939 r.¹⁹ Przewidywał on, że w razie podziału dziedziny (czyli nieruchomości – uzupełnienie A.B.) służebnej, służebność przechodzi bez zmiany na dziedziny utworzone przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, pozostałe dziedziny są wolne od służebności. Stylistyka przytoczonego postanowienia nawiązuje wyraźnie do § 1026 k.c. niemieckiego. Inne rozwiązanie znalazło wyraz w projekcie prawa rzeczowego z 1937r. (art. 121)²⁰ oraz w prawie zunifikowanym (art. 173). Podobne rozstrzygnięcie zamieszczono w projekcie kodeksu cywilnego z 1949 (art. 1111)²¹ i w dalszych projektach tego kodeksu. Oparła się na nim ostateczna wersja kodeksu cywilnego. Rezygnację z mechanizmu działającego automatycznie w prawie zunifikowanym i w kodeksie cywilnym wypada ocenić negatywnie. Jak wyżej wspomniano, rozstrzygnięcie art. 290 § 2 k.c. prowadzi do utrudnień w praktyce. Jest poza tym mniej atrakcyjne ekonomicznie. Pociąga za sobą dodatkowe koszty dla nabywcy obciążonej nieruchomości.

W konkluzji warto podkreślić, że modyfikacji art. 290 k.c. w nakreślonym tu kierunku wytyczonym koncepcją zaniku służebności z mocy prawa powinno towarzyszyć precyzyjne uregulowanie tej kwestii także w przepisach o księgach wieczystych, co pozwoli uniknąć niejasności w postępowaniu wieczystoksięgowym²².

¹⁹ S. Grzybowski, *Projekt prawa rzeczowego przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r.*, KPP 1993, z. 4, s. 539.

²⁰ Postanowienie to brzmiało: „W razie podziału nieruchomości służebnej, służebność przechodzi bez zmiany na nieruchomości, utworzone przez podział; jednakże, gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej z nich, właściciele pozostałych mogą żądać zwolnienia od służebności, chyba że wskutek tego zwolnienia bezpieczeństwo służebności, w przypadku egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości służebnej, byłoby zagrożone.”, *Komisja Kodyfikacyjna. Podkomisja Prawa Rzeczowego*, Zeszyt 1, Warszawa 1937, s. 22-23.

²¹ Tekst przepisów o służebnościach opublikowano w *Demokratycznym Przeglądzie Prawniczym* 1949, nr 2, s. 37 i nast.

²² Doświadczenia niemieckie pokazują trudności z określeniem, kiedy może dojść do wykreślenia służebności (nieprzeniesienie prawa uważane jest za jego wykreślenie), zob.

Dla podtrzymania racjonalnej praktyki sądowej polegającej na nieprze-
noszeniu obciążenia do księgi wieczystej zakładanej dla nieruchomości
nieobjętej zakresem wykonywania służebności możemy próbować odwo-
łać się do dwóch rozwiązań. Według pierwszego – żądanie wynikające
z art. 290 k.c. podlegałoby rozpoznaniu przez sąd wieczystoksięgowy.
Interpretacja ta nawiązuje do przedstawionego wyżej unormowania art.
744 k.c. szwajcarskiego. *De lege lata* brak podstaw do takiego rozsze-
rzenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. Propozycja ta pozbawiona jest
ponadto waloru uniwersalności (pod rządem przyjętej obecnie zasady
wpisu deklaratorywnego). Nie pozwala ona udzielić jednolitej odpowiedzi
na pytanie o tryb rozstrzygnięcia żądania o zniesienie służebności niezale-
żnie od tego, czy ujawniono ją w księdze wieczystej, czy zaniechano
wpisu. Zgodnie z drugim „kołem ratunkowym” akceptację właściciela
nieruchomości władającej na ograniczenie zakresu wykonywania służeb-
ności, np. do jednej z działek, wyrażoną w umowie o ustanowienie
służebności poczytywać można jako jednoczesną zgodę na zwolnienie
pozostałej części z obciążenia w razie podziału nieruchomości służebnej.
Najczęściej zabieg będzie musiał sprowadzać się do uzupełniającej wy-
kładni umowy. Zmierzają on bowiem do rozwinięcia postanowień umow-
nych poza sens w nich wyrażony. Prowadzi to do adekwatnego uregu-
lowania sytuacji prawnej stron. Trzeba jednak wyeksponować, że taka
uzupełniająca wykładnia umowy ma kruche podstawy teoretyczne i dog-
matyczne. Jak trafnie podkreśla Z. Radwański, koncepcja wykładni
uzupełniającej (rozumianej jako zjawisko pośrednie między wykładnią
zwykłą a uzupełnieniem treści umowy) w oparciu o słuszność lub zwyczaj
nie jest ani potrzebna, ani uzasadniona na tle polskiego systemu praw-
nego²³. Rozwijanie sensu wyrażonego w oświadczeniu woli nie powinno
następować według dyrektyw z art. 65 k.c., lecz stosownie do wyznac-
ników wymienionych w art. 56 k.c. *In concreto* nie możemy jednak
wykluczyć wykładni (zwykłej) pozwalającej zrekonstruować sens oświad-

H. Schöner, K. Stöber, K. Haegeler, *Grundbuchrecht...*, s. 395-397, 463-464;
E. Horber, J. Demharter, *Grundbuchordnung mit Text der Ausführungsverordnung,
der Grundbuchverfügung und weiterer Vorschriften*, 19 Aufl., München 1991, s. 98-99,
102-104, 273, 510.

²³ Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 194.

czenia woli właściciela nieruchomości władnącej obejmujący zgodę na nieprzeniesienie obciążenia do nowej księgi wieczystej. Jak wolno przypuszczać, nie będą to przypadki częste. Dość powiedzieć, że skoro owa zgoda nie stanowi koniecznej przesłanki zachowania językowego właściciela nieruchomości władnącej, nie ma dostatecznych podstaw do inferowania z niego owej zgody. W tym kontekście w pełni uzasadniony jest postulat *de lege ferenda* rewizji regulacji skutków podziału nieruchomości obciążonej służebnością gruntową.

Dr Adam Bieranowski
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski