



Z praktyki notarialnej

I. Działka nr 257/10 będąca przedmiotem umowy sprzedaży objęta była księgą wieczystą, w której w dziale III wpisane były dwie służebności gruntowe. Służebności – według zapewnienia sprzedawcy – nie obciążały działki nr 257/10. W związku z tym w umowie z dnia 3 sierpnia 2009 r. został zawarty wniosek o odłączenie z księgi wieczystej – bez jakichkolwiek obciążeń – działki nr 257/10 i po dołączeniu jej do księgi wieczystej nabywców – dokonanie wpisu prawa własności na ich rzecz.

Postanowieniem z dnia 29 października 2009 r. sąd rejonowy – po zrealizowaniu wniosku w części wpisu prawa własności – oddalił wniosek w części odłączenia bez obciążeń działki nr 257/10. Oddalając wniosek, sąd powołał się na art. 290 § 2 k.c. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09 (LEX nr 489033, Biul. SN 2009, nr 4, poz. 10), stwierdzając jednocześnie, że do wniosku nie został przedłożony żaden dokument, z którego można by wnioskować, iż wskazana służebność wygasła oraz że jednostronne oświadczenie zbywcy nieruchomości, iż przedmiotowa działka nie jest obciążona żadnymi prawami, nie może prowadzić skutecznie do wykreślenia służebności obciążającej przedmiotową nieruchomość. Sąd jednak nie stwierdził, że na działce nr 257/10 była wykonywana służebność.

Do chwili opublikowania uchwały SN z dnia 17 kwietnia 2009 r. większość sądów wieczystoksięgowych uwzględniała wnioski o odłączenie bez obciążeń służebnościami gruntowymi lub osobistymi działek

faktycznie tymi służebnościami nieobciążonych (np. przedmiotem umowy była działka niezabudowana, a w dziale III była wpisana służebność mieszkania). Po publikacji powyższej uchwały w biuletynie OSN 2010, nr 1, poz. 4 należy przewidywać, że sądy – ze względu na autorytet Sądu Najwyższego – odstąpią od dotychczasowej praktyki odłączania bez obciążeń faktycznie nieobciążonych działek objętych księgami wieczystymi, w których takie służebności są ujawnione.

Wydaje się przeto celowe przedstawienie poglądu odmiennego od tezy uchwały Sądu Najwyższego, 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 służebnością.”

Uchwała została podjęta na tle następującego, prostego stanu faktycznego przedstawionego w uzasadnieniu uchwały: w dziale II księgi wieczystej wpisano kilka działek i niektóre z nich są objęte zakresem wykonywania służebności, a inne nie.

Dalej w uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że treść art. 290 § 2 k.c. w zasadzie nie budzi wątpliwości, a po przytoczeniu dwóch kierunków wykładni pojęcia nieruchomości i opowiedzeniu się za wieczystoksięgowym pojęciem nieruchomości, poprzestał na gramatycznej wykładni art. 290 § 2 k.c., stwierdzając, że odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenia dla niej nowej księgi wieczystej jest równoznaczne z podziałem nieruchomości obciążonej i stosownie do art. 290 § 2 k.c. nie powoduje wygaśnięcia obciążenia służebnością odłączonej części nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego bez znaczenia dla kierunku odpowiedzi na przedstawione pytanie prawne jest fakt, że tylko niektóre z działek wpisane w jednej księdze wieczystej objęte są zakresem wykonywania służebności.

II. Na wstępie następujące uwagi:

1) SN w tezie uchwały stwierdza, że odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia tą służebnością. Stwierdzenie powyższe jest wewnętrznie sprzeczne i nielogiczne, gdyż 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.

2) Oczywiście jest, 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, a wniosek o odłączenie „bez obciążeń” jest wnioskiem dotyczącym faktu (działka ta nie była i dlatego nadal nie jest obciążona), a nie prawa i przeto dla wykazania „braku” obciążenia zbędne jest przedkładanie umowy, orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, z których można by wnioskować, iż służebność wygasła, bowiem fakt obciążenia działki służebnością wynika z dokumentów akt księgi wieczystej (art. 28 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece).

III. Poprzestanie wyłącznie na gramatycznej wykładni art. 290 § 2 k.c. jest formalistyczne i prowadzi do stosowania prawa w sposób niezgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a w konsekwencji prowadzi do pozornych wpisów w księgach wieczystych, które są bez jakiegokolwiek znaczenia dla ochrony praw uprawnionego.

Akceptując stanowisko Sądu Najwyższego, należałoby przyjąć, że jeżeli odłączymy – z przeniesieniem służebności – działkę nieobciążoną służebnością z księgi wieczystej (w której służebność jest ujawniona na innej działce lub działkach), to w konsekwencji także dalsze odłączenia działek nieobciążonych służebnością z księgi wieczystej, do której przeniesiono obciążenie służebnością, będą następowały z przeniesieniem służebności, co charakteryzują następujące przykłady:

1) Sąd – zgodnie z wnioskiem – dołącza kupioną działkę do księgi wieczystej nabywcy (księga obejmuje więcej działek) z równoczesnym przeniesieniem służebności (która kupionej działki nie obciążała). Następnie nabywca sprzedaje swoje dalsze działki objęte tą księgą wieczystą (działki, które nie były i nie są obciążone służebnością), co spowoduje dalsze przeniesienia służebności do kolejnych ksiąg wieczystych, chociaż – podkreślam – sprzedawane działki nie są faktycznie obciążone służebnościami i nigdy nie były. Służebności te – przy znacznym obrocie nieruchomościami (działkami) – będą rozmnażały się w postępie geometrycznym. Wszystkie kolejne wpisy służebności, to „służebności widma”,

które będą żyły własnym życiem, bez jakiegokolwiek związku z istotą podstawowej służebności i mogą żyć dalej nawet po wygaśnięciu służebności. Narastający bałagan przy wpisie dalszych służebności uniemożliwi ich wykreślenie w dalszych (odległych od podstawowej nieruchomości) księgach wieczystych zgodnie z § 11 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Równocześnie z przeniesieniem do „współobciążenia” służebności sąd powinien natychmiast dokonać wpisu ostrzeżenia o niezgodności między treścią księgi wieczystej (wpisem służebności) a rzeczywistym stanem prawnym (nieruchomość nie jest obciążona służebnością).

2) A sprzedaje B nieobciążoną służebnością działkę gruntu z księgi wieczystej, w której jest wpisana służebność, a B dołącza tę działkę do swojej księgi wieczystej, w której jest kilka działek. Sąd przenosi – zgodnie ze stanowiskiem SN – służebność do współobciążenia. Po kilku miesiącach B sprzedaje A inną działkę gruntu z księgi, do której została wcześniej dołączona działka A. A dołącza kupioną działkę do swojej księgi wieczystej, w której jest wpisana ta służebność. Sąd przenosi – zgodnie ze stanowiskiem SN – do współobciążenia służebność, która w tej księdze jest już wpisana i natychmiast powinien dokonać wpisu ostrzeżenia o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, bo ta służebność już jest wpisana w księdze wieczystej.

3) Skarb Państwa dokonuje wykupu od rolników działek gruntu stanowiących grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi. W wielu księgach wieczystych sprzedawców ujawnione są służebności mieszkania. Umowy zawierają wnioski, aby odłączone działki dołączyć do jednej księgi wieczystej Skarbu Państwa – bez obciążenia służebnością. Jeszcze obecnie sąd realizuje tak sformułowane wnioski, ale jeżeli zmieni kierunek, to służebności mieszkania będą obciążały działki położone na dnie rzeki Strugi.

IV. W związku z powyższym nie wydaje się możliwe poprzestanie na wykładni gramatycznej art. 290 § 2 k.c., która prowadzi do rozwiązań niezrozumiałych i sprzecznych – jak stwierdzono wyżej – ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem służebności. Dlatego konieczne jest poszukiwanie innych zasad wykładni, które będą zgodne z celem i funkcją służebności oraz znajdą oparcie w systemie obowiązującego prawa.

1. Problemy z interpretacją pojęcia nieruchomości i działki oraz ich wzajemnego stosunku nie są nowe. Szczególnie silne wątpliwości występowały przy wykładni art. 10.1. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Wątpliwości te zostały usunięte dopiero przez ustawodawcę w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (która zastąpiła ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r.). Chociaż art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. stanowiący: „Podział nieruchomości można dokonać...” brzmi prawie identycznie jak brzmiał art. 10.1. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. („Podział nieruchomości może nastąpić...”), to w art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawodawca stwierdził, że: „Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu odrębnie oznaczonych (...) nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału”. Pomimo więc, że w chwili obecnej na gruncie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., decyzja podziałowa konieczna jest wyłącznie przy podziale geodezyjnym (podział działki), to jednak w art. 93 ust. 1 tej ustawy nie zrezygnowano z określenia „podział nieruchomości” na rzecz „podziału działki”.

Wskazanie na powyższe przepisy pozwala wnioskować, że odwołanie się ustawodawcy do pojęcia „nieruchomości” nie musi zawsze oznaczać nieruchomości (w pojęciu księgowowieczystym) składającej się z jednej wydzielonej działki. Gdyby obowiązujące przepisy przewidywały wymóg, iż księga wieczysta musi zawsze obejmować tylko jedną działkę (za Sądem Najwyższym w formule „jedna księga wieczysta – jedna działka – jedna nieruchomość”) nie byłoby żadnych problemów interpretacyjnych zarówno art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., jak i art. 290 § 2 k.c. Jeżeli oba wyżej powołane przepisy regulują „podział nieruchomości”, to należy uznać, że regulują one zarówno podział prawny (odłączenie z księgi wieczystej działki geodezyjnie wydzielonej), jak i podział geodezyjny (podział działki) i dopiero przepis art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. dookreśla, iż w przypadku podziału prawnego nieruchomości zbędne jest jego zatwierdzenie decyzją podziałową.

Przyjmując, że podział nieruchomości z art. 290 § 2 k.c. obejmuje zarówno podział prawny, jak i podział geodezyjny, to o tym, jaki następuje podział nieruchomości, decyduje ustalenie, co ulega podziałowi. Podziałowi ma ulegać nieruchomość „obciążona”, a więc może to być podział

prawny, gdy następuje odłączenie z księgi wieczystej jednej z działek obciążonej taką samą służebnością gruntową (obciążonych jest kilka działek) lub może to być podział geodezyjny, gdy następuje podział działki obciążonej służebnością. Wykładnia celowościowa umożliwi – przy równoczesnym zastosowaniu wykładni systemowej – ustalenie zakresu stosowania art. 290 § 2 k.c.; tą przesłanką jest ustalenie, czy podziałowi (prawnemu lub geodezyjnemu) podlega obciążona nieruchomości, czy obciążona działka.

2. Służebność gruntową ustanawia się na działce (działkach), a nie na nieruchomości, jeżeli nieruchomość składa się z większej ilości działek. Gdyby – jak wyżej wspomniano – obowiązywał nakaz prawny zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla działek obciążonych służebnością, zapis art. 285 § 1 k.c. (nieruchomość obciąża się służebnością) byłby precyzyjny, a wtedy można by poprzestać na wykładni gramatycznej art. 290 § 2 k.c. Takiego wymogu brak, ale przy prawidłowym prowadzeniu księgi wieczystej z łatwością można ustalić, jaka działka – nawet przy wielu działkach objętych księgą wieczystą – jest obciążona służebnością.

3. Takie wątpliwości nie występują w przypadku hipoteki, która obciąża całą nieruchomość (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych – w przypadku podziału nieruchomości hipoteka obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Celem hipoteki jest zabezpieczenie praw wierzyciela.

Przez analogię można uznać, że w przypadku podziału nieruchomości „obciążonej” służebnością w warunkach art. 290 § 2 k.c. powstaje „służebność łączna”, która ma zabezpieczać interesy aktualnego właściciela nieruchomości władnącej, tak aby mógł on bez ograniczeń z ustanowionej służebności korzystać. Taka „służebność łączna” powstaje, gdy jedna z działek obciążona tą samą służebnością zostaje odłączona z dotychczasowej księgi wieczystej (podział prawny) lub nastąpi podział obciążonej służebnością działki (podział geodezyjny). Wtedy i tylko wtedy powinien znajdować zastosowanie przepis art. 290 § 2 k.c., który nie może mieć zastosowania w przypadku odłączenia działki nieobciążonej służebnością, z księgi wieczystej, w której wpisana jest służebność obciążająca inne działki.

4. Za poprawnością powyższego stwierdzenia przemawia:

– 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,

– postanowienie art. 295 k.c., który uprawnia właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zniesienia służebności, gdy służebność gruntowa utraciła wszelkie znaczenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r. – OSN 2000, nr 5, poz. 102); ale jeżeli odłączona działka nigdy nie była obciążona służebnością, to brak jakichkolwiek przesłanek do przeniesienia – z tą działką – do współobciążenia służebnością w innej księdze wieczystej,

– przepis § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, który nakazuje przeniesienie do współobciążenia części obciążonej nieruchomości, a nie przeniesienia części nieobciążonej nieruchomości.

V. Reasumując, należy uznać, że jeżeli akt notarialny zawiera wniosek o odłączenie z księgi wieczystej działki bez obciążenia służebnością (art. 92 § 4 pr. o not.) sąd w granicach art. 626⁸ § 2 k.p.c., po sprawdzeniu dokumentów księgi wieczystej, powinien taki wniosek uwzględnić, jeżeli odłączana działka służebnością obciążona nie jest. Nie można natomiast przy zastosowaniu funkcjonalnej i systemowej wykładni art. 290 § 2 k.c., § 11.2. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. przenosić do współobciążenia służebnością wraz z działką taką służebnością nieobciążoną i zmuszać strony czynności do wszczęcia postępowania z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Waldemar Myga
Notariusz w Opolu