

# POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska

Sędziowie: Rafał Kubiak

Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku C.Sp. z o. o. z siedzibą w W.

przy uczestnictwie A.Sp. z o. o. z siedzibą w P.

o wpis służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 12 grudnia 2022 r.

sygn. akt(...), (...), (...)

Dz.KW (...)

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie i nakazać dokonanie wpisu służebności gruntowej w dziale III księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem,
2. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie poniesionym.

Rafał Kubiak Małgorzata Radomska-Stęplewska Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12 grudnia 2022 r. wydanym w sprawie z wniosku C. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przy uczestnictwie A. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. o wpis prawa własności i służebności Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił wniosek w części żądania dotyczącego wpisania w księdze wieczystej (...) prawa służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych (...) (punkt 1) i kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię w zakresie poniesionym (punkt 2).

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się wnioskodawczyni, wnosząc apelację, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c., art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. polegające na nienależytym zbadaniu wniosku i dołączonych do wniosku dokumentów, co doprowadziło Sąd do nieprawidłowych ustaleń, że w okolicznościach niniejszej sprawy wnioskodawca żąda dokonania wpisu służebności gruntowych ustanawianych bezskutecznymi postanowieniami § 3 ust. 1 pkt 4 oraz pkt 5 umowy ustanowienia służebności gruntowych z dnia 26 kwietnia 2017 r. r., Rep. A Nr (...), które to postanowienia w ocenie sądu miałyby być bezskutecznymi co stanowić miałyby przeszkodę w dokonaniu wpisów zgodnie z żądaniem wniosku, wówczas gdy w istocie żądanie wniosku oraz treść umowy ustanowienia służebności gruntowej, jak również protokół z przyjęcia oświadczeń wskazywały, że wnioskodawca wnosi o wpis służebności gruntowych w dziale III księgi wieczystej nr (...), które obciążają całość nieruchomości (rzeczy obciążonej), nie zaś jedynie udział wnioskodawcy lub uczestnika w prawie współwłasności, tym samym nie zachodzi pełna tożsamość podmiotowa oraz zlanie się prawa słabszego (służebności gruntowej) z prawem silniejszym (prawem współwłasności) i nie stoi na przeszkodzie dokonania wpisów pozostawanie przez wnioskodawcę i uczestnika współwłaścicielami nieruchomości obciążanej oraz władnącej;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c. polegające na częściowym oddaleniu wniosku wnioskodawcy wskutek bezpodstawnego zawężenia kognicji sądu wieczystoksięgowego i nieustalenia na podstawie akt księgi wieczystej nr (...), a także nieustalenia na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów, że nieruchomości objęte ustanowionymi służebnościami gruntowymi, których ujawnienia wnioskodawca żądał, stanowią dojazdowe drogi wewnętrzne zwiększające zakres władztwa wnioskodawcy ponad uprawnienia współwłaścicielskie, zabezpieczając korzystanie z nieruchomości poprzez przejazd i przechód w określony sposób, tym samym nie zachodziły przesłanki określone w art. 247 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 195 k.c. oraz w zw. z art. 247 k.c. poprzez błędną wykładnię przepisów prawa materialnego prowadzącą do błędnego uznania, że nieruchomości nie można obciążyć służebnością gruntową w sytuacji, w której jej współwłaścicielami są współwłaściciele nieruchomości władnącej, a nadto nie jest niedopuszczalnym istnienie takiej służebności gruntowej, która z jednej strony obciążać będzie nieruchomość będącą współwłasnością dwóch podmiotów z ograniczeniem w wykonywaniu do działek drogowych, na rzecz nieruchomości władnącej będącej współwłasnością tych dwóch podmiotów, wówczas gdy z przywołanych przepisów prawa materialnego wynika, że nieruchomość obciążona i nieruchomość władnąca może być przedmiotem współwłasności w ramach tzw. jednej ręki, a brak istnienia pełnej tożsamości podmiotowej osoby uprawnionej z ograniczonego prawa rzeczowego (współwłasność po stronie nieruchomości władnącej) oraz osoby uprawnionej z prawa własności (współwłasność po stronie nieruchomości obciążonej) powoduje brak wpływu na istnienie oraz dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej;

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 247 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i błędne uznanie, że wnioskowane przez wnioskodawcę do ujawnienia służebności gruntowej miały być niedopuszczalne wskutek jednoczesnego przysługiwania służebności gruntowej obciążającej nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) współwłaścicielom nieruchomości w udziałach (wnioskodawcy w udziale (...) części, uczestnikowi (...) części) wówczas, gdy zastosowanie art. 247 k.c. w sytuacji, w której dochodzi do połączenia uprawnień wynikających z ograniczonych praw rzeczowych obciążających całą rzecz z prawem współwłasności w udziale rzeczy obciążonej, nie jest możliwe.

Mając powyższe na uwadze strona apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia.

Z ostrożności procesowej, w przypadku konkluzji Sądu II instancji o braku podstaw do uwzględnienia wniosku określonego w pkt 1 powyżej, alternatywnie wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie wpisu:

(i) w dziale III księgi wieczystej nr (...) nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu w tym dostaw, ograniczając jej wykonanie do wjazdów, wyjazdów i korzystania z

ciągów komunikacyjnych istniejących na nieruchomości obciążonej, a nadto w zakresie ilości lub tonażu pojazdów ograniczając ruch pojazdów do pojazdów spełniających parametry kategorii drogi danego ciągu komunikacyjnego (drogi o kategorii od KR1 do KR3) oraz organizacji ruchu, ustalonej przez właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczając zakres jej wykonywania do działki o nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działki o nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), zgodnie z wnioskiem oraz dokumentami stanowiącymi dla niego podstawę, złożonym w dniu 18 lutego 2022 r. na podstawie art. 626(8)§ 1 k.p.c.;

(ii) w dziale III księgi wieczystej nr (...) nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu w tym dostaw, ograniczając jej wykonanie do wjazdów, wyjazdów i korzystania z ciągów komunikacyjnych istniejących na nieruchomości obciążonej, a nadto w zakresie ilości lub tonażu pojazdów ograniczając ruch pojazdów do pojazdów spełniających parametry kategorii drogi danego ciągu komunikacyjnego (drogi o kategorii od KR1 do KR3) oraz organizacji ruchu, ustalonej przez właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczając zakres jej wykonywania do działek o nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek o nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), zgodnie z wnioskiem oraz dokumentami stanowiącymi dla niego podstawę, złożonym w dniu 18 lutego 2022 r. na podstawie art. 626(8) § 1 k.p.c.,

a nadto o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd I instancji uznał, że ustanowione w § 3 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 umowy ustanowienia służebności gruntowych z dnia 26 kwietnia 2017 r., Rep. A nr 1665/20 służebności gruntowe są nieskuteczne z uwagi na art. 247 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego zachodzi pełna tożsamość podmiotu uprawnionego i podmiotu, którego nieruchomość jest obciążona prawem i fakt współwłasności nie wpływa w żaden sposób na powyższą ocenę prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego, założenie powyższe jest błędne, mając na uwadze, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego dotyczy całości nieruchomości, nie zaś jedynie udziałów w niej.

Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 4 oraz pkt 5 ww. umowy ustanowienia służebności, wnioskodawca oraz uczestnik ustanowili na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu w tym dostaw, ograniczając jej wykonanie do wjazdów, wyjazdów i korzystania z ciągów komunikacyjnych istniejących na nieruchomości obciążonej, a nadto w zakresie ilości lub tonażu pojazdów ograniczając ruch pojazdów do pojazdów spełniających parametry kategorii drogi danego ciągu komunikacyjnego (drogi o kategorii KR1 do KR3) oraz organizacji ruchu, ustalonej przez właściciela nieruchomości obciążonej, ograniczając zakres jej wykonywania do działki o nr (...), w odniesieniu do każdorazowego właściciela KW nr (...), a także ograniczając zakres jej wykonywania do działek o nr (...), w odniesieniu do każdorazowego właściciela KW nr (...). Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że wszystkie 3 nieruchomości objęte są współwłasnością w udziale przysługującą uczestnikowi oraz wnioskodawcy w odpowiedniej części udziałowej, określonej w planie podziału uczestnika.

Z treści art. 247 k.c., na którym rozstrzygnięcie swoje w znacznej części oparł Sąd I instancji wynika, że z konfuzją mamy do czynienia wówczas, jeżeli na właściciela rzeczy przejdą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z obciążającego tę rzecz ograniczonego prawa rzeczowego. Konfuzja znajdzie zastosowanie dopiero wówczas, gdy ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomość przejdzie w całości na właściciela nieruchomości albo jeśli użytkownik wieczysty nabeździe własność nieruchomości obciążonej.

Wadliwość w płaszczyźnie ustaleń stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd I instancji spowodowała w konsekwencji błędne zastosowanie art. 247 k.c. w następstwie wadliwego uznania, że w stanie faktycznym sprawy zaistniały przesłanki uzasadniające zastosowanie tego przepisu.

W orzecznictwie jednoznacznie przyjmuje się, że jeżeli uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego nabył udział we własności rzeczy obciążonej tym ograniczonym prawem rzeczowym, to zastosowanie art. 247 k.c. jest możliwe tylko wówczas, gdy ograniczone prawo rzeczowe może być ustanowione także na udziale. Jeśli zaś ograniczone prawo rzeczowe może obciążać tylko całą rzecz, a nie udział, to nie można mówić o wystąpieniu konfuzji (uchwała SN z dnia 10 marca 1983 r., III CZP 3/83, OSNC 1983, nr 8, poz. 115). Wyłączenie zasady konfuzji w takim przypadku należy więc odnieść także do służebności gruntowej, ponieważ nie jest możliwe obciążenie tą służebnością udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej. Przedmiotem służebności gruntowej może być jedynie grunt, a tym, - zgodnie z art. 46 § 1 k.c. - jest część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności. Przedmiotem obciążenia służebnością gruntową nie może być zatem udział w prawie własności takiej nieruchomości. Tym samym konfuzja wystąpi jedynie wówczas, gdy służebność gruntowa obciążająca nieruchomość gruntową przejdzie w całości na właściciela tej nieruchomości, albo jeżeli uprawniony z tytułu tej służebności nabędzie własność całej obciążonej nią nieruchomości (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2002 r., III\_CZP\_47/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93).

Innymi słowy, o konfuzji można mówić tylko wówczas gdy wszystkie prawa i obowiązki przechodzą na tę samą osobę, a zatem sytuacja taka nie zachodzi wtedy, gdy uprawniony z tytułu służebności gruntowej staje się tylko jednym ze współwłaścicieli nieruchomości obciążonej. W tym ostatnim wypadku nie ma ustawowych przeszkód do obciążenia nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności służebnością gruntową na rzecz każdego ze współwłaścicieli nieruchomości. Służebność gruntową ustanawia się przecież nie na udziale, ale na nieruchomości. Jeżeli zatem właściciel nieruchomości władnącej nabędzie jedynie udział we współwłasności nieruchomości obciążonej, to nie następuje konfuzja w rozumieniu art. 247 k.c. prowadząca do wygaśnięcia służebności, bowiem nie dochodzi do złączenia się całości praw w rękach jednego podmiotu. Konfuzja wystąpi przeto dopiero wówczas, gdy uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego nabędzie własność całej nieruchomości obciążonej (postanowienie SN z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05; postanowienie SN z dnia 26 września 2003 r., IV CK 19/02). Również w piśmiennictwie stwierdzono, że o konsolidacji można mówić jedynie wówczas, gdy wszystkie prawa i obowiązki podmiotu uprawnionego z tytułu słabszego prawa będą mu przysługiwały również po uzyskaniu prawa silniejszego. Nie dojdzie zatem do konsolidacji, jeżeli uprawnienia wynikające z ograniczonego prawa rzeczowego zostaną pochłonięte jedynie częściowo. Do konsolidacji, a w konsekwencji do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego charakteryzującego się niepodzielnością, a takim prawem jest służebność gruntowa, nie dojdzie więc w razie nabycia przez uprawnionego z tego prawa udziału we współwłasności nieruchomości obciążonej. Nie dochodzi wówczas do połączenia całości uprawnień „w tej samej ręce”, a w konsekwencji występuje brak tożsamości podmiotów będący konsekwencją niepodzielności ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej, co wyklucza wygaśnięcie tego prawa ( postanowienie SN z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05).

Przepis art. 285 § 1 k.c. stanowi, że nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Przy porównaniu treści tego przepisu z art. 247 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli ten, komu także prawo przysługuje nabędzie własność rzeczy obciążonej, nasuwa się wniosek, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym właściciel dwóch nieruchomości nie może obciążyć jednej z nich służebnością na rzecz drugiej. Inaczej ma się rzecz, gdy właściciel nieruchomości ma tylko udział we własności innej nieruchomości. W takim wypadku nie ma ustawowych przeszkód do obciążenia tej innej nieruchomości służebnością gruntową na rzecz właściciela. Służebności gruntowej nie ustanawia się przecież na udziale, ale na nieruchomości. Także, jeżeli właściciel nieruchomości władnącej nabędzie udział we własności nieruchomości obciążonej nie następuje konfuzja w rozumieniu art. 247 k.c. i wygaśnięcie służebności (tak: postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 października 2005 r. IV CK 65/05, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 kwietnia 2007 r. IV CSK 40/07).

W realiach niniejszej sprawy, jak wynika z umowy ustanowienia służebności gruntowych z dnia 26 kwietnia 2017 r. r., Rep. A nr 1665/2017, służebności ustanowione w § 3 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 umowy obciążyć miały całość nieruchomości, nie zaś udział we współwłasności, nie doszło zatem do złączenia się całości uprawnień i obowiązków wynikających z podmiotowych relacji wnioskodawcy i uczestnika.

Do konsolidacji, a w konsekwencji do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego charakteryzującego się niepodzielnością, a takim prawem jest np. służebność gruntowa, nie dochodzi w razie nabycia przez uprawnionego z tego prawa udziału we współwłasności nieruchomości obciążonej. Nie dochodzi wówczas do połączenia całości uprawnień „w tej samej ręce”, a w konsekwencji występuje brak tożsamości podmiotów będący konsekwencją niepodzielności ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej, co wyklucza wygaśnięcie tego prawa. Tymczasem służebność gruntowa ustanowiona przez wnioskodawcę i uczestnika nie spełnia zarówno warunku pierwszego, jak i drugiego - przede wszystkim z uwagi na ustanowienie służebności gruntowej na całości rzeczy, tj. na całości nieruchomości, nie zaś na udziale.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Rafał Kubiak Małgorzata Radomska-Stęplewska Ryszard Małecki