

Sygn. akt II CSK 462/16

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSA Barbara Lewandowska

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku D.P.

przy uczestnictwie P. Spółki Akcyjnej

w K.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 4 marca 2016 r., sygn. akt I 1Ca .../16,

oddala skargę kasacyjną i wniosek uczestnika o przyznanie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 października 2015 roku Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek D.P. o ustanowienie na rzecz P. S.A. w K. służebności przesyłu, gdyż ocenił jako uzasadniony zarzut uczestniczki o zasiedzeniu służebności.

Ustalił, że D. P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej o nr działek 1/3, 1/4 oraz 1/5 położonych na terenie wsi S., o łącznej pow. 17,80 ha, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr [...]. Nieruchomość tę wnioskodawca nabył w drodze umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 12 października 1999 r. Poprzednimi właścicielami nieruchomości byli A. i L. małżonkowie M.

Przez te nieruchomości przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV relacji P. - C. Słupy metalowe znajdują w odległości ok. 4 km od siedliska gospodarstwa rolnego wnioskodawcy. Przedmiotowa linia przesyłowa została zbudowana przez poprzednika prawnego uczestnika Zakład Energetyczny P. w 1970 r. i oddana do użytku najpóźniej dnia 21 stycznia 1970 r. Jej budowę poprzedziły decyzja o lokalizacji szczegółowej nr 17/67 z dnia 25 listopada 1967 r. oraz decyzja nr SW.II-60/I/68 z dnia 19 marca 1968 r. o zezwoleniu na założenie przedmiotowej linii na terenie administracyjnym powiatu s. - gromada [...] na prywatnych nieruchomościach.

Od czasu posadowienia przedmiotowych urządzeń przesyłowych uczestnik, a wcześniej jego poprzednicy prawni dokonywali ciągłych zabiegów konsensacyjnych, przeglądów, a także usuwali awarie. Od momentu wejścia w posiadanie przedmiotowych linii przesyłowych przez poprzedników prawnych uczestnika nikt nie przeciwstawiał się w dostępie do tych linii przesyłowych ani uczestnikowi, ani jego poprzednikom prawnym.

Oceniając ten stan faktyczny Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg z dniem 21 stycznia 1970 r. i w związku z tym zasiedzenie służebności przedmiotowej linii energetycznej na działkach

wnioskodawcy o nr 1/3, 1/4 i 1/5, nawet przy przyjęciu złej wiary nastąpiło z dniem 22 stycznia 2000 r. na rzecz ówczesnego posiadacza P. S.A. w W.

Za bezpodstawne uznał zarzuty wnioskodawcy odwołujące się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazał, że istotą zasiedzenia jest bowiem honorowanie przez ustawodawcę takich sytuacji, które dają pierwszeństwo wykonywaniu władztwa faktycznego (a nie prawnego), prowadzącego w istocie do nabycia prawa własności nieruchomości z mocy samej ustawy. Ponadto podniósł, że ustawodawca w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 790, dalej: „u.k.w.h.”) wyłączył rękojmię przeciwko służebności przesyłu. Oznacza to, że skoro służebność gruntowa odpowiadająca w swej treści służebności przesyłu powstaje niezależnie od wpisu w księdze, to nabywca własności nieruchomości nie może powoływać się na rękojmię przeciwko służebności, tzn. dowodzić, iż nabył nieruchomość bez obciążenia służebnością, skoro nie była ona ujawniona w księdze wieczystej (art. 292 w zw. z art. 305⁴ k.c.).

W apelacji wnioskodawca przede wszystkim zarzucił, że Sąd Rejonowy zastosował błędny termin zasiedzenia. Skoro rozpoczął się bieg zasiedzenia z dniem 21 stycznia 1970 r. w złej wierze to zasiedzenie nastąpiło z dniem 21 stycznia 1990 r. a więc przed wejściem w życie z dniem 1 października 1990 r. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321). Zarzucił, że skutkiem tego uchybienia było pozbawienie go skuteczności zarzutu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 ust. 5 u.k.w.h. który wprowadzony został do systemu prawnego z dniem 3 sierpnia 2008 r.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 4 marca 2016 r. apelację oddalił, choć uznał za trafny zarzut dotyczący określenia daty zasiedzenia służebności w dniu 22 stycznia 2000 r. Wskazał, że pomimo jednak upływu terminu zasiedzenia w dniu 22 stycznia 1990 roku, błąd ten pozostawał bez znaczenia dla oceny zasadności zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Podniósł, że błędne określenie przez Sąd pierwszej instancji terminu zasiedzenia nie może, wbrew wywodom skarżącego - prowadzić do uwzględnienia podniesionego już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zarzutu rękojmi

wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podkreślając, że rozszerzenie wyłączenia działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku do służebności przesyłu nastąpiło dopiero z dniem 3 czerwca 2008 roku, wskazał, że nabycie przez apelującego nieruchomości obciążonej przed tą datą możliwe byłoby bez obciążenia w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyby nie to, że rękojmia nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.).

Zauważył, że złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Podniósł, że w doktrynie oraz judykaturze przyjmuje się, że każdy kto ma jakiegokolwiek wątpliwości, w szczególności zaś osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawniczej i doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinien w zakresie staranności jakiej wymaga od niego ustawodawca w art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przed zawarciem umowy upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa i czy nie istnieją rozbieżności pomiędzy tym stanem a wpisem w księdze wieczystej. Nabywca nieruchomości może to zrobić z łatwością korzystając z pomocy notariusza, z którego udziałem jest zawierana umowa sprzedaży. Zaniechanie takich działań prowadzić musi do uznania, że w rozumieniu powołanej normy jest ona osobą, która zawierając umowę sprzedaży była w złej wierze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 roku, I CKN 800/00, LEX nr 74490).

Tymczasem sam skarżący D.P. wskazał, że nabył on przedmiotową nieruchomość z widocznymi urządzeniami przesyłowymi, a więc miał świadomość faktu, iż takie posadowienie związane jest z koniecznością ich naprawy, konserwacji, modernizacji. Winien więc zainteresować się kwestią obciążeń nabytej nieruchomości i zintensyfikować działania zmierzające do pozyskania wiedzy w zakresie ewentualnych obciążeń nabytej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 280/14, LEX nr 1660670), czego nie uczynił. Zdaniem Sądu Okręgowego pasywna postawa apelującego dawała podstawę do przyjęcia, że był on w złej wierze w chwili zakupu przedmiotowej

nieruchomości, co wyłączyło, - działanie wobec niego rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Podkreślił, odwołując się do utrwalonego stanowiska judykatury, że wbrew stanowisku skarżącego nabycie służebności gruntowej, o treści odpowiadającej służebności przesyłu, było możliwe także przed wprowadzeniem do Kodeksu cywilnego szczególnych uregulowań dotyczących służebności przesyłu; wyraźnie oddzielić należy od siebie dwie konstrukcje: służebności przesyłu oraz służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, która - jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz wspierających go poglądów w doktrynie - mogła zostać nabyta przez zasiedzenie przed dniem 3 sierpnia 2008 roku. Wskazał, że kluczowe znaczenie dla ukształtowania się tego poglądu miały uchwały Sądu Najwyższego: z dnia z 17 stycznia 2003 roku, III CZP 73/02, z dnia 7 października 2008 roku, III CZP 89/08 i siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 roku, III CZP 10/11 (OSNC 2011 nr 12, poz. 129): wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 roku, II CSK 389/08; LEX nr 484715 postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 26 lipca 2011 roku, II CSK 752/11; LEX nr 1218185, z dnia 18 kwietnia 2012 roku, V CSK 190/11; LEX nr 1212828, z dnia 6 lipca 2011 roku, I CSK 157/11, LEX nr 1050400). Zauważył, że z perspektywy systemu prawa wprowadzenie art. 305¹ - 305⁴ k.c. oznaczało uszczegółowienie treści przepisów prawa i nie wiązało się z wprowadzeniem norm prawnych, które znacząco odbiegałyby od norm obowiązujących już wcześniej w ramach ogólnej regulacji służebności gruntowych.

W skardze kasacyjnej opartej na zarzucie naruszenia prawa materialnego wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 6 ust. 2 w zw. z art. 5 u.k.w.h.) przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przepis ten uzależnia złą wiarę nabywcy od jego wiedzy o rzeczywistym stanie faktycznym, art. 7 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.w.h, przez pominięcie domniemania dobrej wiary, art. 292 k.c. w zw. 172 § 1 k.c., art. 285 k.c. w zw. z 292 k.c. i z art. 172 k.c., oraz naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności w tym art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go orzeczenia Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 64 Konstytucji w zw. z art. 1 protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (wpisać publikację). W świetle wyrażonych w nich zasad może nastąpić ograniczenie prawa własności wyłącznie mocą przepisów o randze ustawy i wymaganie to w sprawie jest spełnione. Poza tym normy prawne na jakich w tym wypadku opiera się ingerencja w prawo własności są wystarczająco dostępne precyzyjne i przewidywalne w stosowaniu.

Wbrew stanowisku skarżącego Trybunał Konstytucyjny nie stwierdził niezgodności z Konstytucją żadnego z mających zastosowanie w sprawie przepisów i dotyczy to także powołanego w skardze postanowienia z dnia 17 lipca 2014 r., P 8/13, (OTK 2014, nr 7, poz. 84). Powołany wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 3 czerwca 2014 r nr 33081/11, LEX nr 1477695, dotyczy pozbawienia właściciela własności, gdy tymczasem powód nie został pozbawiony tego prawa. Nie można tu mówić o braku „wymaganej sprawiedliwej równowagi”, skoro sporna linia energetyczna powstała z początkiem 1970 r., a powód nabył nieruchomości dopiero w dniu 12 października 1999 r. Z tego też już względu brak podstawy do oceny jakoby doszło do naruszenia zasady proporcjonalności, którą w krajowym porządku konstytucyjnym wyraża art. 31 Konstytucji

W postanowieniu z dnia 15 grudnia 1999 r., Ts 111 /99. (OTK nr 1, poz. 23) Trybunał Konstytucyjny odmówił nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej w sprawie zgodności z ustawą zasadniczą art. 172, art. 176 i art. 222 § 1 k.c. i między innymi zauważył, że to iż dany przepis przewiduje utratę własności wbrew woli dotychczasowego właściciela, nie oznacza samo przez się, że przewiduje on niezgodne z Konstytucją ograniczenie ochrony, którą objęta jest własność jako prawo konstytucyjne.

Przed wszystkim jednak zasiedzeniem zajmował się w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03 (OTK 2003, nr 8, poz. 82). Wyjaśnił w nim, że stosownie do art. 64 ust. 2 Konstytucji własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

Wskazał, że przepis ten dopełnia regulację zawartą w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji, nawiązując do ogólnej normy art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji, statuującej zasadę równości. Podkreślił, że w myśl ugruntowanego kierunku wykładni zasada ta oznacza nakaz jednakowego traktowania podmiotów równych i podobnego traktowania podmiotów podobnych. Istotą regulacji zawartej w art. 64 ust. 2 Konstytucji jest zatem to, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana ze względu na charakter podmiotu danego prawa.

Trybunał Konstytucyjny wskazał w nim także, że zasada równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych może podlegać dalszemu wartościowaniu w razie kolizji z innymi normami, zasadami lub wartościami konstytucyjnymi. Równość ta w obrębie określonej kategorii jurystycznej (np. danego typu prawa podmiotowego bez względu na jego podmiot) nie może być absolutyzowana i traktowana jako cel sam w sobie. Stanowisko takie prowadziłoby niejednokrotnie do rozwiązań sprzecznych z elementarnym poczuciem słuszności np. do zakwestionowania prawidłowości normy art. 174 k.c., chroniącej w sposób szczególny małoletniego właściciela nieruchomości. Zdaniem Trybunału, nie może też ulegać wątpliwości dopuszczalność różnicowania intensyfikacji ochrony prawnej w zależności od obiektywnie stwierdzalnych i relewantnych okoliczności o charakterze przedmiotowym (np. różny zakres ochrony własności nieruchomości i ruchomości, czy też określonych kategorii praw, bądź, wzmożony zakres ochrony prawnej dóbr kultury).

Ponadto Trybunał Konstytucyjny trafnie w nim wskazał, że przed upływem terminu zasiedzenia właściciel ma możliwość odzyskania w pełni posiadania swej rzeczy, a zatem utratę przysługującego mu prawa można traktować również, jako skutek braku określonej aktywności ze strony właściciela. Zauważył także, że jeżeli dany przepis przewiduje utratę własności wbrew woli dotychczasowego właściciela, nie oznacza to samo przez się, iż przewiduje on niezgodne z Konstytucją ograniczenie ochrony, którą objęta jest własność jako prawo konstytucyjne (por. także postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 lutego 2003 r., Ts 148/03, OTK nr 4, poz. 218).

Wbrew stanowisku skarżącego w sprawie nie doszło do naruszenia zasady przewidywalności stosowania norm wynikających z art. 285 § 2, art. 292 i 176 k.c. Jeszcze bowiem przed wejściem w życie kodeksu cywilnego Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62 (OSP i KA 1964, poz. 91) wskazał, że art. 33 pr. rzecz., stanowiący podstawę do ustanowienia postanowieniem służebności drogi koniecznej (obecnie art. 145 k.c.) ze względów społeczno- gospodarczych dopuszcza możliwość ustanowienia przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci elektrycznej. Orzeczenie to spotkało się z pełną aprobatą doktryny. Taka wykładnia została przyjęta w okresie obowiązywania prawa rzeczowego, pomimo że przewidywało ono oprócz służebności osobistej i gruntowej, służebność na rzecz przedsiębiorcy (art. 175 pr. rzecz.). W drodze zatem nie budzącej wątpliwości wykładni w judykaturze i literaturze przesądzono wtedy, że może istnieć służebność przesyłowa jako służebność gruntowa.

Następnie Sąd Najwyższy już w uchwale z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65 (OSNC 1966, nr 7-8, poz. 109) wyjaśnił, że dopuszczalne jest ustanowienie przez sąd służebności gruntowej obciążającej nieruchomość mającą bezpośrednią łączność z siecią wodociągową i polegającej na doprowadzeniu do tej sieci przewodów wodociągowych do nieruchomości, która nie jest do sieci przyłączona i nie ma z nią bezpośredniej łączności. Także zatem na gruncie kodeksu cywilnego od początku jego obowiązywania przyjęto możliwość istnienia służebności przesyłu jako służebności gruntowej. Ma to istotne znaczenie, gdyż jak trafnie zauważono w piśmiennictwie dopuszczalność umownego i sądowego ustanowienia takiej służebności implikowała możliwość jej zasiedzenia na podstawie określonej w art. 292 k.c. (por. także np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNC 1992 Nr 6, poz. 53, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2005 r., II CK 489/04, LEX nr 301735 i z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05 LEX nr 258681 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06, M. Prawn. 2006, Nr 21, poz. 1128).

Następnie Sąd Najwyższy w powołanych przez Sąd Okręgowy uchwałach i dalszych orzeczeniach ugruntował tę jednolitą linię orzecznictwa i dokonana

w nich wykładnia przesądza, że w sprawie nie były uzasadnione zarzuty obrazy: art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. (zarzut nr 3), art. 285 k.c. w zw. z art. 292 k.c. i art. 172 k.c. (zarzut nr 4) oraz art. 3 k.c. (zarzut nr 5). Wbrew stanowisku skarżącego należy podzielić wyrażony przez sąd Okręgowy pogląd, że wprowadzenie do kodeksu cywilnego art. 305¹- 305⁴ miało charakter porządkujący, a zatem w ten sposób ustawodawca potwierdził linię orzecznictwa prezentowaną przez Sad Najwyższy już od wejścia w życie kodeksu cywilnego.

Wpisy w księgach wieczystych na gruncie obecnego stanu prawnego nie mają bezpośredniego znaczenia dla zasiedzenia nieruchomości, czy służebności, gdyż dopuszczalne jest zasiedzenie contra tabulans (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 280/14, LEX nr 1660670). W art. 7 u.k.w.h. ustawodawca przewidział przypadki, w których wyłączono działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Innymi słowy rękojmia nie działa przeciwko uprzywilejowanym prawom, które wymieniono w tym przepisie. Unormowanie to znajduje zastosowanie więc do praw uprzywilejowanych, których nie ujawniono w księdze wieczystej. Ustawodawca w art. 7 ust 1 u.k.w.h. zdecydował się wyłączyć działanie rękojmi przeciwko prawom, które ex lege obciążają nieruchomość i jak podkreśla się w literaturze dokonał tego w interesie publicznym. Unormowanie to stosuje się do służebności gruntowej i służebności przesyłu, które zostały nabyte w drodze zasiedzenia (art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c.)

Zasiedzenie jest bowiem sposobem nabycia przewidzianego przez ustawę prawa rzeczowego przez nieuprawnionego na skutek długotrwałego posiadania. Ze względu na to, że jest następstwem spełnienia określonych przesłanek, bez potrzeby podejmowania przez posiadacza jakichkolwiek innych czynności i bez współdziałania dotychczas uprawnionego, następuje ex lege. W ten sposób dochodzi do utraty (ewentualnie - w przypadku zasiedzenia służebności - obciążenia) prawa przez dotychczasowego uprawnionego, bez świadczenia ze strony nabywającego posiadacza. Gdy powstaje więc służebność w wyniku zasiedzenia, jej tytułem prawnym jest ustawa, co oznacza spełnienie hipotezy normy wynikającej z art. 7 pkt 1 u.k.w.h. Pogląd ten dominuje w literaturze i należy go podzielić (por. także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2015 r., IV CSK

514/14, LEX nr 2061188 i z dnia 17 czerwca 2016 r., IV CSK 531/15, LEX nr 2064237).

Artykuł 7 u.k.w.h. wyłącza rękojmię przeciwko wymienionym w nim prawom, gdyż mają one tak doniosłe znaczenie, że poddanie ich skutkom rękojmi mogłoby doprowadzić do sytuacji bardzo szkodliwych, których porządek prawny nie powinien akceptować. Z tego względu jest legislacyjnym zamierzeniem ustawodawcy ochrona służebności między innymi przesyłu na podstawie art. 7 pkt 1 jak i art. 7 pkt 5 u.k.w.h. Dodać należy że ochrona praw uprzywilejowanych na podstawie art. 7 u.k.w.h. następuje bez względu na dobrą wiarę nabywcy. Innymi słowy następuje ona w opozycji do stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skoro zatem zasiedzenie w sprawie służebności nastąpiło z dniem 22 stycznia 1990 r., to do nabycia przez powoda spornej nieruchomości w dniu 12 października 1999 r. nie działała rękojmia z powodu jej wyłączenia na podstawie art. 7 pkt 1 u.k.w.h.

W tym stanie rzeczy nie mogły przynieść pozytywnego dla skarżącego rezultatu zarzuty naruszenia art. 6 ust. 2 w zw. z art. 5 u.k.w.h. i art. 7 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. gdyż zaskarżone postanowienie pomimo błędnego w tym zakresie uzasadnienia Sądu Okręgowego odpowiada prawu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

jw

kc