

Uchwała z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02

Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk

Sędzia SN Tadeusz Żyżnowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Zakładu Energetycznego J.G. S.A. przy uczestnictwie Krzysztofa Ł., Rudolfa P., Zbigniewa D., Stanisławy D., Wacława M., Anny M., Antoniego S., Bronisławy S., Anny N., Janiny M., Piotra S., Bolesława F., Marii F., Krystyny P., Jarosława Michała S., Marioli S. i Andrzeja F. o wpis służebności gruntowej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 17 stycznia 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 19 września 2002 r.:

1. „Czy w postępowaniu wieczystoksięgowym dopuszczalne jest badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności gruntowej w zakresie jej zgodności z celem takiej czynności, o którym mowa w art. 285 § 2 k.c.;

2. czy *de lege lata* dopuszczalne jest w umowie ustanowienie służebności gruntowej w postaci dostępu do słupa energetycznego (lub innego urządzenia), stanowiącego część składową przedsiębiorstwa energetycznego w rozumieniu art. 49 k.c., na rzecz właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, będącego przedsiębiorstwem energetycznym, jeżeli ta nieruchomość wchodzi w skład tego przedsiębiorstwa (art. 551 pkt 3 k.c.)?”

podjął uchwałę:

1. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest dopuszczalne badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności gruntowej w zakresie jej zgodności z celem takiej czynności, o którym mowa w art. 285 § 2 k.c.

2. Okoliczność, że nieruchomość władająca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej celu

określonego w art. 285 § 2 k.c.

Uzasadnienie

Wnioskodawca Zakład Energetyczny J.G., S.A. w J.G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B., objętej księgą wieczystą nr (...)82 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. oraz właścicielem zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Uczestnicy postępowania są właścicielami nieruchomości, na każdej z nich postawiony jest jeden ze słupów linii energetycznej w relacji M. – B., stanowiącej własność Zakładu Energetycznego. Wszyscy właściciele tych nieruchomości ustanowili na swoich nieruchomościach, na rzecz każdego z nich właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)81, służebność gruntową polegającą na zapewnieniu na czas nieokreślony dostępu do poszczególnych słupów energetycznych, stanowiących własność Zakładu Energetycznego, celem ich wymiany i modernizacji linii energetycznej M. – B.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski o wpis służebności gruntowej w odpowiednich księgach wieczystych oraz o wpis praw do tych służebności na rzecz użytkownika wieczystego działki gruntu objętego księgą wieczystą nr (...)81. W ocenie tego Sądu, ustanowienie służebności nastąpiło z obrazą przepisu art. 285 § 1 i 2 k.c. i dlatego umowy są nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Działki gruntu obciążone służebnościami, na których znajdują się słupy energetyczne, są odległe co najmniej o kilka kilometrów – jak to zostało określone – od nieruchomości władnącej, co wyklucza możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zawarte umowy nie respektują wymagania przewidzianego w art. 285 § 2 k.c. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, dostęp do poszczególnych słupów, wymienionych w umowach, jak i tysięcy innych słupów energetycznych, nie ma żadnego odniesienia do zwiększenia użyteczności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...)81. Sieć energetyczna, w skład której wchodzi przedmiotowe słupy energetyczne, służy do prowadzenia działalności gospodarczej i nie zwiększa użyteczności jego nieruchomości w rozumieniu art. 285 § 2 k.c.

Przy rozpatrywaniu apelacji Zakładu Energetycznego, który zakwestionował wyrażoną ocenę prawną i wnosił o uwzględnienie jego wniosku, wyłoniło się

zagadnienie prawne, sformułowane na wstępie, które Sąd Okręgowy przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 285 § 2 k.c., służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Strony każdej z zawartych umów o ustanowienie służebności gruntowej nie mogły regulować treści tych umów na podstawie innych niż ustawowe kryteria. Przepis ten – jak trafnie wskazały Sądy obu instancji – zawiera normę o charakterze imperatywnym i w tym zakresie ustawodawca ogranicza swobodę kształtowania stosunków prawnych przez strony. Charakter omawianej normy, wskazującej na realizację celu społeczno-gospodarczego, nie mógł być wolą stron wyłączony, zmieniony lub w inny sposób ograniczony. Naruszenie ustanowionego nakazu pociąga za sobą nieważność czynności prawnej. Służebności gruntowe spełniają istotną funkcję gospodarczą, a wymagana przez ustawę użyteczność powinna mieć także charakter gospodarczy w sferze, jaka wiąże się zwykle z korzystaniem z nieruchomości władnącej.

Rozwój cywilizacyjny oraz postęp techniczny spowodowały, że utrzymywane w niezmienionej redakcji przepisy normujące ustanowienie służebności gruntowej zaspakajały, w szerszym od tradycyjnego rozumienia, datującego się jeszcze od przepisów dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 1, poz. 1 ze zm. – dalej: "Pr.rzecz."), potrzeby społeczno-gospodarcze. Sąd Najwyższy pod rządami tego Prawa rozstrzygnął, że względy społeczno-gospodarcze wypełniające treść art. 33 Pr.rzecz. (obecnie art. 145 k.c.), podyktowane koniecznością korzystania z energii elektrycznej, pozwalają na zastosowanie analogii do powołanego przepisu i w związku z tym czynią dopuszczalnym ustanowienie przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej, polegającej na doprowadzeniu linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci energetycznej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, nr 5, poz. 91). Przytoczone stanowisko zostało potwierdzone – w aktualnym stanie prawnym – w odniesieniu zarówno do linii przewodów elektrycznych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53), jak i do instalacji wodociągowych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 maja 1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 109). Stanowisko to, będące wyrazem elastyczności i

dynamicznego stosowania oraz interpretowania przepisów prawa, nie zostało zakwestionowane przez doktrynę i utrwaliło się w judykaturze. Elastyczność ta zmierzała do wykorzystania służebności w celu zaspokajania istniejących bądź narastających potrzeb gospodarczych, nieprzewidywanych przez ustawodawcę przy konstruowaniu pojęcia i zakresu przepisów dotyczących drogi koniecznej i służebności gruntowej lub regulacji pominiętych z innych względów. Dotyczy to pominięcia odpowiedniej dla omawianych potrzeb gospodarczych regulacji zawartej w art. 175 Pr.rzecz., zgodnie z którym służebność mogła być ustanowiona także na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosowane były odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Przepis ten nie został jednak przejęty do kodeksu cywilnego, gdyż pozostawał w dysharmonii z założeniami ówczesnego ustawodawcy, ponieważ – jak wskazywano w literaturze przedmiotu – zmierzał do zapewnienia korzyści właścicielom przedsiębiorstw prywatnych. Działanie przedsiębiorstw w warunkach wolności gospodarczej i konieczność osiągnięcia odpowiednich standardów i wymagań rynku sprawiło, że ich funkcjonowanie nie jest już uzależnione od przytoczonych założeń, lecz od ich zdolności do przystosowania się do nowych warunków oraz wymagań i potrzeb swoich nabywców.

Nie wymaga dowodzenia, że istnienie potrzeb gospodarczych i kwestię użyteczności należy rozpatrywać w odniesieniu do każdej nieruchomości indywidualnie. Wysuwany przez Sąd Okręgowy art. 285 § 2 k.c. jako podstawowa przeszkoda do ustanowienia omawianej służebności gruntowej czyni niezbędnym odwołanie się do funkcjonowania przedsiębiorstwa energetycznego, polegającego na przesyłaniu i dystrybucji energii elektrycznej napowietrznymi liniami energetycznymi, stanowiącymi własność tego przedsiębiorstwa. Następuje to przy wykorzystaniu określonego zespołu składników, obejmującego zarówno nieruchomości, jak i ruchomości. Napowietrzna linia elektryczna (łącznie z przewodami i wspornikami – słupami) stanowi – pod względem funkcjonalnym – jedną całość, można zatem przyjąć, że jest to złożona rzecz, której zasięg i granice wyznacza infrastruktura w postaci stacji energetycznych (rozdzielczych lub transformatorowo-rozdzielczych). Linia kwalifikowana – zgodnie z art. 49 k.c. – do ruchomości stanowi istotny element sieci umożliwiających przesyłanie energii. Nie pretendując do wyczerpującego przedstawienia złożonych układów technicznych w ramach sieci, nie można nie dostrzec istniejącego związku technicznego i

gospodarczego między liniami przesyłowymi a stacjami energetycznymi. Linie te mogą pozostawać w związku z różnymi nieruchomościami należącymi do tego samego przedsiębiorstwa; mogą być zakwalifikowane jako przynależności nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną w wypadku połączenia ich z jedną nieruchomością. W takim wypadku są niezbędne do korzystania z nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem, ustanowienie zatem zakwestionowanej przez Sąd pierwszej instancji służebności zwiększa użyteczność nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, z którą połączona jest linia energetyczna obejmująca przedmiotowe słupy. Nie można zatem zasadnie zaprzeczyć istnieniu związku fizycznego lub funkcjonalnego pomiędzy nieruchomością a słupami; ma on z natury charakter trwały. Różnorodność możliwych rozwiązań i sytuacji, co do fizycznego lub funkcjonalnego o charakterze trwałym powiązania poszczególnych składników przedsiębiorstwa energetycznego, nie pozwala ograniczyć funkcjonowania tego przedsiębiorstwa do jednej nieruchomości czy ześrodkowania jego działalności do zabudowanej nieruchomości.

Okoliczność, że nieruchomość władająca wchodzi – jako jeden ze składników – w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony w umowie o ustanowienie służebności gruntowej wiążącego celu, określonego w art. 285 § 2 k.c.

Nie można pominąć także argumentu, że skoro przedsiębiorstwo stanowi zorganizowany zespół składników, to zwiększenie jego użyteczności jako całości pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, nie wyłączając nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa.

Ta różnorodność w sferze technicznej i organizacyjnej obrazuje zakres ustaleń, czynionych celem wypełnienia przesłanek przewidzianych w art. 285 § 2 k.c., i pozwala stwierdzić, że wiele koniecznych do uwzględnienia elementów ma charakter ocenny, mogących – bez przeprowadzenia w niezbędnym zakresie postępowania dowodowego – prowadzić do formułowania dowolnych ocen.

Kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określa art. 626^o § 2 k.p.c., zgodnie z którym zakres badania sądu rozpoznającego wnioski o wpis do księgi wieczystej jest ograniczony do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów. Przepis ten określa kognicję nie tylko sądu wieczystoksięgowego, lecz także sądu drugiej instancji przy rozpoznaniu apelacji od

wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 354/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 183). Wymieniony przepis, będący odpowiednikiem art. 46 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), nadal sprawia, co potwierdza uzasadnienie przedstawionego zagadnienia prawnego, istotne trudności i wątpliwości w praktyce w odniesieniu do zakresu, a także sposobu badania treści wniosku i treści oraz formy dołączonych do tego wniosku dokumentów. Niezmienna w kolejnych regulacjach kognicja sądu uwzględnia rolę ksiąg wieczystych, w tym w szczególności prawne gwarancje dokonywanych wpisów oraz ich skutki w sferze pewności i stabilności obrotu cywilnoprawnego. Wpisy w księgach wieczystych są poddane ścisłym zasadom. Ich realizacji służy rola sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. (...)

Można stwierdzić, że powszechnie akceptowany jest pogląd, iż uprawnienie i obowiązek badania dokumentów dotyczą kontroli przez sąd ważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu, a zatem dokumentów obejmujących czynności prawne w rozumieniu art. 58 k.c., w tym w szczególności umów w przedmiocie powstania zmiany lub wygaśnięcia praw rzeczowych. Badanie aktu notarialnego jako dokumentu stanowiącego podstawę wpisu – poza zachowaniem wymogów formalnych tego aktu – obejmuje zatem ocenę udokumentowanej w nim czynności prawnej w aspekcie przepisu art. 58 k.c., jednakże ograniczony z mocy art. 626^b § 2 k.p.c. charakter kognicji sądu rejonowego rozpoznającego sprawę z wniosku o wpis nie pozwala mu na prowadzenie badania w kierunku ustalania (poznania) stanu faktycznego. Sformułowanie „bada jedynie” jest podkreśleniem ograniczonego charakteru kognicji sądu w tym postępowaniu, w którym sąd nie ma uprawnień ani możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, nie może więc weryfikować danych twierdzonych przez strony. Sąd nie może także odmówić dokonania wpisu w następstwie zakwestionowania skuteczności materialnoprawnej czynności o ustanowienie służebności gruntowej, na podstawie przyjętego w tym postępowaniu kryterium spełnienia wymagania wynikającego z art. 285 § 2 k.c. i wyrażenia na tej podstawie własnej negatywnej oceny rozstrzygającej treść orzeczenia.

Odmienne zapatrywanie – wynikające z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji – narusza prawem chronione interesy wnioskodawcy i osób zainteresowanych. Akt notarialny obejmujący czynność prawną jest dokumentem urzędowym mającym

moc dowodową, co wielokrotnie nie jest w dostatecznym stopniu uwzględniane. Sporządzenie aktu notarialnego należy – w świetle ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369) – do wyłącznej kompetencji notariusza i pozostaje w zakresie realizacji jego obowiązków zawodowych jako osoby zaufania publicznego. Umowa korzysta z domniemania ważności, co oczywiście nie wyklucza sporu między stronami tej czynności lub z udziałem – mającej interes prawny – osoby trzeciej, zmierzającego do wykazania naruszenia praw powoda, także wynikających z art. 285 k.c. Skuteczne podważenie ważności czynności prawnej – dokonanej we właściwej formie – na podstawie wskazującej na naruszenie art. 285 § 2 k.c., może być dokonane wyłącznie w postępowaniu procesowym, a nie wieczystoksięgowym. Wniosek ten potwierdza wymóg użyteczności przewidziany w art. 285 § 2 k.c.; jego wykładnia w odniesieniu do obu przedstawionych zagadnień prawnych, w myśl której musi zaspakajać – nawet po zespoleniu funkcjonalnym z innymi składnikami – konkretną potrzebą gospodarczą. Użyteczność pełni rolę środka selekcji, eliminuje bowiem żądanie ustanowienia służebności gruntowej dla wygody właściciela nieruchomości władnącej, czy też ze względów estetycznych, lub krajobrazowych. Ustanowienie, zakwestionowanej przez Sąd pierwszej instancji służebności, umożliwi zaspokojenie istniejących potrzeb gospodarczych, które nie mogą być zaspokojone przy zastosowaniu innych instytucji prawnych.