

Sygn. akt II CSK 344/16

POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku E. Spółki Akcyjnej w [...]

przy uczestnictwie B.K.

o stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 kwietnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]

z dnia 11 grudnia 2015 r., sygn. akt VII Ca .../15,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w [...] postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 r. oddalił apelację uczestnika B.K. od postanowienia Sądu Rejonowego w [...] z dnia 10 grudnia 2014 r. stwierdzającego nabycie przez wnioskodawcę z dniem 21 lipca 2002 r. w drodze zasiedzenia bliżej opisanej służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Ustalił, że wnioskodawca (poprzednicy prawni) był posiadaczem tej służebności od dnia 21 lipca 1982 r. w dobrej wierze.

Skarga kasacyjna uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 3,172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. i 305¹⁻⁴ k.c., art. 287, 288 k.c., art. 227, 278 § 1, 233 §1 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawca nabył z dniem 21 lipca 2002 r. w drodze zasiedzenia służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, przy czym nie określił obszaru nieruchomości skarżącego koniecznego do korzystania z urządzeń przesyłowych. Skarżący zarzucił, że zaniechanie tego określenia nie wyklucza poglądu o możliwości korzystania przez wnioskodawcę z całej nieruchomości skarżącego (działek nr 168 i 170).

Według ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego, jeszcze przed wejściem w życie art. 305¹-305⁴ k.c. normujących służebność przesyłu, możliwe było nabycie przez zasiedzenie służebności o treści służebności przesyłu jako pewnego rodzaju służebności gruntowej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68).

Zgodnie z art. 285 k.c. służebność gruntowa polega na korzystaniu z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, analogicznie, jak w odniesieniu do służebności przesyłu, uregulowanej w art. 305¹ k.c. Korzystanie z cudzych nieruchomości w celach przesyłowych wiąże się z ograniczeniem uprawnień ich właścicieli. Ograniczenie prawa właściciela nieruchomości obciążonej powinno dotyczyć tylko takiego zakresu korzystania

z jego nieruchomości, jaki okaże się niezbędny dla osiągnięcia zamierzeń przy eksploatacji urządzeń. W uchwale z dnia 2 czerwca 2010 r., III CZP 36/10 (OSNC 2010, nr 12, poz. 163) Sąd Najwyższy wskazał, że służebność powinna w możliwie najmniejszym stopniu stanowić uciążliwość dla nieruchomości obciążonej. Wymaga to jednoznacznego oznaczenia usytuowania służebności, która jako ograniczone prawo rzeczowe podlega wpisowi do księgi wieczystej.

Zasiedzenie zarówno służebności odpowiadającej treści służebności przesylu, jak i służebności przesylu nie dotyczy całej nieruchomości właściciela, ale jej części zajętej przez wybudowane urządzenia oraz niezbędnej do ich eksploataowania. Zasadnie przeto zarzuca skarżący, że ustanowienie służebności przesylu wymaga określenia terytorialnego zakresu tego prawa przez oznaczenie pasa gruntu umożliwiającego właściwe korzystanie z urządzeń będących własnością przedsiębiorstwa przesyłowego. Chodzi o uprawnienie polegające na określonym prawie wstępu, używania i korzystania li tylko z tego pasa gruntu.

Powyższe zaniechanie oznaczenia pasa gruntu wskazuje na to, że zaskarżone postanowienie nie może się ostać i podlega uchyleniu.

Poza tym, Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że wnioskodawca (jego poprzednik prawny) był posiadaczem służebności w dobrej wierze.

Od początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku Sąd Najwyższy konsekwentnie i w zasadzie bez wyjątków odwołuje się do tradycyjnej koncepcji dobrej wiary i według niej ocenia posiadanie wykonywane z zamiarem nabycia prawa przez zasiedzenie (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r. - zasada prawna - III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, nie publ. i z dnia 4 listopada 1999 r., II CKN 560/98, nie publ.).

Tradycyjna wykładnia dobrej wiary jako klauzuli kształtującej upływ terminu zasiedzenia, w tym służebności o treści służebności przesylu, oznacza, że za osobę zasiadającą tę służebność w dobrej wierze można uznać jedynie tego, kto korzysta z cudzej nieruchomości nie w zakresie treści dowolnego prawa, ale wyłącznie w zakresie treści służebności o treści służebności przesylu, a w danych okolicznościach jego błędne przekonanie o przysługiwaniu mu uprawnień

mieszczących się w zakresie tej służebności jest usprawiedliwione. Wytworzenie się błędnego, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionego przekonania o powstaniu na rzecz przedsiębiorcy korzystającego z urządzeń przesyłowych posadowionych na cudzym gruncie służebności o treści służebności przesyłu musiałoby mieć oparcie w zdarzeniach, których zaistnienie mogło wywołać takie przekonanie.

Sąd Okręgowy przyjmując dobrą wiarę wnioskodawcy wyszedł z założenia, że uzyskanie przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę mogło wywołać usprawiedliwione jego przekonanie o nabyciu tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością.

Decyzja o pozwoleniu na budowę oraz poprzedzająca ją decyzja o warunkach zabudowy, wydawana dla obszaru, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bezpośrednio jedynie legalizują zamierzenia budowlane inwestora, w tym także przedsiębiorcy prowadzącego działalność przy wykorzystaniu urządzeń przesyłowych. Decyzje te nie tworzą tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, w tym także w zakresie treści służebności przesyłu. Z tej przyczyny w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że ich wydanie nie przesądza dobrej wiary podmiotu, który na cudzej nieruchomości wybudował urządzenia przesyłowe i korzystał z nich w zakresie treści służebności przesyłu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64, z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 138 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, nie publ., z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 410/07, nie publ., i z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, "Palestra" 2009, nr 9-10, s. 254).

Z wydania pozwolenia na budowę na podstawie Prawa budowlanego z 1974 r. nie można wyprowadzić pewnych wniosków co do tego, że inwestor w czasie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę miał tytuł do dysponowania nieruchomością oraz o rodzaju tego tytułu. Dla organu administracji publicznej tytułem inwestora do dysponowania nieruchomością w rozumieniu art. 29 ust. 5 Prawa budowlanego z 1974 r. nie musiała bowiem być służebność o treści służebności przesyłu, zwłaszcza że taki tytuł inwestora musiałby powstać

z zachowaniem warunków określonych w art. 245 k.c. Niepodobna przyjąć, żeby inwestor mógł skutecznie powołać się przed organem właściwym do wydania pozwolenia na budowę na przysługiwanie mu na cudzym gruncie służebności o treści służebności przesylu, gdyby oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego prawa zostało złożone bez zachowania określonych w tym przepisie wymagań co do formy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15 - OSNC 2016, nr 12, poz. 138).

W świetle tych rozważań nie sposób przynajmniej na chwilę obecną przyjąć dobrą wiarę po stronie poprzedników prawnych wnioskodawcy. Nie przedłożono jak dotąd dokumentu uprawniającego właściciela urządzeń przesylowych do przekonania o tytule do utrzymywania ich na cudzym gruncie. Takie dokumenty jak pozwolenia budowlane, uzgodnienia środowiskowe, protokoły odbioru technicznego urządzeń itp. nie są wystarczające do przyjęcia dobrej wiary przedsiębiorcy przesylowego, a jej domniemanie z art. 7 k.c. w okolicznościach sprawy nie „działa”, ponieważ nie może zaprzeczać stanowi faktycznemu, który wprost je podważa.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że kwestia dobrej bądź złej wiary poprzednika prawnego wnioskodawcy nie ma w sprawie praktycznego znaczenia, gdyż jeśli był on w złej wierze to zasiedzenie nastąpiło z dniem 21 lipca 2012 r. Niewątpliwie, niemniej, co istotne, w odniesieniu do służebności przesylu należy wyraźnie oddzielić dwie konstrukcje: służebności o treści odpowiadającej służebności przesylu, która mogła zostać nabyta przez zasiedzenie przed dniem 3 sierpnia 2008 r., oraz służebności przesylu. Obydwa prawa mają analogiczną treść oraz pełnią te same funkcje, nie oznacza to jednak, że można je utożsamiać. Odmienna jest przede wszystkim ich podstawa prawna - art. 145 i 292 k.c. oraz art. 305¹⁻⁴ k.c. Jeżeli zatem okres zasiedzenia wymagany do zasiedzenia służebności upłynął przed dniem 3 sierpnia 2008 r., to posiadacz nabywał służebność odpowiadającą treści służebności przesylu, a po tej dacie służebność przesylu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2016 r., II CSK 639/15 nie publ.).

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.

