

Sygn. akt III CSK 87/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku „P.” sp. z o.o. w W.
przy uczestnictwie „P.” S.A. w W., E.K-J. i W.J.
o zasiedzenie służebności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 maja 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca [...],

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania E.K-J. i W.J. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w K., w sprawie o zasiedzenie służebności, z wniosku „P.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przy uczestnictwie „P.” Spółki Akcyjnej w W., E.K.-J. i W.J., na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego [...] w K. z dnia 3 lutego 2016 r., oddalił apelację.

Podstawą rozstrzygnięć Sądów obu instancji były następujące ustalenia faktyczne.

W.J. i E.K.-J. są właścicielami nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę ewidencyjną o nr [...], dla której Sąd Rejonowy [...] w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]. Przez tę działkę biegnie gazociąg średniego ciśnienia, połączony z dwiema stacjami gazowymi, eksploatowany nieprzerwanie od 1981 r., będący składnikiem majątku wnioskodawczyni, to jest „P.” Sp. z o.o. w W.. Uczestnicy W.J. i E.K.-J. nabyli powyższą nieruchomość w 2004 r., w celach inwestycyjnych (działalność magazynowa), na mocy umowy sprzedaży, zawartej z poprzednią właścicielką M.K., która nie poinformowała ich o przebiegającym przez działkę nr [...], gazociągu. Podczas oględzin przedsprzedażowych tej działki uczestnicy nie zauważyli żadnych oznaczeń, które mogłyby wskazywać na jego obecność. Na gruncie znajdował się jedynie słabo widoczny betonowy słupek, który nie miał żadnych oznaczeń. Uczestnicy ograniczyli się jedynie do oględzin działki, nie sprawdzili, zaś, zasobu geodezyjnego i kartograficznego Gminy Miejskiej K..

„P.” Sp. z o.o. w W. wniosła o stwierdzenie, że „K.” Spółka z o.o. z siedzibą w T. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 sierpnia 2011 r. służebność przesyłu, obciążającą nieruchomość będącą własnością uczestników W.J. i E.K.-J., położoną w K., składającą się z działki nr [...], obręb nr [...] P., dla której Sąd Rejonowy [...] w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], polegającą na uprawnieniu każdego właściciela gazociągu średniego ciśnienia dn 90 PE, przebiegającego przez działkę nr [...] na długości 30 m w jej północnej części, do korzystania z tej nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji, wykonywania czynności i robót w celu modernizacji, wymiany, naprawy, konserwacji, kontroli, remontu i utrzymania tego gazociągu, a także zobowiązaniu właściciela nieruchomości do powstrzymania się od działań, które uniemożliwiłyby

każdoczesnemu właścicielowi tego gazociągu do dostępu, do tej instalacji oraz do powstrzymania się od działań, mogących zaszkodzić gazociągowi w określonej przepisami prawa strefie.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2016 r., Sąd Rejonowy dla {...} w K., oddalił wniosek „P.” Sp. z o.o. w W.. Sąd Rejonowy na podstawie art. 305¹ k.c., art. 305⁴ k.c., art. 292 k.c. oraz art. 172 k.c. i art. 176 k.c. stwierdził, że służebność przesyłu może podlegać zasiedzeniu analogicznie jak służebności gruntowe, ale konieczne jest do tego istnienie trwałego i widocznego urządzenia. Sąd Rejonowy ustalił natomiast, że na nieruchomości sąsiadującej z działką uczestników, jest jeden betonowy słupek znacznikowy, posadowiony tam dla oznaczenia gazociągu od 1981 r. W oparciu, jednak, o pojedynczy słabo widoczny słupek nie ma możliwości ustalenia kierunku przebiegu gazociągu, a daje on jedynie podstawę do stwierdzenia, że gazociąg przebiega przez daną nieruchomość. Nadto Sąd I instancji stwierdził, że na działce nr [...] znajduje się wprawdzie polietylenowy słupek koloru żółtego z przymocowaną tabliczką z napisem „gaz”, jednak, co wymaga podkreślenia, został on umieszczony przez wnioskodawczynię dopiero w 2015 r. W efekcie do zasiedzenia służebności przesyłu nie doszło, gdyż do osiągnięcia takiego skutku prawnego konieczne jest, żeby korzystanie z nieruchomości było uwidocznione trwałym i widocznym urządzeniem przez cały okres konieczny do zasiedzenia. Sąd Rejonowy podkreślił, że niespełnienie przesłanek z art. 292 k.c. przez cały trzydziestoletni okres zasiedzenia, skutkowało tym, że, ostatecznie, do zasiedzenia nie doszło, a wniosek podlegał oddaleniu. Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczynie nie twierdziła, aby ona oraz jej poprzednicy prawni posiadali służebność przesyłu w dobrej wierze. Wskazana we wniosku data, na jaką miałyby nastąpić zasiedzenie świadczy, że wnioskodawczynie traktowała siebie i swoich poprzedników prawnych jako posiadaczy w złej wierze.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodła „P.” Sp. z o.o. w W., zarzucając naruszenie art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 305⁴ k.c., poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji ich niezastosowanie. We wnioskach skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i stwierdzenia zasiedzenia służebności zgodnie z wnioskiem. W ocenie skarżącej przesłanki zastosowania art.

292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c. zostały spełnione, gdyż do 2004 r. dotychczasowa właścicielka działki nr [...], M.K., była świadoma przebiegu gazociągu, zaś uczestnicy postępowania, nabywając w tym samym roku tę nieruchomości, przy zachowaniu należytej staranności, mogli na podstawie mapy zasadniczej znajdującej się w zasobach Gminy Miejskiej K., powziąć skutecznie wiedzę o istnieniu tego gazociągu oraz o jego przebiegu pod powierzchnią gruntu. Tymczasem, zdaniem skarżącej, Sąd Rejonowy poprzestał jedynie na oznaczeniu istnienia gazociągu przy pomocy słupków znacznikowych, z pominięciem kwestii świadomości uczestników, co do jego przebiegu lub potencjalnej możliwości pozyskania przez nich takiej informacji.

Uczestnicy W.J. i E.K.-J. domagali się oddalenia apelacji. Stwierdzili, że nie zostali poinformowani przez M.K. o przebiegającym przez nabywaną nieruchomości, gazociągu. Nadto, jak wskazali, właściwym momentem powzięcia przez nich wiedzy o rzeczonym gazociągu, jest dzień 11 kwietnia 2011 r., gdyż w tej dacie oznaczenie jego przebiegu na mapie zasadniczej znajdującej się w zasobach geodezyjnych i kartograficznych Gminy Miejskiej K. stało się znane właścicielom nieruchomości. Konkludując podnieśli, że stanowisko, uznające za dopuszczalne zasiedzenie służebności przesyłu w oparciu o przesłankę możliwości dowiedzenia się o jej istnieniu, jest zbyt daleko idące i prowadziłoby, w rezultacie, do znacznego ograniczenia przysługującego im prawa własności.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 21 lipca 2016 r. oddalił apelację „P.” Sp. z o.o. w W., jako bezzasadną. Sąd II instancji zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne. Nie podzielił stanowiska skarżącej Spółki, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy, uczestnicy postępowania nabywając działkę nr [...], w roku 2004, mogli, przy zachowaniu należytej staranności i na podstawie stanu ujawnionego na mapie zasadniczej, uzyskać informację o istnieniu oraz przebiegu gazociągu pod powierzchnią gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego, poza sporem pozostawał fakt, że gazociąg nie był w żaden sposób oznaczony w obrębie działki nr [...] aż do 2015 r., zaś betonowy słupek znacznikowy, nie stanowił widocznego urządzenia, o którym mowa w art. 292 k.c. W konkluzjach Sąd II instancji stwierdził, że skoro uczestnicy nie mogli stwierdzić istnienia na gruncie oznaczeń wymaganych właściwymi przepisami dla

danego rodzaju urządzenia podziemnego, to tym samym nie można było przyjąć, aby mogli się dowiedzieć, że na ich nieruchomości, a pod powierzchnią gruntu, jest usytuowane trwałe urządzenie, w postaci gazociągu. W rezultacie przesłanka widoczności urządzenia z art. 292 k.c. nie została, jak przyjął Sąd Okręgowy, spełniona przez cały okres wymagany do zasiedzenia.

„P.” Sp. z o.o. w W. zaskarżyła skargą kasacyjną postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 21 lipca 2016 r., w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.: art.292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 305⁴ k.c. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji ich niezastosowanie wskutek uznania, że:

1. spełnienie warunku widoczności podziemnego urządzenia - gazociągu - w rozumieniu art. 292 k.c. bezwzględnie wymaga oznaczenia jego przebiegu poprzez fizyczne elementy naziemne;

2. wymogu widoczności nie spełnia ustalona przez Sądy obu instancji okoliczność faktyczna, tj. ujawnienie na mapie zasadniczej w dniu 11 kwietnia 2001 r. przebiegu sieci gazowej w obrębie działki nr [...];

3. nastąpiła przerwa w posiadaniu służebności widocznego urządzenia, co doprowadziło do prawomocnego oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu, pomimo ustalenia przez Sądy obu instancji, że poprzednia właścicielka miała świadomość istnienia gazociągu na nieruchomości, a on sam był ujawniony od trzech lat przed chwilą nabycia nieruchomości przez uczestników umową z dnia 19 października 2004 r. w powszechnie dostępnym zasobie geodezyjnym;

Wnioskodawczyni zarzuciła także naruszenie prawa procesowego, tj.:

1. art. 385 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i oddalenie apelacji wnioskodawczyni, pomimo istnienia podstaw do zastosowania w okolicznościach faktycznych sprawy art. 292 k.c. w związku z art. 172 k.c. oraz art. 305⁴ k.c., a w rezultacie zmiany postanowienia Sądu I instancji zgodnej z wnioskami apelacji;

2. art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i nałożenie na wnioskodawczynię

obowiązku zwrotu uczestnikom kosztów postępowania pomimo istnienia podstaw do uwzględnienia apelacji;

3. art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i zaniechanie nałożenia na uczestników obowiązku zwrotu kosztów postępowania pomimo istnienia podstaw do uwzględnienia apelacji wnioskodawczynie.

We wnioskach skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu przez „K.” sp. z o.o. zgodnie z wnioskiem.

W odpowiedzi na skargę W.J. i E.K.-J. domagali się jej oddalenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ustawodawca, wprowadzając możliwość zasiedzenia służebności gruntowej, określił jednocześnie wymaganie, wyrażone w art. 292 k.c., że służebność ta może zostać nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Regulacja ta znajduje odpowiednie zastosowanie w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu (art. 305⁴ k.c.). Służebność przesyłu jest służebnością czynną, a widoczność urządzenia przesyłowego ma tworzyć z niego postrzegalny, jawny znak faktycznego korzystania z cudzego gruntu w taki sposób, jak to czyni osoba, której przysługuje służebność gruntowa. Wymóg widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla zainteresowanego właściciela, że jeżeli będzie dalej tolerował korzystanie z jego nieruchomości, może dojść do jej obciążenia. Fakt, że właściciel nie korzysta przez długi czas z przysługującej mu ochrony, pozwala przyjąć, że aprobuje istniejący stan faktyczny (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2017 r., IV CSK 623/16). W judykaturze przyjęto, że w przypadku urządzeń podziemnych, ich widoczność może polegać także na uwidocznieniu ich przebiegu na mapie. W postanowieniu z dnia 13 września 2017 r. (IV CSK 623/16) Sąd Najwyższy przyjął, że prawidłowa interpretacja art. 292 k.c. prowadzi do wniosku, iż

urządzenie widoczne to urządzenie postrzegalne dla każdego przeciętnego uczestnika obrotu. W konsekwencji podziemne urządzenia przesyłowe również spełniają przesłankę widoczności, jeżeli z innych łatwo dostępnych danych wynika niewątpliwie, że istnieją (porównaj także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100; z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, OSNC-ZD 2012, Nr 2, poz. 45, z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 289/12; z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 226/15 i z dnia 15 lutego 2017 r., II CZ 148/16). W postanowieniu z dnia 16 stycznia 2013 r. (II CSK 289/12) Sąd Najwyższy wskazał, że każdoczesny właściciel nieruchomości powinien mieć zapewnioną możliwość uzyskania wiedzy o usytuowaniu na jego nieruchomości urządzenia przesyłowego. Jeżeli każdoczesny właściciel nieruchomości w toku biegu zasiedzenia miał wiedzę o zlokalizowaniu na niej gazociągu, to spełnienie przesłanki widoczności urządzenia wątpliwości budzić nie może. Jeżeli natomiast wystąpił brak takiej wiedzy u kolejnego właściciela, to należy przyjąć, że omawiana przesłanka jest spełniona, jeżeli urządzenie zostało tak oznakowane, że właściciel obiektywnie oceniając mógł i powinien taką wiedzę posiadać (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 289/12 oraz z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 557/16).

Podzielić należy pogląd, że podziemne urządzenia przesyłowe spełniają przesłankę widoczności także wówczas, gdy z innych łatwo dostępnych danych wynika niewątpliwie, że istnieją (interwencje służb konserwatorskich, znaczniki, słupki, napisy – nawet wówczas, gdy umiejscowione są na działkach sąsiednich). Zgodzić się również należy z poglądem, że takimi danymi mogą być nawet mapy obrazujące przebieg podziemnych urządzeń, które są lub, obiektywnie rzecz biorąc, powinny być znane właścicielowi nieruchomości potencjalnie obciążonej. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą nie podziela jednak poglądu, że dla spełnienia warunku widoczności urządzenia przesyłowego wystarczające jest, aby do mapy zawierającej oznaczenie podziemnych urządzeń przesyłowych istniał powszechny dostęp (pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 września 2017 r., IV CSK 623/16). Przede wszystkim wskazać należy na pewną trudność związaną z udowodnieniem, że dane urządzenie było widoczne dla konkretnego właściciela nieruchomości. Przyjąć

należy, że widoczność urządzenia, o jakim mowa w art. 292 k.c. podlega ocenie w sensie obiektywnym, to znaczy stwierdzenia wymaga, czy urządzenie to jest widoczne dla każdego przeciętnego obserwatora. Ocena subiektywna byłaby nieracjonalna, gdyż wymagałaby udowodnienia, że urządzenie to dostrzegali właściciele nieruchomości, na której jest ono posadowione. Podobny sposób oceny należy zastosować w przypadku, gdy widoczność podziemnego urządzenia przesyłowego ogranicza się do oznaczenia go na mapie. Wynik takiej oceny uzależniony jest każdorazowo od okoliczności faktycznych danej sprawy. Jeżeli ustalenia sądu prowadzą do wniosku, że w danych okolicznościach faktycznych właściciel nieruchomości obciążonej, nie tyle mógł, co powinien wiedzieć o przebiegu na mapie podziemnego urządzenia przesyłowego, to uznać należy, że miał on świadomość istnienia takiego urządzenia na jego nieruchomości. W realiach rozpoznawanej sprawy taki wniosek końcowy nie może być sformułowany.

Wnioskodawczynie wskazywała jako datę zasiedzenia 1 sierpnia 2011 r., co uprawniało Sądy obu instancji do stwierdzenia, że posiadanie służebności przesylu miało charakter posiadania w złej wierze, a zatem wymagało 30 - letniego okresu posiadania, począwszy od dnia 1 lipca 1981 r., kiedy to gazociąg oddano do eksploatacji. Na powierzchni gruntu do 2015 r. brak było takich znaczników urządzenia przesyłowego, które byłyby widoczne dla właścicieli nieruchomości, czego skarżąca nie neguje w skardze kasacyjnej. Uczestnicy postępowania nabyli nieruchomość, przez którą biegnie urządzenie przesyłowe w dniu 19 października 2004 r. i nie zostali poinformowani przez swoją poprzedniczkę prawną o tym, że przez nabytą działkę biegnie gazociąg. Przebieg gazociągu uwidoczniony został na mapie zasadniczej od dnia 11 kwietnia 2001 r. i, w tej sytuacji, tylko to oznaczenie mogło czynić urządzenie przesyłowe widocznym dla aktualnych właścicieli nieruchomości. Wiedzę o tym oznaczeniu uczestnicy postępowania posiadli w 2005 r. od architekta, kiedy to wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zdaniem Sądu Najwyższego, sam fakt oznaczenia przebiegu gazociągu na mapie zasadniczej nie świadczy o świadomości uczestników postępowania o przebiegu urządzenia przesyłowego przez ich grunt. Właściciele powzięli o tym fakcie wiedzę dopiero w 2005 r. przy realizacji procesu inwestycyjnego, a zatem

było to usprawiedliwione okolicznościami. Gdyby gazociąg ujawniony był na mapie ewidencyjnej zalegającej w aktach księgi wieczystej, albo niezbędną do zawarcia aktu notarialnego w dniu 19 października 2004 r., uczestnicy postępowania nie mogliby zasłaniać się brakiem świadomości co do istnienia gazociągu na ich nieruchomości. Sytuacja taka jednak, jak prawidłowo ustaliły Sądy obu instancji, nie miała miejsca. W tym stanie rzeczy uznać należy, że urządzenie przesyłowe nie było widoczne dla właścicieli nieruchomości w okresie od 19 października 2004 r. do końca 2005 r., co wyklucza możliwość zasiedzenia służebności przesyłu przez posiadacza w złej wierze.

Przyjęcie odmiennej koncepcji, a mianowicie, że dla spełnienia warunku widoczności urządzenia przesyłowego wystarczające jest, aby do mapy zawierającej oznaczenie podziemnych urządzeń przesyłowych istniał powszechny dostęp, byłoby sprzeczne zarówno z brzmieniem jak i z celem art. 292 k.c. Okazałoby się bowiem, że do zasiedzenia służebności gruntowej może dojść nie tylko wtedy, gdy jej posiadacz korzysta z widocznego urządzenia, ale także wówczas, gdy właściciele nie poszukiwali tego urządzenia w sytuacji, gdy takie poszukiwanie nie było usprawiedliwione okolicznościami. Brak okoliczności uzasadniających wgląd do mapy obrazującej przebieg podziemnego urządzenia przesyłowego powoduje, że urządzenie to obiektywnie nie było widoczne dla właścicieli nieruchomości obciążonej.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uznał, że nie doszło do naruszenia przez Sądy Obu instancji art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 305⁴ k.c.

Oczywiście bezzasadne okazały się również zarzuty naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 385 k.p.c., art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Skoro bowiem apelacja wnioskodawczyni okazała się bezzasadna, to jej oddalenie oraz sposób rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego było konsekwencją procesową takiego stanu rzeczy.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., wobec bezzasadności podstaw kasacyjnych, orzeczono jak w sentencji.

aj