

Sygn. akt III Ca 180/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Tomasz Białka (sprawozdawca)

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) sp. z o.o. w N.

przy uczestnictwie D. J.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 12 stycznia 2016r. sygn. akt I Ns 588/14

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Tomasz Białka Katarzyna Kwilosz – Babiś Urszula Kapustka

sygn. akt III Ca 180/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił wniosek (...) sp. z o. o. w N.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej (pkt I) i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawcy kwotę 336,97 zł tytułem zwrotu wydatków na wynagrodzenie biegłego (pkt II), a w pozostałym zakresie koszty postępowania wzajemnie zniósł (pkt III).

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że jako przedsiębiorstwo nabył z dniem 1 czerwca 2013r. w drodze zasiedzenia służebność gruntową polegającą na nieodpłatnym korzystaniu z części nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) położonej w D. obj. KW nr (...), polegającej na posadowieniu urządzeń sieci kanalizacyjnej, eksploatacji i obsługi tych urządzeń i całodobowym korzystaniu z tej części nieruchomości w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi sieci kanalizacyjnej, usuwania awarii, wykonywania konserwacji, remontów i wymiany urządzeń kanalizacyjnych na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej

zabudowanej urządzeniami kanalizacyjnymi w postaci oczyszczalni ścieków i urządzeń stanowiących składniki sieci kanalizacyjnej oznaczonych jako dz. ewid. nr (...) i (...) położonych w D., obj. KW nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca prowadzi m.in. w miejscowości D. działalność gospodarczą polegającą m.in. na odprowadzaniu ścieków, oczyszczaniu ścieków oraz eksploatacji sieci kanalizacyjnych. Uczestniczka jest właścicielem nieruchomości położonej w D. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), przez którą przebiega należąca do wnioskodawcy podziemna sieć kanalizacji sanitarnej. Kanalizacja ta stanowi część składową sieci zewnętrznej oczyszczalni ścieków odprowadzającej ścieki z miejscowości D. prowadzącej po dz. ewid nr (...) i (...) należących do wnioskodawcy.

Budowa oczyszczalni ścieków wraz z sieciami zewnętrznymi została rozpoczęta 1 czerwca 1993 r. na podstawie decyzji Urzędu Rejonowego w N. z dnia 24 maja 1993r. wówczas został zbudowany m.in. odcinek sieci kanalizacyjnej biegnący po działce uczestniczki. Inwestorem była Gmina N.. Dopiero na podstawie uchwały rady Gminy N. z dnia 31 marca 2004 r. oraz z dnia 26 października 2005 r. wnioskodawca stał się właścicielem kanalizacji z chwilą wniesienia jej aportem. W toku budowy sieci kanalizacyjnej, inwestor zwracał się do właścicieli gruntów o wyrażenie zgody na budowę sieci na ich działkach, w razie odmowy inwestor omijał działkę, bądź przeprowadzał dodatkowe konsultacje. Poprzedniczka prawna uczestniczki A. K. nie wyraziła zgody na przeprowadzenie po jej działce sieci kanalizacyjnej. Zgody takiej nie wyraziła również uczestniczka będąca obecnie właścicielem.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji stwierdził, że władztwo nad nieruchomością uczestniczki wykonywane przez wnioskodawcę i jego poprzednika prawnego odpowiadało zakresowi służebności przesyłu uregulowanej obecnie w art. 305¹ – 305⁴ kc. Przesłankami zasiedzenia służebności przesyłu (art. 292 kc), podobnie jak służebności gruntowej jest posiadanie służebności, polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności oraz upływ odpowiedniego czasu, czyli 20 lub 30 lat w zależności od tego, czy posiadacz służebności znajdował się w dobrej, czy złej wierze.

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawca posiadał przedmiotową służebność w złej wierze. Z dokumentów załączonych do wniosku w żaden sposób nie wynika, że poprzedniczka prawna uczestniczki, jak i ona sama wyraziła zgodę na budowę sieci kanalizacyjnej na dz. ewid. nr (...). Wnioskodawca nie udowodnił ażeby taka zgoda została wyrażona przez te osoby. Nie dysponował on bowiem ani aktem notarialnym ustanawiającym służebność na gruncie uczestniczki, ani też decyzją administracyjną zezwalającą na zajęcie nieruchomości uczestniczki, czy też pisemnym oświadczeniem o wyrażeniu takowej zgody, a tylko takie akty prawne, zdaniem Sądu I instancji uzasadniałyby wejście na grunt uczestniczki i dawały poprzednikom prawnym świadomość, że korzystanie z gruntu w zakresie dzisiejszej służebności przesyłu nikogo nie krzywdzi. Skoro w trakcie budowy oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej obowiązywała procedura administracja nakazująca uzyskanie od właścicieli działek, po których miała biec sieć kanalizacyjna zgody na jej przebieg, to gdyby faktycznie taka zgoda została wyrażona przez poprzedniczkę prawną uczestniczki, to wnioskodawca posiadałby taki dokument. Nie można więc uznać, iż ingerowanie w prawo własności poprzedników prawnych uczestniczki rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza służebności, że nie narusza on cudzego prawa. W związku z powyższym, wnioskodawca posiadał przedmiotową służebność w złej wierze, a zatem okres zasiedzenia służebności winien wynosić 30 lat. Przyjmując, że termin zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu, rozpoczął się w dniu 1 czerwca 1993 r., tj. w dniu wydania decyzji na zezwolenie budowy sieci kanalizacyjnej, to do chwili obecnej nie upłynął jeszcze wymagany termin zasiedzenia.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 510 § 2 kpc.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca. Podniósł zarzuty naruszenia:

1. naruszenia art. 7 kc w zw. z art. 234 kpc poprzez ich niezastosowanie skutkujące pominięciem domniemania prawnego dobrej wiary po stronie poprzednika prawnego wnioskodawcy w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie w zakresie niezbędnym do zasiedzenia służebności,

2. naruszenia art. 5 kc i art. 7 kc w zw. z art. 234 kpc polegające na ich błędnej wykładni skutkującej niewłaściwym zastosowaniem, poprzez przyjęcie, że wnioskodawca pozostaje w złej wierze, gdy tymczasem uczestnik nie udowodnił złej wiary, ani nie obalił domniemania dobrej wiary, o którym mowa w art. 7 kc, a poczynione przez Sąd ustalenia w tej kwestii są sprzeczne i niezgodne z istniejącym stanem faktycznym oraz naruszają zasady współzycia społecznego w związku z przedłożeniem interesu jednostki nad interes ogółu mieszkańców korzystających ze spornych urządzeń,

3. naruszenia art. 172 § 2 kc w zw. z art. 292 kc poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzednik wnioskodawcy uzyskał posiadanie zmierzające do zasiedzenia w złej wierze oraz w konsekwencji naruszenie art. 172 § 1 kc w zw. z art. 292 kc poprzez ich niezastosowanie,

4. naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z dokumentów w postaci ostatecznej decyzji Urzędu Rejonowego w N. z dnia 24 maja 1993 r. o pozwoleniu na budowę (którą otrzymała m.in. A. K. - poprzedni właściciel nieruchomości obciążonej), decyzji z dnia 23 lipca 1991 r. o pozwoleniu na budowę, decyzji Naczelnika Gminy N. z dnia 4 grudnia 1989 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji i decyzji Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 4 września 1989 r., z których wynika dobra wiara poprzednika wnioskodawcy i sprzeczne z decyzją z dnia 24 maja 1993 r. uznanie, że poprzedniczka prawna uczestniczki nie wyraziła zgody na budowę sieci kanalizacyjnej na swojej działce.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W sprawie nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy należy uznać za prawidłowe. Dokonując oceny przeprowadzonych dowodów nie doszło do naruszenia zasad logiki i doświadczenia życiowego. Rzeczywiście brak jest podstaw do przyjęcia, że zgoda na realizację inwestycji na spornej nieruchomości została udzielona przez poprzedniczkę uczestniczki. Brak jest na to bezpośrednich dowodów. Wniosek taki zaś nie może być wysnuty jedynie z samego stwierdzenia, że przy okazji budowy sieci starano się dbać o uzyskanie zgód od właścicieli, w związku z tym, że był to warunek uzyskania pozwolenia na budowę. Istnienie takiej powinności nie oznacza, że ustalenie Sądu Rejonowego jest nieprawidłowe. Poza tym jednak zauważyć trzeba, że decyzja z 24 maja 1993 r. w sprawie wydania pozwolenia na budowę oczyszczalni ścieków wraz z drogą dojazdową i zewnętrznymi sieciami w miejscowości D. (k.28), na którą powołuje się apelujący, odnosiła się do innych nieruchomości należących do poprzedniczki uczestniczki. Z rozdzielnika tej decyzji wynika bowiem, że dotyczyła ona A. K. jako właścicielki działek nr (...).

Odnosząc się do pozostałych zarzutów zauważyć trzeba, że przepisy o służebności przesyłu (art. 305¹ - 305⁴ kc), dodane zostały ustawą z dnia 30 maja 2008 r. – o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 731 nr 116), która weszła w życie 3 sierpnia 2008 r. W świetle art. 305¹ k.c., nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać

w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Zgodnie z jednoznacznym stanowiskiem Sądu Najwyższego przed wskazanym dniem istniała możliwość ustanowienia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Za możliwością, tak ustanowienia takiej służebności, jak i nabycia jej przez zasiedzenie Sąd Najwyższy opowiedział się m.in. w uchwale z dnia 7 października 2008 r., sygn. III CZP 89/08, postanowieniu z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. III CSK 73/08, postanowieniu z dnia 3 sierpnia 2008 r., sygn.

II CSK 626/12, uchwale z dnia 22 maja 2013 r., sygn. III CZP 18/13. W tej ostatniej uchwale Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że konstrukcja prawna służebności przesyłu, wprowadzona z dniem 3 sierpnia 2008 r., została ukształtowana

z jednoznaczną intencją potwierdzenia dotychczasowej praktyki orzeczniczej, która konsekwentnie przyjmowała możliwość ustanowienia na nieruchomości służebności gruntowej, pozwalającej na korzystanie ze znajdujących się na niej urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę wykorzystującego je w swojej działalności gospodarczej oraz możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej

o cechach odpowiadających służebności przesyłu, uregulowanej następnie w art. 305¹ – 305⁴ kc. Sąd Najwyższy wskazał, że celem i rezultatem powyższej praktyki orzeczniczej było ustalenie treści norm prawnych – przepisów o służebnościach gruntowych – w odniesieniu do stanów faktycznych związanych z urządzeniami przesyłowymi oraz, że praktyka ta miała charakter rekonstrukcyjny, nie polegała zaś na tworzeniu prawa. Z perspektywy systemu prawa wprowadzenie art. 305¹ – 305⁴ kc oznaczało więc przede wszystkim uszczegółowienie obowiązujących unormowań i nie wiązało się z wprowadzeniem norm prawnych, odbiegających znacznie od norm obowiązujących wcześniej w ramach ogólnej regulacji służebności gruntowych.

Zatem w odniesieniu do służebności przesyłu można rozróżnić dwie konstrukcje: służebność o treści odpowiadającej służebności przesyłu, która mogła zostać nabyta przez zasiedzenie przed dniem 3 sierpnia 2008 r. w oparciu art. 145 k.c. i art. 292 k.c. oraz służebność przesyłu od 3 sierpnia 2008 r. na podstawie art. 305¹ k.c. i nast. Obydwa te prawa mają analogiczną treść, pełnią te same funkcje, odmienna jest jednak ich podstawa prawna i nie można ich utożsamiać.

Służebność odpowiadająca służebności przesyłu może zostać nabyta przez zasiedzenie wówczas, gdy posiadanie polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Okres niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia określony jest w art. 172 k.c. i w zależności od charakteru posiadania wynosi dwadzieścia bądź trzydzieści lat. Okres występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed wejściem w życie art. 305¹-305⁴ k.c. podlega doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności (por. uchwała SN z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 18/13, LEX nr 1316046).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawca i jego poprzednik prawny posiadali przedmiotową nieruchomość w zakresie korzystania

z posadowionych na niej urządzeń przesyłowych w warunkach złej wiary. Dodać należy, że decydujące znaczenie ma istnienie dobrej bądź złej wiary w momencie przeprowadzenia inwestycji i objęcia w posiadanie nieruchomości (służebności) oraz wynikające z przepisu art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza. Istotna przy tym będzie jedynie dobra wiara na początku okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Jej utrata w czasie trwania posiadania nie ma dla zasiedzenia znaczenia.

Ustosunkowując się do kwestionujących tę ocenę zarzutów apelującego zauważyć należy, że w orzecznictwie występowały rozbieżności co do tego, czy uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę przesądza o możliwości uznania legitymującego się nią inwestora za posiadacza służebności gruntowej w dobrej wierze.

Wyrażano pogląd w świetle, którego państwowe osoby prawne, które w okresie przed dniem 31 stycznia 1989 r., w wyniku realizacji inwestycji przesyłowych, przebiegających przez nieruchomości nie należące do przedsiębiorstwa przesyłowego, co do których wydane były decyzje administracyjne o przebiegu linii przesyłowej i pozwolenia budowlane, objęły w dobrej wierze posiadanie służebności, jako korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z

dnia 14 listopada 2012 r., II CSK 120/12, LEX nr 1267161 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014 r. I ACa 1527/13 LEX nr 1496465).

Z poglądem tym nie można się jednak zgodzić. Przekonujące są w tym zakresie argumenty powołane w niedawnej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r. sygn. III CZP 76/15 (LEX nr 1958100, M.Prawn. 2016/1/4, Biul.SN 2015/11/10) zgodnie, z którą wybudowanie na cudzej nieruchomości urządzeń przesyłowych przez korzystające z nich przedsiębiorstwo po uzyskaniu decyzji wydawanych w procesie budowlanym nie rozstrzyga o możliwości zakwalifikowania posiadania nieruchomości, na której te urządzenia zostały posadowione, jako wykonywanego w dobrej wierze.

Tytułem do posiadania rzeczy w zakresie prawa określonego rodzaju nie może być tytuł do władania nią w jakikolwiek sposób, lecz tylko w taki, jaki odpowiada posiadaniu charakterystycznemu dla tego prawa. Tytuł do posiadania służebności gruntowej, w tym także o treści służebności przesyłu, nie może wynikać ze stosunku obligacyjnego wykreowanego umową najmu, dzierżawy, ani także

z rzeczowego prawa użytkowania. Nie może być tytułem posiadania służebności

o treści służebności przesyłu także decyzja administracyjna, która nie kreuje tego prawa podmiotowego, lecz prowadzi do ograniczenia właściciela w jego uprawnieniach na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, choćby nawet dotyczyła szerokiego władztwa nad cudzą nieruchomością (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13). Tytuł prawny do posiadania służebności, w tym także służebności przesyłu, może wynikać wyłącznie z ustanowienia na właściwej drodze tego prawa podmiotowego na rzecz podmiotu wykonującego składające się nań uprawnienia. Źródłem powstania służebności może być zatem umowa z właścicielem zawarta

z zachowaniem warunków określonych w art. 245 kc albo orzeczenie sądowe o jej ustanowieniu, czy wreszcie nabycie jej przez zasiedzenie. Nabycie służebność gruntową przez zasiedzenie może jednak tylko ten podmiot, który wcześniej wykonywał składające się nań uprawnienia bez ważnego tytułu, a zatem bezprawnie.

Utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego przemawia za stosowaniem tradycyjnej koncepcji dobrej wiary i dokonywania według niej oceny posiadania

z zamiarem nabycia prawa przez zasiedzenie (por. uchwałę Sądu Najwyższego

z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48, postanowienia Sądu Najwyższego z 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, nie publ. i z 4 listopada 1999 r.,

II CKN 560/98, nie publ.). Zgodnie z tą koncepcją, nie jest w dobrej wierze ten, kto wykonuje prawo, o którym wie, że mu nie przysługuje, ale także ten, to wykonuje nieprzysługujące mu prawo bez tej świadomości, o ile przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć o rzeczywistym stanie prawnym danej sytuacji.

Zgodnie z art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 21 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.; dalej: "prawo budowlane z 1974 r."), obowiązującej od dnia 1 marca 1975 r. do dnia 31 grudnia 1994 r., wydanie pozwolenia na budowę wymagało uprzedniego wykazania przed organem administracji prawa do dysponowania nieruchomością, na której miały być przeprowadzone roboty budowlane. Z wydania pozwolenia na budowę na podstawie prawa budowlanego z 1974 r. nie można jednak wyprowadzić pewnych wniosków co do tego, że inwestor w dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę miał tytuł do dysponowania nieruchomością oraz o rodzaju tego tytułu. Na tej podstawie można co najwyżej wnioskować, że organ administracji publicznej prowadzący postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę przypisał inwestorowi taki tytuł, gdyż była to dla niego jedna z przesłanek warunkujących uwzględnienie wniosku o wydanie żądanego pozwolenia. Pamiętać też trzeba, że tytułem inwestora do dysponowania nieruchomością w rozumieniu art. 29 ust. 5 prawa budowlanego z 1974 r. nie musiała być wcale służebność o treści służebności przesyłu.

Wspomniane decyzje wydane w procesie budowlanym 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 jednak pogląd, że ich wydanie nie przesądza o dobrej wierze podmiotu, który na cudzej nieruchomości wybudował urządzenia przesyłowe i korzystał z nich

w zakresie treści służebności przesyłu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNCP 2006, Nr 4, poz. 64 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.; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, nie publ.).

Podzielając poglądy Sądu Najwyższego w tym zakresie stwierdzić należy, że posiadacz, który wie, że dysponuje decyzją wydaną w procesie budowlanym, która nie może wykreować tytułu do cudzej nieruchomości w postaci służebności o treści służebności przesyłu, nie może być uznany za posiadacza służebności w dobrej wierze, a więc takiego, który w sposób usprawiedliwiony, choć błędny, jest przekonany, że jego posiadanie służebności jest legalne. O takim zakwalifikowaniu posiadania służebności mogłyby świadczyć inne okoliczności ustalone w konkretnej sprawie, ale nie samo to, że posiadacz służebności uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę i na jej podstawie wznosił urządzenia, których legalnemu utrzymywaniu na gruncie ma służyć zasiadywana służebność. W niniejszej sprawie okoliczności takich jednak brak.

Nieskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 5 kc. Zarzut ten został sformułowany nieprawidłowo bowiem nie wiadomo czy naruszenia zasad współżycia społecznego apelujących dopatruje się w działaniach Sądu Rejonowego, czy uczestniczki. Zaznaczyć zaś należy, że przepis ten adresowany jest do osób czyniących użytek ze swoich praw, co w niniejszej sprawie odnosić należy do wnioskodawcy i uczestniczki, a nie sądu dokonującego oceny charakteru nabycia posiadania służebności przez poprzednika wnioskodawcy. Poza tym jednak nie można uznać, żeby powoływanie się przez uczestniczkę na brak podstaw do zasiedzenia naruszało zasady współżycia społecznego. Nie jest tak, że interes ogółu, na który powołuje się apelujący, może być zabezpieczony jedynie w ramach tego postępowania. Prawo do korzystania z nieruchomości uczestniczki przez wnioskodawcę może mieć inne źródło niż zasiedzenie służebności. Nie można też kategorycznie twierdzić, że do sprawnego funkcjonowania przedsiębiorstwa wnioskodawcy konieczne jest korzystanie z nieruchomości uczestniczki.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzekł jak w sentencji.

Tomasz Białka Katarzyna Kwilosz-Babiś Urszula Kapustka