



Rejent \* rok 13 \* nr 5(145)  
maj 2003 r.

## Glosa

### **do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02 (opublikowanej w: Rejent 2003, nr 3, z glosą G. Bieńka)**

I. Powołana uchwała wymaga krytycznej refleksji. Z pozoru trafna mogłaby się wydawać teza, że „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.” (teza 1 uchwały). Również tylko z pozoru przekonuje twierdzenie, iż „okoliczność, że nieruchomości władnąca 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.” (teza 2 uchwały). Wolno jednak, śledząc argumentację Sądu Najwyższego, zakwestionować oba twierdzenia. Należy uczynić to z nadzieją zapobieżenia błędnej praktyce notarialnej i uchybieniem sądowego postępowania wieczystoksięgowego.

W ujęciu generalnym problem dotyczy dopuszczalności (niedopuszczalności) ustanowienia służebności w celu instalacji na cudzym gruncie (z późniejszym dostępem w celu konserwacji) „urządzeń przesyłowych”; zakładania i przeprowadzania na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji. W komentowanej sprawie problem dotyczył ustanowienia służebności do-

stępu przedsiębiorstwa energetycznego do „obciążonych nieruchomości” w celu wymiany i modernizacji określonej linii energetycznej.

Rozważając problem, należy na wstępie przypomnieć obowiązującą konstrukcję stosowanych *de lege lata* służebności. Pamiętajmy więc, że w konstrukcji **gruntowych służebności** czynnych nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (**nieruchomości władnającej**) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (art. 285 § 1 *in principio* k.c.). Widać zatem, że służebność gruntowa jest ustanawiana na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnającej i obciąża prawo własności każdego właściciela nieruchomości obciążonej. Z wszelką pewnością niezbędne jest istnienie „nieruchomości władnającej”. Dodajmy, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu **zwiększenie użyteczności nieruchomości władnającej** lub jej oznaczonej części (art. 285 § 2 k.c.).

Z drugiej strony, w alternatywnej konstrukcji **służebności osobistej** nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej **osoby fizycznej** prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (art. 296 k.c.). Tutaj uprawnioną jest oznaczona osoba, a nie każdy właściciel nieruchomości, która miałaby być nieruchomością władnącą. W dodatku uprawnioną może być tylko osoba fizyczna.

Można wspomnieć, że w przeszłości – pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. – obowiązywała zasada, że „służebność może być ustanowiona także na rzecz każdego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych” (art. 175 pr. rzecz.). Jednakże w kodeksie cywilnym odstąpiono, choć niesłusznie, od tej zasady. Dopiero współcześnie Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego zmierza *de lege ferenda* (według mojej wiedzy) do usunięcia tego mankamentu poprzez ponowne zakotwiczenie w ustawodawstwie cywilnym (w kodeksie cywilnym) służebności *quasi-gruntowych* ustanawianych na rzecz przedsiębiorców.

**II.** Brak stosownej regulacji prawnej nastęrcza wiele trudności praktyce obrotu gospodarczego, o ile problem umownego ukształtowania uprawnienia do instalacji na cudzym gruncie urządzeń przesyłowych (z późniejszym dostępem w celu utrzymania i konserwacji urządzeń) zamierza się wtłoczyć w reżim prawny służebności. Powinna tu wszakże obowią-

zywać bezwzględna zasada legalizmu, szczególnie mocno eksponowana w prawie rzeczowym ze względu na zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych. Należy zatem *de lege lata* wykluczyć możliwość ustanowienia „służebności osobistej” na rzecz przedsiębiorcy energetycznego (każdego innego), gdy nie jest on osobą fizyczną. Z kolei ustanowienie służebności gruntowej wymaga istnienia **nieruchomości władnącej**, przy zachowaniu zasady, że nieruchomość gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części. Nie uzasadnia zaś ustanowienia służebności (ani gruntowej, ani tym bardziej osobistej) **prowadzenie przedsiębiorstwa**, z jego urządzeniami przesyłowymi.

Nie sprostał tym wymaganiom wiernego stosowania obowiązującego prawa Sąd Najwyższy, ulegając presji względów praktycznych. Podobnie postąpił pierwszy glosator (G. Bieniek) komentowanej uchwały. Nie można jednak pogodzić się z „prawotwórczą rolą Sądu Najwyższego”, wyraźnie przebijającą z uzasadnienia głosowanej uchwały (przy pozornie neutralnych tezach uchwały). W każdym razie wypada zalecić stosowanie w dalszej praktyce kancelarii notarialnych i sądów wieczystoksięgowych własnej, ostrożnej interpretacji właściwych norm prawnych.

Jak wspomniano, w konstrukcji służebności gruntowej bezwzględną zasadą jest obciążenie oznaczonej nieruchomości na rzecz właściciela (każdoczesnego) nieruchomości władnącej, dla zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Pojęcie **służebności gruntowych** skonstruowano, akcentując – w opozycji do służebności osobistych – ich funkcję służebną wobec potrzeb istniejącej nieruchomości władnącej. Zatem ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe, gdy dokonujemy tego na rzecz właściciela nieruchomości władnącej w celu zwiększenia jej użyteczności. Stanowi natomiast obejście prawa – z naruszeniem zasady *numerus clausus* praw rzeczowych – ustanowienie rzekomych służebności gruntowych na rzecz przedsiębiorców prowadzących przedsiębiorstwa dostarczające wodę, gaz, energię (itp.) za pomocą urządzeń instalowanych na cudzym gruncie (gruntach). Pamiętamy przecież, że według rygorów zamkniętego katalogu praw rzeczowych możliwe jest ustanawianie jedynie takich praw, jakie ustawa przewiduje, z zachowaniem zasadniczej konstrukcji i treści dopuszczonych praw rzeczowych.

W takim kontekście nie może stanowić podstawy dla skonstruowania służebności gruntowej uzgodnione „obciążenie” oznaczonych nieruchomości poprzez instalację urządzeń przesyłowych z korzyścią dla zainteresowanego przedsiębiorcy. Instalacja odpowiednich urządzeń służy umożliwieniu prowadzenia usług przedsiębiorstwa wobec odbiorców energii (wody, gazu itp.). Można powiedzieć, że służy zwiększeniu użyteczności przedsiębiorstwa w jego **ujęciu funkcjonalnym**, polegającym na prowadzeniu określonej działalności gospodarczej. Nie zwiększa natomiast użyteczności przedsiębiorstwa w **znaczeniu przedmiotowym** (art. 55<sup>1</sup> k.c.). Z pewnością zaś nie zwiększa użyteczności nijakiej „nieruchomości władającej”.

Odmienny pogląd prezentuje Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanej uchwały. W jego ocenie w skład przedsiębiorstwa może wchodzić nieruchomość władająca. Na tym tle wypowiedział przytoczoną już tezę, iż „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.” Dodatkowo argumentował Sąd Najwyższy, 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”.

Z większą szczerością pierwszy glosator uchwały (G. Bieniek), aprobując „nurt **dynamicznej wykładni** i stosowania przepisów prawa”, stwierdza, że „niewątpliwy postęp techniczny powoduje, że zachodzi potrzeba sięgania – **w drodze analogii** (podkr. moje – E.G.) – do przepisów normujących ustanowienie służebności gruntowej tak, aby stworzyć możliwość zaspokojenia istniejących bądź powstających potrzeb gospodarczych, które nie były przewidywane przez ustawodawcę przy kształtowaniu pojęcia i zakresu stosowania przepisów dotyczących zarówno drogi koniecznej, jak i służebności gruntowej”.

Komentując ostatni pogląd, trzeba stanowczo wykluczyć koncepcję analogicznego stosowania przepisów o służebnościach gruntowych (w tym przepisów o służebności drogi koniecznej) w celu współczesnego ustanawiania służebności jakby gruntowych na rzecz przedsiębiorców.

Stosowanie analogii wyklucza wspomniana zasada *numerus clausus* praw rzeczowych wraz z właściwą tej zasadzie metodą regulacji stosunków prawnorzeczowych normami *iuris cogentis*. I nie można poddać się utrwalonej z biegiem czasu błędnej praktyce Sądu Najwyższego, ocenianej obecnie jako przejaw uzasadnionej rzekomo i pożądanej „wykładni dynamicznej” obowiązującego prawa. W obszarze prawa rzeczowego nieuzasadniony jest taki liberalizm interpretacyjny.

Ostrożniej natomiast Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale unika ostatecznie jednoznacznego sięgnięcia do instrumentu analogii, chociaż w swym uzasadnieniu odwołuje się do dawniejszych orzeczeń traktujących o analogicznym stosowaniu przepisów o służebności drogi koniecznej do umożliwienia instalacji urządzeń przesyłowych. Usiłował natomiast ze swej strony doszukać się w majątku przedsiębiorcy (w przedsiębiorstwie) „nieruchomości władającej”, uzasadniając tym dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej na rzecz określonego przedsiębiorcy energetycznego. Nie trafia jednak do przekonania jego chybiona interpretacja faktów, dokonywana pod pozorem starannej interpretacji prawa. SN prowadzi rozległe rozważania dotyczące statusu prawnorzeczowego przedsiębiorstwa powoda, w tym niestanowiących części składowych gruntu urządzeń przesyłowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Jednakże jego usiłowania znalezienia w tym wszystkim określonej „nieruchomości władającej” są zupełnie chybione. Przeciwnie, wyraźnie widać, że w realiach osądzonej sprawy (i w sprawach podobnych) rzeczywistą funkcją ustanowienia służebności jest umożliwienie prowadzenia przedsiębiorstwa. Nie ma to nic wspólnego ze zwiększeniem użyteczności jakiegokolwiek nieruchomości przedsiębiorcy.

Zupełnie zaś osłabia stanowisko Sądu Najwyższego jego ratunkowy argument, 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”. Nie tędy wiedzie droga do poszukiwania nieruchomości władającej. Prostując to przekłamanie, trzeba jeszcze powrócić do wcześniejszego spostrzeżenia, że instalacja niezbędnych urządzeń przesyłowych służy – w ujęciu funkcjonalnym – prowadzeniu przedsiębiorstwa, a nie zwiększeniu użyteczności przedsiębiorstwa pojmowanego przedmiotowo, czy jego poszczególnych składników.

Nie można oczywiście wykluczyć prawdziwego istnienia nieruchomości przedsiębiorcy energetycznego (czy innego), wymagającej zwiększenia jej użyteczności jako nieruchomości władnącej poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, chociażby w stosunkach sąsiedzkich. W takich przypadkach można bez wątplenia ustanowić służebność gruntową na rzecz każdego właściciela owej nieruchomości. Wszakże nie oznacza to ustanowienia służebności na rzecz przedsiębiorcy dla jego działalności gospodarczej. Nie wolno natomiast nadużywać instrumentu służebności gruntowych dla ułatwienia działalności gospodarczej przedsiębiorcy z wykorzystaniem cudzych nieruchomości, pod pozorem zwiększenia użyteczności wyszukanej „jakiejś tam” nieruchomości władnącej.

**III.** Bez wątplenia trzeba przychylić się do głosów krytyki obecnego stanu prawnego. Konieczne jest *de lege ferenda* rozszerzenie zakresu zastosowania służebności dla umożliwienia sięgnięcia do tego prawnorzecowego instrumentu korzystania z cudzych nieruchomości przez przedsiębiorców (właścicieli przedsiębiorstw), w celu umożliwienia (ułatwienia) ich działalności gospodarczej. Natomiast *de lege lata* należy niestety – wbrew odmiennym wyobrażeniom przedsiębiorców – stosować się wiernie do zasady, że wykluczone jest stosowanie konstrukcji służebności gruntowej z jej ustanowieniem na rzecz przedsiębiorcy. Niczego nie dodając, niczego nie ujmując, trzeba stosować zasadę, że nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela nieruchomości władnącej (art. 285 § 1 *in principio*), a przy tym służebność taka może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (art. 285 § 2 k.c.).

Dostrzegając niedostatki współczesnej regulacji prawnej, trzeba jednak niezwłocznie stwierdzić, że bynajmniej sytuacja prawna przedsiębiorców korzystających z urządzeń przesyłowych nie jest beznadziejna. Nie trzeba więc sięgać w sposób wymuszony do niedostępnej przecież konstrukcji służebności gruntowych. Wypada tu przypomnieć, że według reżimu prawnego ustawy o gospodarce nieruchomościami „starosta (...) może ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przysyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności pu-

blicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń” (art. 124 ust. 1 *in principio*). Dodajmy, że do administracyjnoprawnego instrumentu **decyzji** sięgamy **w razie braku umowy** zainteresowanych stron (zob. art. 124 ust. 1 *in fine* w zw. z art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W żadnym jednak wariantcie nie wchodzi w grę (ani z decyzji, ani z umowy) ustanowienie służebności gruntowej. Bez żadnych złudzeń trzeba uświadomić sobie, że ustawodawca celowo posługuje się tutaj neutralną formułą „ograniczenia” korzystania z nieruchomości przez jej właściciela poprzez „zezwolenie” przedsiębiorcy „na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości” określonych urządzeń przesyłowych, z pominięciem formuły (konstrukcji) służebności gruntowych. Sięga zaś śmiało do takiej konstrukcji w innych okolicznościach, gdy jest to możliwe bez naruszenia podstawowych zasad prawa rzeczowego (zob. art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zatem starosta, przestrzegając materialnoprawnej podstawy swej decyzji, wyrażonej w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, winien ustanawiać określone przez ustawodawcę dopuszczalne ograniczenia własności nieruchomości, unikając wtłoczenia ich w ramy niedostępczej konstrukcji służebności gruntowych. Mówiąc precyzyjnie, starosta przesądza o ustanowieniu wskazanych w jego decyzji ograniczeń własności nieruchomości, określając ich treść, bez prawnorzecowego sklasyfikowania. Byłoby zaś jego błędem nazwanie i potraktowanie ustanowionych ograniczeń jako służebności gruntowych. Na przeszkodzie temu stoi nieustannie zasadnicza konstrukcja służebności gruntowych ustanawianych na rzecz właścicieli nieruchomości władających, w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władających. Identyczne podejście obowiązuje zainteresowane strony w toku rokowań wymuszonych jako etap poprzedzający wydanie decyzji przez starostę (zob. art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Nie można zatem pozytywnej decyzji starosty przypisać roli zdarzenia prawnego ustanawiającego służebność gruntową. Nie ulega jednak wątpliwości, że dostatecznie uprawnia ona określonego przedsiębiorcę do korzystania z cudzej nieruchomości w celu instalacji i konserwacji urządzeń przesyłowych. W dodatku tak ustanowione **prawo osobiste** uzy-

skuje rozszerzoną skuteczność wobec dopuszczalnego wpisu do księgi wieczystej. Wbrew opozycji G. Bieńka, wyrażonej w jego głosie, trzeba zwrócić uwagę, że prawa osobiste i roszczenia podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej we wszelkich wypadkach przewidzianych przepisami ustawowymi (art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W żadnym razie nie zawiera wyczerpującego katalogu ujawnianych w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń norma art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece; wpisuje się także prawa osobiste określone dalszymi, odrębnymi ustawami. W tym zaś kontekście trzeba zwrócić uwagę na dosadną normę art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, według której ostateczna decyzja starosty stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Tak sformułowana norma uprawnia do wpisu w dziale III księgi wieczystej osobistego prawa przedsiębiorcy do korzystania z cudzej nieruchomości, określonego decyzją starosty. Gdybyśmy tu mieli do czynienia ze służebnością gruntową, cytowany przepis byłby zbędny.

Równolegle wypada uznać, że również **umowa** zawarta pomiędzy zainteresowanymi stronami stanowi wystarczającą podstawę do wpisu w księdze wieczystej **osobistego prawa względnego** do korzystania przez przedsiębiorcę z cudzej nieruchomości w celu instalacji i utrzymania urządzeń przesyłowych. Wprawdzie wskazany przepis art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako podstawę wpisu do księgi wieczystej powołuje bezpośrednio jedynie decyzję starosty, pamiętajmy jednak, że wydanie decyzji następuje dopiero w razie negatywnego wyniku obligatoryjnych rokowań. Nie można więc opierać się przed zrównaniem *ad in tabulationem* znaczenia decyzji starosty i umowy stron, pozwalającej uniknąć urzędowej decyzji. W ślad za tym następuje **rozszerzenie skuteczności** nabytego „prawa osobistego” według idei art. 17 u.k.w.i h., co oznacza, że przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskuje ono skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.

Generalnie zaś wypada uznać, że *de lege lata* dopuszczalne jest umowne ustanowienie **względnego** (obligacyjnego) **prawa** korzystania przez przedsiębiorcę z cudzej nieruchomości przez zainstalowanie na niej niezbędnych urządzeń przesyłowych. Nie warto wtlaczać tego prawa w utarte ślady konkretnych umów nazwanych. Z drugiej strony, z dużą stanowczością



należy stronić od przypisywania zawartej umowie charakteru czynności ustanawiającej służebność gruntową. Oczywiście, jak wspomniano, ustanowione umową prawo przedsiębiorcy uzyskuje poprzez wpis do księgi wieczystej skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu.

IV. Powracając do wyeksponowanych tez głosowanej uchwały, należy więc zaprzeczyć, jakoby w skład przedsiębiorstwa energetycznego (czy innego) wchodziła nieruchomość władająca, gdy rzekoma służebność gruntowa ma w rzeczywistości służyć prowadzeniu przedsiębiorstwa, a nie zwiększeniu użyteczności określonej nieruchomości. Należy na to zważać w praktyce notarialnej, unikając niedopuszczalnego ustanawiania służebności *quasi*-gruntowych na rzecz przedsiębiorców. Jest więc rolą notariusza, obowiązanego do przestrzegania prawa (art. 81 pr. o not.), dochowanie wierności zasadniczej konstrukcji służebności gruntowych, ustanawianych na rzecz właściciela nieruchomości władających (art. 285 § 1 k.c.) w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władających (art. 285 § 2 k.c.).

Wbrew wywodom Sądu Najwyższego istotna rola przypada również sądom wieczystoksięgowym. Jest prawdą, że sąd wieczystoksięgowy w ramach swej kognicji bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Jednakże w ramach badania **treści** i formy załączonych **dokumentów** jest miejsce na ocenę skuteczności (ważności) ustanowienia służebności. Wbrew pozorom, zagadnieniem badawczym dla sądu wieczystoksięgowego jest nie tyle problem przestrzegania przy ustanawianiu służebności normy art. 285 § 2 k.c., co raczej podstawowy problem dochowania wierności zasadniczej konstrukcji służebności gruntowych, określonej normą art. 285 § 1 k.c. Należy więc zbadać, czy ustanowienie służebności następuje, jak tego wymaga ustawodawca, na rzecz właściciela (każdoczesnego) określonej nieruchomości władającej, czy na rzecz określonego przedsiębiorcy (co kłóci się z konstrukcją służebności gruntowych). Natomiast ściśle zbadanie, czy ustanowiona służebność zwiększa użyteczność nieruchomości władającej, wymyka się (przy ograniczonym postępowaniu dowodowym) spod kontroli sądu wieczystoksięgowego. Jednakże ewidentne ustanowienie służebności *quasi*-gruntowej na rzecz

przedsiębiorcy energetycznego (każdego innego) świadczy o braku funkcji zwiększenia użyteczności określonej nieruchomości władnącej.

Dodajmy, że dokonany w księdze wieczystej – przy ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego – wpis ustanowionej wadliwie służebności bynajmniej nie stabilizuje definitywnie takiego prawa. Możliwe jest bowiem dokonanie w trybie postępowania procesowego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.i h.). Gdy brak wpisu, możliwe jest odrębne ustalenie nieistnienia prawa (art. 189 k.p.c.).

*Edward Gniewek*