

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił wniosek Miasta Ł. o stwierdzenie, że Miasto Ł. nabyło przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2003 roku służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu, polegającą na prawie korzystania z nieruchomości uczestniczki B. K., położonej w S., gminie R. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), w zakresie eksploatacji znajdującej się na nieruchomości magistrali wodociągowej (...) o średnicy 2,2 m i długości 610 m, wraz ze strefą ochronną 12.620 m², przebiegającą na nieruchomości w sposób uwidoczniiony na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych, wraz z prawem nieograniczonego dostępu do nieruchomości celem dokonywania przeglądów magistrali, konserwacji, remontów, modernizacji lub usuwania awarii. Orzekając o kosztach postępowania Sąd Rejonowy zasądził na rzecz B. K. solidarnie od (...) Sp. z o.o. w Ł. kwotę 240 zł tytułem kosztów postępowania, pozostałość zaliczki w kwocie 15,50 zł wpłaconej przez wnioskodawcę zaliczył na nieuiszczone wydatki Skarbu Państwa związane z opinią biegłego, a nadto nakazał pobranie od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Pabianicach kwoty 387,61 zł tytułem nieuiszczonych wydatków na opinię biegłego.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawca Miasto Ł. oraz uczestniczka postępowania (...) Sp. z o.o. w Ł..

Miasto Ł. zaskarżyło postanowienie w całości, zarzucając:

1. naruszenie art. 292 k.c. w z w. z art. 336 k.c. i art. 352 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej, odpowiadającej treści służebności przesyłu, bowiem wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni nie byli posiadaczami służebności w okresie wymaganym do zasiedzenia;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez ustalenie w sposób sprzeczny z treścią złożonych do akt sprawy dokumentów, że wnioskodawca nie wykazał, w jaki sposób i kiedy stał się posiadaczem służebności gruntowej, odpowiadającej treści służebności przesyłu na nieruchomości B. K., pomimo że fakt wybudowania na tej nieruchomości wodociągu w latach (...) – 1973 został przyznany przez uczestniczkę w jej piśmie procesowym z dnia 14 września 2012 roku.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia służebności gruntowej, odpowiadającej treści służebności przesyłu oraz o zasądzenie od uczestniczki B. K. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ramach wniosków ewentualnych skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Uczestniczka postępowania (...) Sp. z o.o. w Ł. również zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w całości. Rozstrzygnięciu skarżąca zarzuciła naruszenie:

1. art. 352 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że posiadanie służebności prowadzące do jej nabycia w drodze zasiedzenia winno mieć charakter posiadania samoistnego;
2. art. 352 § 1 k.c. w zw. z art. 292 k.c. i art. 172 k.c. poprzez ocenę zachowania przedsiębiorcy przesyłowego mającego miejsce po nabyciu służebności w drodze zasiedzenia z perspektywy okresu prowadzącego do nabycia tejże służebności;

3. art. 292 k.c. w zw. z art. 231 k.p.c. i art. 229 k.p.c. poprzez ustalenie, że wnioskodawczyni nie dowiodła momentu wejścia w posiadanie służebności;
4. art. 340 zd. 1 k.c. poprzez jego pominięcie w rozważaniach dotyczących obowiązku wykazania nieprzerwanego posiadania służebności;
5. art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie w ramach dokonywanej oceny materiału dowodowego w postaci zeznań świadka S. S., z których wynikał fakt systematycznego dokonywania przeglądów urządzenia na nieruchomości uczestniczki B. K..

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez uwzględnienie żądania wniosku, a nadto o zasądzenie na rzecz (...) Sp. z o.o. od B. K. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. W ramach wniosków ewentualnych skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

apelacje należało uznać za zasadne.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. Pomimo tego jednak, iż Sąd pierwszej instancji dokonał trafnej oceny dowodów, całkowicie błędna i niezasługująca na podzielenie jest ocena tegoż Sądu, iż wnioskodawca nie zdołał w przedmiotowej sprawie wykazać, że spełnione zostały przesłanki nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, a zwłaszcza, iż wnioskodawca nie wskazał w jaki sposób i kiedy wszedł w samoistne posiadanie nieruchomości uczestniczki postępowania B. K. w zakresie odpowiadającym swoją treścią służebności przesyłu.

Przed przystąpieniem do szczegółowego omówienia zarzutów podniesionych w obu apelacjach poczynić należy rozważania natury ogólnej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż pomimo tego, że przed wejściem w życie w dniu 3 sierpnia 2008 roku przepisów art. 305¹ - 305⁴ k.c. o służebności przesyłu, dodanych przez ustawę z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), przepisy nie przewidywały wprost tego rodzaju służebności, będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy i w literaturze istniał spór co do możliwości nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie - to w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmowano, stosując w drodze analogii art. 145 k.c., możliwość ustanowienia służebności przesyłu, a także dopuszczalność nabycia jej w drodze zasiedzenia (m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1965 r. III CO 34/65, OSNCP 1966/7-8/109, z dnia 30 sierpnia 1991 r. III CZP 73/91, OSNCP 1992/4/53, z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02, OSNC 2003/11/142, z dnia 8 września 2006 r. II CSK 112/06, nie publ. i z dnia 4 października 2006 r. II CSK 119/06, nie publ.). Ostatecznie potwierdzone to zostało w uchwale z dnia 7 października 2008 r. III CZP 98/08 (jeszcze nie publ.), w której Sąd Najwyższy stwierdził, że także przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu w art. 305¹ - 305⁴ k.c. dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu oraz wskazał, że nabycie takie następuje przez przedsiębiorcę, a nie właściciela nieruchomości władnącej, która to kategoria prawna przy instytucji służebności przesyłu w ogóle nie występuje (podobnie postanowienie SN z 5 czerwca 2009 r. I CSK 392/08).

Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności trzeba mieć na uwadze (co podkreślił także Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 31 maja 2006 r. IV CSK 149/05 LEX nr 258681), iż zgodnie z art. 292 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest

posiadaczem służebności, a do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się tylko odpowiednio. Podkreślenia wymaga, iż przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne.

Zgodnie z treścią art. 285 § 1 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań (służebność gruntowa).

Zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia; przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio. Urządzenie, o którym mowa w tym przepisie ma odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym. Oczywistym jest, że chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne. Nie trzeba dowodzić, że urządzenie zainstalowane na przedmiotowym gruncie stanowiącym własność pozwanego spełnia wymagania trwałego i widocznego urządzenia. Korzystanie z takiego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela - jak się powszechnie i zgodnie w doktrynie oraz judykaturze twierdzi - wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności.

W rozpoznawanej sprawie, jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy, fakt istnienia na gruncie uczestniczki B. K. trwałego i widocznego urządzenia w postaci odpowietrznika zbudowanego z betonowego kręgu i stalowego włazu, a od 2009 roku z nasypu i zabezpieczonego włazu nie był kwestionowany. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała natomiast ocena, czy wnioskodawca bądź uczestnik (...) Sp. z o.o. w Ł. byli posiadaczami nieruchomości B. K. w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu. Przy czym od razu w tym miejscu należy zaznaczyć, iż, jak już wcześniej zostało podkreślone, do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie - zgodnie z art. 292 k.c. - stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. A to zaś oznacza, iż przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne, a nie jak mylnie stwierdził Sąd Rejonowy, jako posiadanie samoistne.

Dokonując oceny posiadania przez wnioskodawcę bądź uczestnika (...) Sp. z o.o. w Ł. nieruchomości B. K. w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu Sąd Rejonowy uznał, iż Miasto Ł. nie zdołało wykazać, w jaki sposób i kiedy weszło w posiadanie przedmiotowej nieruchomości we wskazanym wyżej zakresie. Takie stanowisko Sądu Rejonowego należy w ocenie Sądu odwoławczego uznać za oczywiście błędne w świetle poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, a zwłaszcza wobec ustalenia daty przyjęcia do eksploatacji przez Przedsiębiorstwo (...) Etap I A (tj. 31 grudnia 1973 r.), którego przebieg nie uległ zmianie do chwili obecnej. W dalszej kolejności należy podkreślić, iż nie tylko sama data rozpoczęcia eksploatacji przez Przedsiębiorstwo wskazanego wyżej wodociągu, ale również fakt, iż wodociąg ten przebiega przez nieruchomość uczestniczki B. K. znajdują wyrażne oparcie w zgromadzonej w sprawie dokumentacji (zwłaszcza w protokole Nr (...) z przekazania i przyjęcia do eksploatacji inwestycji), a nadto nie były kwestionowane przez uczestniczkę, która wprost powyższe okoliczności przyznała w piśmie procesowym z dnia 14 września 2012 roku.

Rację ma również skarżące Miasto Ł. podnosząc, iż Sąd Rejonowy z naruszeniem przepisów art. 292 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 352 § 2 k.c. uznał, że wykazane w niniejszej sprawie okresowe jedynie dokonywanie miesięcznych obchodów wodociągu celem wyeliminowania ewentualnych awarii nie świadczyło o samoistnym, czyli właścicielskim posiadaniu służebności przesyłu. Pomijając już sam fakt, iż, jak powyżej zaznaczono, władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne, a nie zaś samoistne, zgodzić się należy ze

stanowiskiem skarżącego Miasta Ł., iż Sąd pierwszej instancji bezzasadnie utożsamiał posiadanie służebności wyłącznie z fizycznym wykonywaniem na nieruchomości, na której znajduje się urządzenie przesyłowe, prac związanych z jego użytkowaniem. Przypomnieć należy, iż w świetle art. 292 k.c. do zasiedzenia służebności na cudzej nieruchomości dochodzi na skutek faktycznego korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia polega na jego eksploatacji, która w okolicznościach niniejszej sprawy, oznacza nieprzerwaną dostawę wody przy pomocy czynnego (...), przebiegającego przez nieruchomość uczestniczki postępowania B. K., na którym to urządzeniu znajduje się trwały i widoczny na powierzchni gruntu element w postaci odpowietrznika. O korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia nie świadczy natomiast, jak słusznie zauważył skarżący Miasto Ł., wyłącznie dokonywanie prac na gruncie, przez który przebiega urządzenie. Jak słusznie podkreślił skarżący, w przypadku sprawnego technicznie wodociągu, który to stan jest pożądanym z punktu widzenia osób zaopatrywanych w wodę przez ten wodociąg, prace w postaci napraw, bądź usuwania awarii powinny mieć jedynie incydentalny charakter i być wykonywane stosownie do potrzeb. Eksploatacja takiego wodociągu nie wymaga zatem ciągłego wchodzenia na grunt, przez który wodociąg ten przebiega. W konsekwencji niedokonywanie wymagających wejścia na grunt remontów czynnego wodociągu nawet przez wiele lat nie świadczy o tym, że nie jest on wykorzystywany w rozumieniu art. 292 k.c., a konsekwencji nie oznacza to, że nie ma miejsce w takiej sytuacji posiadanie służebności. Powyższe stanowisko znajduje oparcie w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku (V CSK 287/12, OSNC 2014 z. 2, poz. 20), w którym Sąd ten przyjął, że przedsiębiorca posiada nieruchomość w zakresie służebności przesyłu już od chwili wejścia na grunt w celu wybudowania urządzenia przesyłowego.

W konsekwencji stwierdzić należy, iż długotrwałe tolerowanie przez właścicieli: uczestniczkę B. K., a wcześniej przez jej poprzednika prawnego G. J. takich działań pracowników Przedsiębiorstwa (...) oraz jego następców prawnych jak dokonywanie raz w miesiącu, a obecnie dwa razy w miesiącu, obchodów linii wodociągu w celu sprawdzenia czy nie ma wycieków bądź awarii, usprawiedliwia usankcjonowanie ukształtowanego i stabilnego stanu faktycznego i stwierdzenie, iż przedmiotowa nieruchomość położona w S., gminie R. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), jest obciążona służebnością odpowiadającą treści służebności przesyłu. Powołany art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c. i dokonane ustalenia przesadzają, iż spełnione zostały potrzebne do zasiedzenia przesłanki w postaci: posiadania, upływu czasu oraz korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Posiadanie prowadzące do nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia, co po raz kolejny należy podkreślić, ma inny zakres niż posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenie własności (o czym szczegółowo już wspomniano). Wnioskodawca i jego poprzednicy faktycznie korzystali z gruntu w taki sposób, jak to czyni osoba, której przysługuje służebność. Korzystanie to polegało na wykonywaniu takich aktów władztwa w stosunku do nieruchomości, które normalnie wykonuje osoba uprawniona z tytułu służebności. Musi mieć cechy z art. 352 k.c. a więc chodzi o inny zakres niż posiadanie prowadzące do zasiedzenia własności.

Reasumując, wnioskodawca i jego poprzednicy prawni korzystali nieprzerwanie z widocznych i trwałych urządzeń znajdujących się na nieruchomości uczestniczki postępowania B. K. w postaci odpowietrznika zbudowanego z betonowego kręgu i stalowego włazu, a od 2009 roku z nasypu i zabezpieczonego, od dnia 31 grudnia 1973 roku. Orzecznictwo konsekwentnie przyjmuje, iż w takiej sytuacji dojść może do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, która treścią odpowiada treści służebności przesyłu uregulowanej obecnie w k.c. (przykładowo: orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawach II CSK 389/08, II CSK 119/2006, II CSK 112/2006, I CSK 392/08, I CSK 181/09). Dla ustalenia, czy doszło do zasiedzenia istotne jest w takiej sytuacji – oprócz wskazanych przesłanek – jedynie upływ odpowiednio długiego czasu. Zdaniem Sądu odwoławczego nie budzi wątpliwości, iż z przedmiotowych urządzeń wnioskodawca i jego poprzednicy korzystali od końca 1973 roku. Przyjąć więc należy, że poprzednicy wnioskodawcy zasiadywali służebność najpóźniej od dnia 31 grudnia 1973 roku, a tym samym do zasiedzenia doszło z upływem 30 lat, tj. 31 grudnia 2003 roku (art. 172 k.c. w brzmieniu na dzień 1 października 1990 roku w związku z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny – Dz. U. 1990, Nr 55, poz. 321), bowiem zła wiara wnioskodawcy i jego poprzedników jest w niniejszej sprawie niewątpliwa i została przyznana wprost przez skarżących.

Wobec faktu, iż do zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu doszło w niniejszej sprawie najpóźniej w dniu 31 grudnia 2003 roku bez znaczenia dla oceny posiadania prowadzącego do nabycia tej służebności przez wnioskodawcę Miasto Ł. pozostaje okoliczność, iż podczas prac modernizacyjnych wodociągu w 2009 roku przedstawiciel (...) Sp. z o.o. w Ł., eksploatującej obecnie wodociąg przebiegający przez działkę uczestniczki, wystąpił do B. K. o zgodę na wejście na jej nieruchomości. Należy bowiem zauważyć, iż umowa ta nie tylko nie została zawarta przez wnioskodawcę Miasto Ł., ale nadto do jej zawarcia doszło już po dacie, w której nastąpiło nabycie przez zasiedzenie służebności przesyłu.

Biorąc zatem pod uwagę fakt, iż w sprawie niniejszej spełnione zostały potrzebne do zasiedzenia przesłanki w postaci: posiadania, upływu czasu oraz korzystania z trwałego i widocznego urządzenia wniesione apelacje należało uznać za skuteczne, co w konsekwencji prowadzić musiało do zmiany zaskarżonego postanowienia i orzeczenia zgodnie z wnioskami apelujących.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak w punkcie I.1. orzeczenia.

O kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie znalazł bowiem w niniejszej sprawie żadnych podstaw do odstąpienia od wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. zasady ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów związanych z ich udziałem w sprawie. Zważyć bowiem należy, iż niniejsza sprawa jest sprawą rozpoznawaną w postępowaniu nieprocesowym, a każdy z uczestników jest w równym stopniu zainteresowany w jej rozstrzygnięciu.

Sąd nakazał również pobranie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pabianicach kwoty 381,61 zł tytułem nieuiszczonych wydatków na opinie biegłego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł również na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając z tych samych względów, które zostały omówione powyżej, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.