

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku S. G. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustanowienie służebności przesyłu, oddalił wniosek oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika koszty postępowania w wysokości 257 zł.

Zapadłe orzeczenie w całości zaskarżył apelacją wnioskodawca S. G., zarzucając rozstrzygnięciu:

1) naruszenie art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c. poprzez stwierdzenie zasiedzenia co do urządzeń niewidocznych oraz poprzez interpretację tego przepisu w sposób, który oznaczał, że urządzenia na działce wnioskodawcy spełniają przesłankę widoczności;

2) naruszenie art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c. i art. 172 § 2 k.c. poprzez uznanie dobrej wiary uczestnika co do linii wybudowanej w 1991 r.;

3) błąd w ustaleniach faktycznych i naruszenie art. 6 k.c., art. 232 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za udowodnione okoliczności, na które nie przeprowadzono wystarczających dowodów, poprzez uznanie urządzeń na działce uczestnika za urządzenia widoczne, co jest sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym, poprzez uznanie, że wnioskodawca wiedział o istnieniu urządzeń, poprzez uznanie, że złożone do sprawy dokumenty świadczą o dobrej wierze uczestnika;

4) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez powołanie się na decyzję wydaną przez Urząd (...) z dnia 24 sierpnia 1989 r., jako wydaną w oparciu o ustawę z 29 kwietnia 1985 r o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości;

5) naruszenie art. 29 ust. 1 i 5 ustawy z 1974 r. prawo budowlane, a także błąd w ustaleniach faktycznych oraz naruszenie art. 6 k.c., art. 232 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez uznanie decyzji

wydanej w oparciu o powyższa ustawę w brzmieniu w dacie jej wydania za tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wnioskodawcy;

6) naruszenie art. 2 § 3 k.p.c. w zw. z art. 7 i 10 Konstytucji RP wskutek nieuwzględnienia przez Sąd wynikającego z tych przepisów ograniczenia możliwości rozstrzygnięcia przez sąd powszechny spraw przekazanych na drogę postępowania administracyjnego;

7) naruszenie art. 64 ust 1-3 oraz art. 87 ust 1 Konstytucji RP poprzez rozstrzygnięcie istniejących w sprawie wątpliwości na korzyść uczestnika, w tym dotyczących uznania urządzeń na działce wnioskodawcy za urządzenia widoczne i poprzez uznanie, że wnioskodawca wiedział o istnieniu tych urządzeń.

W konkluzji skarżący zażądał uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz wystąpił o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Ustosunkowując się do apelacji uczestnik wniosł o jej oddalenie oraz przyznanie zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że ze względu na brzmienie art. 382 k.p.c., Sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale także obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej

i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, opubl. OSNC Nr 12/1998 poz. 214). Sąd odwoławczy nie ogranicza się zatem tylko do kontroli Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem niższego rzędu, władny jest ocenić je samoistnie. Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Od strony merytorycznej sprawa również została należycie osądzona, wobec czego podzielić należy wyrażoną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną, sprowadzająca się do tego, że zgłoszony przez S. G. wniosek o ustanowienie służebności przesyłu podlegał oddaleniu.

W niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się tak naprawdę do kwestii skuteczności podniesionego przez uczestnika zarzutu zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu. Na tym też tle zostały sformułowane liczne zarzuty apelacyjne, które dotyczą zarówno naruszenia prawa procesowego, jak i naruszenia unormowań materialnoprawnych. Mimo formalnego rozdzielenia w treści środka odwoławczego obu kategorii zarzutów Sąd Okręgowy zdecydował się na ich łączne rozpoznanie, ponieważ odnoszą się one do tej samej problematyki. Dokładnie rzecz biorąc skarżący w istocie zakwestionował poczynioną przez Sąd Rejonowy ocenę ustalonego stanu faktycznego w kontekście przepisów prawa materialnego statuujących przesłanki zasiedzenia służebności. Z twierzeń i zapatrywań apelującego wynika zaś, że jego uwagi, zastrzeżenia i wątpliwości dotyczą trzech kluczowych zagadnień, które przedstawiają się następująco:

- uznanie czterech magistrali wodociągowych za urządzenia widoczne,
- istnienie po stronie właściciela nieruchomości pozytywnej wiedzy o urządzeniach,
- brak dobrej wiary przedsiębiorstwa wodociągowego, zwłaszcza co do linii wybudowanej w 1991 r.

Rozważania w niniejszej sprawie należy rozpocząć od stwierdzenia, że prawo własności jest najsilniejszym prawem majątkowym, podlegającym szczególnej ochronie prawnej. Każda instytucja prawna ingerująca w prawo własności jest więc swoistego rodzaju odstępstwem od normy, przez co należy traktować ją wyjątkowo. Niemniej jednak w razie konfliktu interesów prawo własności niekiedy musi ustąpić. Taki właśnie przypadek zachodzi chociażby odnośnie dostarczania wody, ponieważ jako ważna potrzeba społeczna uzasadnia ona ograniczenia prawa własności i to mimo jego rangi i znaczenia. W sytuacji gdy związane jest to z korzystaniem z gruntów ich właściciele muszą się liczyć z uszczupleniem ich właścicielskich prerogatyw. Korzystanie z cudzych nieruchomości związane z przesyłaniem wody wręcz automatycznie łączy się z ograniczeniem uprawnień właścicieli tych nieruchomości. Tytuł do wkroczenia na cudzą nieruchomość może zostać wykreowany w dwojaki sposób: po pierwsze w trybie administracyjnym oraz po drugie w trybie cywilnoprawnym (np. umowa z właścicielem nieruchomości, zgoda właściciela), przy czym w tym ostatnim przypadku dość często odbywa się to na drodze sądowej (ustanowienie służebności przesyłu oraz jej zasiedzenie). Co prawda w sprawie pojawił się wątek bytu prawnego decyzji Prezydium Dzielnicy Rady Narodowej Ł. – Północ z dnia 26 sierpnia 1952 r. kreującej tytuł prawny do korzystania z pierwszej chronologicznie powstałej nitki wodociągowej, jednakże rzeczona decyzja nie mogła być uwzględniona z uwagi na liczne niespójności i rozbieżności co do osoby ówczesnego właściciela, jak również odnośnie danych identyfikacyjnych nieruchomości. W świetle tego za prawidłowe należy więc uznać postępowanie Sądu I instancji, który skoncentrował się na tym czy doszło do zasiedzenia wspomnianych czterech magistral wodociągowych.

W orzecznictwie ugruntowane jest trafne stanowisko, w myśl którego dopuszczalne jest nabycie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu w drodze zasiedzenia (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 października 2011 r., V CSK 502/10, opubl. baza prawna LEX Nr 1096048, w uchwale z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, opubl. baza prawna LEX Nr 458125, w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 389/08, opubl. baza prawna LEX Nr 484715, w postanowieniu z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, opubl. Biuletyn Sądu Najwyższego Nr 4/2009 poz. 15 oraz w wyroku z dnia 31 maja 2006 roku., IV CSK 149/05, opubl. baza prawna LEX Nr 258681). W ostatnich latach ustaliła się słuszna jednolita linia orzecnicza co do tego, że istnieje możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 292 w zw. z art. 352 k.c.), nawet

wówczas, gdy posiadanie rozpoczęło się przed wejściem w życie przepisów wyraźnie normujących tę kwestię. Stosowne uregulowania tzn. art. 305¹ – 305⁴ k.c. zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), przy czym weszły one w życie z dniem 3 sierpnia 2008 r. Dla porządku trzeba zaznaczyć, że choć oba wymienione prawa posiadają analogiczną treść i pełnią te same funkcje, to jednakże posiadają różne konstrukcje i podstawy prawne – służebność gruntowa odpowiadająca treści służebności przesyłu (art. 145 k.c. i art. 292 k.c.), a służebność przesyłu (art. 305¹ – 305⁴ k.c.). Z tego też względu nie mogą być ze sobą utożsamiane. Nie można zatem twierdzić, że przed dniem 3 sierpnia 2008 r. miało miejsce posiadanie służebności przesyłu, skoro prawo to jeszcze wówczas nie zostało skodyfikowane. Potwierdza tę linię uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., sygn. III CZP 18/13, opubl. Biul.SN Nr 5/2013 poz. 5, w myśl której jeszcze przed wprowadzeniem służebności przesyłu w 2008 r. zakłady przesyłowe mogły zasiadywać prawo do korzystania z cudzej działki. Okres posiadania instalacji przed 2008 r. dolicza się do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności. W przedmiotowej sprawie istniejący na nieruchomości stan faktyczny wskazuje, że uczestnik mógł zasiedzieć jedynie służebności gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu nie zaś służebność przesyłu.

Idąc dalej zauważyć należy, że sens instytucji zasiedzenia polega na usankcjonowaniu długotrwałego stanu faktycznego, który nie znajduje odzwierciedlenia w sferze stosunków prawnorzeczowych. Utrzymywanie przez dłuższy czas rozdźwięku między rzeczywistym stanem posiadania a formalnym stanem własności byłoby sprzeczne z interesem porządku publicznego. Zasiedzenie jest instrumentem korekty stosunków własnościowych, polegającym na nadaniu charakteru prawa zadawnionym stanom faktycznym. W instytucji zasiedzenia przejawia się zatem prawno-korygująca funkcja posiadania. Jej zakres zastosowania jest szeroki. Jednocześnie dotychczasowy właściciel traci prawo własności w całości lub odpowiedniej części. 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, opubl. baza prawna 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 art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Sygnalizowane już odpowiednie stosowanie przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie oznacza między innymi ocenę zakresu posiadania z uwzględnieniem specyfiki służebności. Posiadanie służebności jest odrębną postacią posiadania niż posiadanie rzeczy. Nie obejmuje ono władania rzeczą, ale faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Nadto nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz stosownie do potrzeb. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 18 maja 2007 roku, I CSK 64/07, opubl. baza prawna LEX Nr 286763 oraz z dnia 4 października 2006 roku, II CSK 119/06, opubl. baza prawna LEX Nr 447190). Natomiast wedle z art. 172 § 1 k.c. – posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Do 1 października 1990 r., kiedy to weszła w życie nowelizacja Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. nr 55, poz. 321) wskazane terminy zasiedzenia wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat.

W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż zostały spełnione przesłanki warunkujące nabycie służebności drogą zasiedzenia w dobrej wierze. Jasnym i oczywistym jest to, że na gruncie S. G. posadowione jest urządzenie w postaci wodociągu. Pojawia się jednak pytanie czy ta infrastruktura spełnia kryteria określone w art.

292 k.c. Ustawa nie precyzuje pojęcia „trwałego i widocznego urządzenia”, pozostawiając uściślenie tego określenia wykładni na tle konkretnego stanu faktycznego. W judykaturze przyjmuje się, że za trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 k.c., należy rozumieć trwałą postać widocznego przedmiotu będącego rezultatem świadomego działania człowieka, który ponadto odpowiada treści służebności pod względem gospodarczym, nie może ono zatem powstać wskutek działania sił natury. Chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68, opubl. OSNC Nr 12/1969 poz. 220 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 160/00). Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi ono być widoczne (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1960 r., 2 CR 951/59, opubl. OSN Nr 1/1961, poz. 20). Od konkretnych okoliczności faktycznych będzie zależała ocena, czy określone dzieło pracy ludzkiej, które może polegać nie tylko na wybudowaniu, ale także na udziale w budowie lub wyremontowaniu urządzenia jest trwałym i widocznym urządzeniem w rozumieniu art. 292 k.c.

Kwalifikacja wodociągu jako urządzenia trwałego nie nasuwała wątpliwości. Wątpliwość powstała w związku z tym, że to trwałe urządzenie jest usytuowane pod powierzchnią gruntu, zatem dla oczu wprost nie jest widoczne. Z tak rozumianej widoczności urządzenia nie można jednak w sposób generalny i automatyczny wyprowadzać wniosku o wyłączeniu możliwości zasiedzenia służebności przesyłu. Tak właśnie uczynił zaś skarżący, z tym że jego zapatrywanie jest nietrafne. Ogólnie rzecz biorąc linie przesyłowe z natury rzeczy dzielą się na urządzenia napowietrzne i podziemne. Gazociągi, wodociągi i kanalizacje, to w przeważającej części urządzenia podziemne i już z tego względu nieracjonalna jest taka wykładnia art. 292 k.c., której wynikiem byłoby wymaganie, aby gazociąg w czasie biegu terminu zasiedzenia był widoczny dla właściciela każdej nieruchomości, przez którą przebiega (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, opubl. Biul. SN Nr 11/2011 str. 12 i z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, opubl. OSP Nr 7-8/2003 poz. 100). Przy urządzeniach podziemnych chodzi o możliwość stwierdzenia ich istnienia w czasie biegu terminu zasiedzenia przy pomocy wzroku, ale niekoniecznie chodzi tu o zauważenie urządzenia jako takiego. Ustawa nie posługuje się pojęciem urządzenia naziemnego, ale urządzenia widocznego. Chodzi zatem zarówno o zauważenie części składowych takiego podziemnego urządzenia, jeżeli wychodzą nad powierzchnię gruntu, jak i o zauważenie oznaczeń wskazujących na jego istnienie pod powierzchnią gruntu. Urządzenie powinno stanowić dla właściciela wyraźne ostrzeżenie przed działaniem podmiotu, który korzystając z urządzenia przesyłowego umiejscowionego w gruncie może doprowadzić do uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej. Z tego względu należy przyjąć, że w wypadku urządzenia podziemnego, każdorazowy właściciel nieruchomości powinien mieć zapewnioną możliwość uzyskania wiedzy o usytuowaniu na jego nieruchomości urządzenia przesyłowego. Jeżeli każdorazowy właściciel nieruchomości w czasie 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.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy miało więc znaczenie usytuowanie na nieruchomości wnioskodawcy kilku elementów i znaków świadczących o bytności wodociągu. Do ich grona zaliczają się komora z przepustnicą ziemną oraz metalowe włazy i pokrywy, jak również coś w rodzaju słupka znacznikowego (wystający z ziemi metalowy element). Wiedza o ich istnieniu musi być traktowana jako równorzędna z wiedzą o istnieniu i przebiegu wodociągu, co czyni taki wodociąg urządzeniem widocznym w rozumieniu art. 292 k.c. Stosowną wiedzą na ten temat dysponował też wnioskodawca, a jego przeciwne twierdzenia są mało wiarygodne i jako takie nie zasługują na aprobatę. Przypomnieć należy, iż wnioskodawca uzyskał własność nieruchomości w drodze darowizny uczynionej przez rodziców. Z kolei jego ojciec E. G. (1) dwukrotnie w latach 1994 i 2001 r. prowadził z Zakładem (...) rozmowy odnośnie magistrali wodociągowej. Za pierwszym razem zainteresowane strony zawarły ugodę na mocy, której właściciel nieruchomości wyraził zgodę na postawienie bazy remontowej i wykonanie dwóch odkrywek. Za drugim razem właściciel po otrzymaniu stosownego odszkodowania zrzekł się dalszych roszczeń wobec (...). W kontekście tego przyjąć należy, że odpowiednie informacje dotarły też do świadomości wnioskodawcy i to przynajmniej w dwojaki sposób. Przede wszystkim wnioskodawca mógł sam widzieć budowę ostatniej nitki wodociągu, jak również miał okazję obserwować późniejsze prace remontowe. Tego typu czynności wymagały przecież znacznego nakładu sił i

środków ze strony przedsiębiorstwa wodociągowego. Potrzebny był chociażby ciężki sprzęt budowlany, po to aby wykopać rowy dla poszczególnych rur. Trudno więc sobie wyobrazić, aby okolicznym mieszkańcom umknęły takie wydarzenia. Doświadczenie życiowe wskazuje ponadto, że wnioskodawca został poinformowany o wodociągu przez ojca. Posadowienie takiego urządzenia jakby nie patrzeć jest swoistego rodzaju obciążeniem dla nieruchomości, dlatego też tak ważna kwestia musiała być wspomniana przy okazji dokonywania darowizny.

Idąc dalej jasnym jest także i to, że obecny właściciel urządzenia czyli (...) Spółka (...) korzysta z linii. Jak wskazał SN w postanowieniu z dnia 19 grudnia 2012 r., II CSK 218/12, opubl. baza prawna LEX Nr 1288630 celem służebności przesyłu jest umożliwienie przedsiębiorcy właściwego korzystania z urządzeń, których jest właścicielem i które wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa. Same więc rury biegnące pod powierzchnią nieruchomości wnioskodawcy podobnie jak i wszelkie inne elementy, takie jak komory, przepustnice, studzienki, włazy i pokrywy, tworzą powiązaną ze sobą technicznie i gospodarczo sieć, która jako taka staje się częścią składową całej infrastruktury technicznej przedsiębiorstwa przesyłowego. Jeśli zatem przedsiębiorstwo wodociągowe funkcjonuje i prowadzi działalność gospodarczą polegającą na dostarczaniu wody odbiorcom, to korzysta w tym celu ze wszystkich elementów sieci. Poza tym przejawem korzystania jest ponadto jest bieżąca obsługa, wyrażająca się regularnymi obchodami linii oraz wykonywaniem prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym. Innymi słowy spółka traktuje rzeczoną linię jak każdy inny składnik swojego majątku, bowiem dba o to urządzenie i utrzymuje je w niepogorszonym stanie. Identyczne czynności wykonywali także poprzednicy prawni uczestnika. Co więcej na przestrzeni lat doszło nawet do rozbudowy wodociągu, co dobitnie świadczy o jego użytkowaniu. Poczynienie nakładów i ulepszenie urządzenia oznacza chęć i zamiar jego dalszego wykorzystywania i to nawet z większą intensywnością. Każde przedsiębiorstwo dba przecież o własną infrastrukturę i stara się ją modernizować i rozbudowywać, zwłaszcza gdy rośnie zapotrzebowanie na jego usługi, któremu nie jest w stanie sprostać przy wykorzystaniu dotychczasowych zasobów i potencjału. Nie inaczej było też w przypadku ówczesnego Przedsiębiorstwa (...). Założyć należy, że w pewnym momencie istniejący wodociąg z uwagi na konstrukcję i parametry nie była w stanie należycie pełnić swoich zadań, co prawdopodobnie przejawiało się awariami i przerwami w dostawach wody Z tej też przyczyny podjęto środki zaradcze, co polegało na przeprowadzaniu i zbudowaniu dodatkowej czwartej nitki wodociągowej. Innymi słowy zakład wodociągowy właściwie zareagował oraz podjął odpowiednie działania podyktowane świadomością i wiedzą, że przedmiotowa magistrala jest ważnym elementem funkcjonowania przedsiębiorstwa jako całości. Każde kolejne przedsiębiorstwo przesyłowe również dysponowało tymi urządzeniami po przekazaniu ich we władanie przez poprzednika (art. 348 k.c.) – skoro przesył dokonywany był przez cały czas. Samo przeniesienie praw majątkowych odbywało się na podstawie aktów o charakterze generalnym i nie budzi wątpliwości udokumentowany fakt następstwa prawnego uczestnika w odniesieniu do podmiotu będącego wykonawcą linii. Przejście prawa służebności od Skarbu Państwa na wskazane podmioty nastąpiło z kolei jako element przekazywanego mienia w rozumieniu art. 44 k.c.

Żadnych istotnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza również przyjęcie przez Sąd Rejonowy istnienia dobrej wiary przedsiębiorstwa przesyłowego w odniesieniu do linii wodociągowej wybudowanej w 1991 r. Dobra wiara to uzasadnione okolicznościami przekonanie przedsiębiorcy, że jest uprawniony do korzystania z cudzej własności bez obowiązku zawarcia odrębnej umowy, czy też ponoszenia opłat. Powyższe przekonanie musi mieć konkretną podstawę faktyczną, czyli inaczej mówiąc chodzi o zdarzenie, które u przeciętnego przedsiębiorcy wywołałoby poczucie, że może korzystać z cudzej własności nieodpłatnie. Nie można przy tym przeoczyć, że ustawodawca nakazuje przyjmując istnienie dobrej wiary. W tym celu wprowadzono w art. 7 k.c. stosowne domniemanie prawne, a zatem ciężar dowodu w zakresie posiadania służebności przesyłu w złej wierze spoczywa na stronie przeciwnej. To z kolei oznacza konieczność udowodnienia, że przedsiębiorca o braku prawa do nieruchomości wiedział, albo powinien był wiedzieć jako profesjonalista – w danym układzie okoliczności faktycznych. Bardzo istotną zasadą jest, że przy zasiedzeniu służebności zła wiara powstała później nie szkodzi, co oznacza, że w przypadku gdy przedsiębiorca rozpoczął posiadanie służebności w dobrej wierze, później zgłoszony sprzeciw właściciela nie zmienia charakteru posiadania. W zakresie dowodzenia dobrej wiary cennym dla przedsiębiorcy dokumentem jest decyzja wydana na podstawie przepisu art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. Nr 10 z 1974 r. poz. 64), który ustanawiał szczególny tryb wywłaszczenia nieruchomości w razie zakładania i przeprowadzania na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności

i innych, ale tylko wtedy, gdy nieruchomość nie nadawała się do dalszego racjonalnego jej użytkowania przez właściciela na cele dotychczasowe. Identycznie trzeba też traktować decyzje wydawane na podstawie odpowiedników tego przepisu zawartych w kolejnych ustawach. Do ich grona należą ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 30 z 1991 r. poz. 127, ze zm. – zwana dalej u.g.g.), która w art. 70 ust. 1 in fine nakazywała, przed przystąpieniem do prac, przeprowadzenie negocjacji z właścicielem nieruchomości i wyjednanie jego zgody na ich przeprowadzenie oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zmianami – zwana dalej u.g.n.), która tej materii poświęcała art. 124. W oparciu o taką decyzję, przedsiębiorca mógł nie tylko zlokalizować urządzenie przesyłowe na nieruchomości prywatnej, ale również miał zagwarantowane prawo dostępu do niego w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją. Takie prawo określa się czasami jako służebność publiczną. Od razu należy jednak zastrzec, że decyzja zezwalająca na wybudowanie urządzenia i jego późniejszą konserwację nie jest jednolicie postrzegana jako podstawa dla posiadania w dobrej wierze, prowadzącego do zasiedzenia służebności. Między innymi zasadnie zwracana jest uwaga, że jest to tytuł administracyjny, skuteczny wobec kolejnych właścicieli nieruchomości (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 432/07), który przyznaje przedsiębiorcy określone uprawnienia, jednak nie prowadzi do powstania, jak i posiadania służebności sensu stricto (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CZP 1/02). Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13) stwierdzając, że „poprawność prowadzenia inwestycji z punktu widzenia prawa budowlanego nie ma wpływu na kwalifikację posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary”. Dzieje się tak dlatego, że stałe korzystanie z urządzeń przesyłowych polega m.in. na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym co zakłada swobodny dostęp do tych urządzeń, a tych uprawnień nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008r. IV CSK 410/07), jak i zgodność budowy z wymogami prawa budowlanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005r. IV CK 82/05). Wynika to z różnego charakteru regulacji zawartych w prawie budowlanym i prawie cywilnym. Dokładnie w tym samym kierunku zmierza jedno z ostatnich orzeczeń Sądu Najwyższego, a mianowicie uchwała z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15 r., której teza brzmi następująco: „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”.

Z przytoczonymi powyżej zapatrywaniami konkuruje drugi nurt orzeczniczy wedle, którego okoliczność wykonania inwestycji w postaci linii wodociągowej na podstawie – wydanej przez uprawniony do tego organ – decyzji budowlanej w sposób oczywisty rzutuje na istnienie po stronie posiadacza przekonania o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa, czyli przekonania o tym, że wykonując uprawnienia w zakresie posiadania służebności nie narusza niczyich praw. Tym samym gdy przedsiębiorstwo przesyłowe wybudowało urządzenia przesyłowe, co do których wydane były decyzje administracyjne pozwalające na ich budowę oraz dotyczące ich przebiegu, to konsekwencji objęły w dobrej wierze posiadanie służebności jako korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2012 r., II CSK 120/12, opubl., baza prawna Legalis Nr 577238 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 551/13).

Niniejszy Sąd Okręgowy skłania się raczej ku liberalnemu rozumieniu dobrej wiary w ujęciu drugiej z opisanych koncepcji, a tym samym przyjmowaniu jej także w przypadku legitymowania się przez przedsiębiorcę decyzjami administracyjnymi. Ta linia orzecznicza w większym stopniu uwzględnia i wypośredkowuje sprzeczne interesy podmiotów występujących w sprawach związanych ze służebnościami przesyłu. Podkreślić należy, że przedsiębiorstwa przesyłowe, zamierzające w latach 60 – tych, 70-tych czy nawet późnych 80 – tych ubiegłego wieku realizować inwestycje przesyłowe na cudzych nieruchomościach, dysponowały bardzo ograniczoną liczbą możliwości jak chodzi o prawne uregulowanie tej kwestii. Z istniejących służebności w grę wchodziła tylko służebność drogi koniecznej, ale ona była na tyle nieadekwatna, że widząc potrzebę dopasowania regulacji prawnej do faktycznych potrzeb, ustawodawca w 2008 r. wprowadził służebność przesyłu. Z kolei pojęcie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu zostało wykreowane przez orzecznictwo sądowe dopiero kilkanaście lat temu, instytucja ta miała charakter tymczasowy, a w praktyce sporny, a jego ugruntowanie w praktyce orzeczniczej zajęło kilka lat. W rzeczywistości bardzo zawężało

to więc sytuacje, w których możliwe było wejście w dobrej wierze w posiadanie nieruchomości dla zrealizowania inwestycji przesyłowych. Wyeliminowanie z takich sytuacji decyzji administracyjnych o przebiegu linii przesyłowej i pozwolenia budowlanego prowadzi do istotnego i niezasadnego ograniczenia instytucji zasiedzenia służebności przesyłu. Oprócz tego wskazać jeszcze trzeba, że ocena sytuacji na początku transformacji ustrojowej (przełom lat 80 – tych i 90 – tych ubiegłego wieku) prezentowana przez zwolenników „złej wiary przedsiębiorstw przesyłowych”, dokonywana jest bez właściwego uwzględnienia ówczesnych realiów gospodarczych i prawnych, w sposób nadmiernie akcentujący aktualny punkt widzenia. Nie jest on w pełni adekwatny do oceny sytuacji mającej miejsce w trakcie poważnych przeobrażeń społeczno-gospodarczych z dopiero przywracanym i raczkującym poziomem ochrony własności, a także przy użyciu pojęć lub instytucji, które wtedy nie istniały, jak np. służebność przesyłu czy służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu. W ramach konkluzji stwierdzić należy, że skoro poprzednio istniejące przedsiębiorstwo wodociągowe odpowiednio zadbało o wszystkie kwestie prawne i proceduralne, to poczynione w tej sferze wysiłki i starania nie mogą być całkowicie zdeprecjonowane. Projekt przeszedł przecież niezbędne konsultacje międzyresortowe, a jego realizacja odbywała się zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Skoro więc zainteresowany legitymował się decyzjami zezwalającymi na budowę linii wodociągowej, to przyjmując należy, że postawienie tegoż urządzenia było w pełni legalne. Rzeczona inwestycja nie była ponadto podyktowana partykularnymi względami, gdyż czyniła zadość interesom lokalnej społeczności poprzez zagwarantowanie ciągłych dostaw wody, które zdecydowanie ułatwiały i polepszały codzienne funkcjonowanie okolicznych mieszkańców. Nie można też przeoczyć, że przedsiębiorstwo wodociągowe tak naprawdę zdobyło zgodę właściciela, choć to akurat stało się już następczo po wybudowaniu linii. Dzięki temu istniejący już po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego przymiot dobrej wiary uległ dodatkowemu wzmocnieniu o kolejny ważny element. Ponadto nie ustalono w sprawie, aby ktokolwiek, ani po zakończeniu inwestycji, ani później protestował przeciwko ich posadowieniu i eksploatacji, tak, że podmiot władający wiedziałby o tych przeszkodach. Wręcz przeciwnie ojciec wnioskodawcy E. G. (2) prowadził z Zakładem (...) negocjacje i rozmowy odnośnie wodociągu, w toku których wyrażał zgodę na istnienie wodociągu oraz jego doglądanie przez pracowników (...). Postawa właściciela była więc dość jednoznaczna, a jej wymowa i odbiór przez inne osoby i podmioty (w tym (...)) mogły być postrzegane jednolicie jako akceptacja istniejącego stanu rzeczy, wyrażającego się możliwością korzystania z części nieruchomości dla potrzeb magistrali wodociągowej. Na koniec trzeba jeszcze wspomnieć, że również sam wnioskodawca na tej płaszczyźnie wykazał się biernością, nie oponując przeciwko ingerencji w jego prawo własności. (...) uregulowania stanu prawnego nieruchomości została przez niego podjęta dopiero w lipcu 2013 r.

Konkludując wbrew odmiennemu stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy wydał trafne i słuszne rozstrzygnięcie, dochodząc do przekonania, że na rzecz wnioskodawcy nie można odpłatnie ustanowić służebności. Przeszkodą było mianowicie uprzednie nabycie służebności przez stronę pozwaną w drodze zasiedzenia. Tym samym podjęta przez wnioskodawcę próba zdyskredytowania orzeczenia, z powołaniem się na naruszenie szeregu norm procesowych i materialnych odnoszących się do instytucji zasiedzenia, nie mogła wywrzeć zamierzonego skutku. Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa w sposób pierwotny oraz nieodpłatny. Istnienie służebności wyklucza uwzględnienie wniosku o jej ustanowienie. Natomiast właścicielowi gruntu, który wskutek zasiedzenia utracił część swoich praw, nie przysługuje już żądanie wynagrodzenia z tytułu służebności.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 postanowienia na podstawie art. 520 §2 k.p.c., w efekcie czego zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 120 zł.