

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem J. R., Gminy M. Ł. oraz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o zasiedzenie służebności:

1. stwierdził, że Miasto Ł. będące do dnia 28 listopada 2006 r. właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą o (...), z dniem 6 listopada 2003 r. w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) w obrębie, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nie prowadzi księgi wieczystej lecz zbiór dokumentów o numerze (...), stanowiącej przedmiot własności J. R., nabyło przez zasiedzenie służebność gruntową odpowiadającą swoją treścią służebności przesyłu polegającą na:

a) prawie każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) do prowadzenia magistrali wodociągowej (...) przez nieruchomość położoną przy ulicy (...);

b) niedokonywaniu zabudowy, naniesień i nasadzeń przez każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej przy ulicy (...), na urządzeniu stanowiącym magistralę wodociągową (...) oraz w pasie o szerokości po osiem metrów liczonych na zewnątrz od tego urządzenia zaznaczonym na mapie zaewidencjonowanej w dniu 23 października 2015 r. przez Prezydenta Miasta Ł. pod numerem ewidencyjnym P. (...).2015 3230, sporządzonej przez geodetę A. S.;

c) prawie nieograniczonego dostępu, osób upoważnionych przez każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), do urządzeń magistrali wodociągowej (...) położonych na nieruchomości położonej przy ulicy (...), w tym wejścia osób i wjazdu pojazdów w celu usunięcia awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji, modernizacji tego urządzenia, a także ewentualnej likwidacji i demontażu tego urządzenia;

2. stwierdził, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., będąca od dnia 28 listopada 2006 roku właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą o (...), z dniem 26 października 2008 r. w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) w obrębie, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nie prowadzi księgi wieczystej lecz zbiór dokumentów o numerze (...), stanowiącej przedmiot własności J. R., nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową odpowiadającą swoją treścią służebności przesyłu polegającą na:

a) prawie każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) do prowadzenia magistrali wodociągowej (...) przez nieruchomość położoną przy ulicy (...);

b) niedokonywaniu zabudowy, naniesień i nasadzeń przez każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej przy ulicy (...), na urządzeniu stanowiącym magistralę wodociągową (...) oraz w pasie o szerokości po osiem metrów liczonych na zewnątrz od tego urządzenia zaznaczonym na mapie zaewidencjonowanej w dniu 23 października 2015 r. przez Prezydenta Miasta Ł. pod numerem ewidencyjnym P. (...).2015 3230, sporządzonej przez geodetę A. S.;

c) prawie nieograniczonego dostępu, osób upoważnionych przez każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), do urządzeń magistrali wodociągowej (...) położonych na nieruchomości położonej przy ulicy (...), w tym wejścia osób i wjazdu pojazdów w celu usunięcia awarii, dokonywania napraw, remontów, konserwacji, modernizacji tego urządzenia, a także ewentualnej likwidacji i demontażu tego urządzenia.

Z apelacją wobec całości powyższego orzeczenia wystąpił J. R., podnosząc zarzuty:

1) naruszenia prawa procesowego, mogące mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez swobodną ocenę dowodów wyrażającą się przyjęciem, że fakt oddania obu magistrali do użytkowania oznacza, iż przez obie magistrale nieprzerwanie następuje przepływ, a tym samym nie nastąpiło wygaśnięcie służebności oraz,

że uczestnik wiedząc o lokalizacji wjazdu znajdującego się na innej nieruchomości ma wiedzę o przebiegu magistrali na jego nieruchomości;

2) naruszenie prawa materialnego tj. art. 305¹ – 305⁴ k.c. w zw. z art. 292 k.c. poprzez uznanie że uczestnik Miasto Ł. i wnioskodawca (...) sp. z o.o. w Ł. w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanej w Ł. przy ul. (...), będącej własnością skarżącego, nabyły odpowiednio z dniem 6 listopada 2003 r. i 26 października 2008 r. przez zasiedzenie służebność gruntową odpowiadającą swoją treścią służebności przesyłu polegającą na szeregu uprawnień pozwalających na zbyt daleko idącą ingerencję w jego prawo własności,

3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 293 § 1 k.c. przez przyjęcie, że przepływ magistralą (...) trwa, podczas gdy od ponad 10 lat nie ma to miejsca, w związku z czym służebność wygasła oraz przez przyjęcie, że przepływ magistralą (...) trwa nieprzerwanie, podczas gdy magistrala ta podlegała modernizacji.

W pierwszej kolejności skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia drogą oddalenia wniosku o zasiedzenie w całości oraz wystąpił o zasądzenie kosztów postępowania. Sformułowany wniosek ewentualny sprowadzał się do uchylecia wadliwego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca (...) sp. z o.o. w Ł. wniosła o jej oddalenie oraz obciążenie uczestnika kosztami postępowania za II instancję.

Identycznie do środka odwoławczego ustosunkowało się Miasto Ł., żądając jego oddalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w pewnej mierze jest zasadna i jako taka zasługuje na uwzględnienie, prowadząc do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Poddany kontroli instancyjnej judykat ogólnie rzecz biorąc należy ocenić w pozytywny sposób, ponieważ Sąd Rejonowy co do zasady prawidłowo ustalił jego podstawę faktyczną i prawną. Tym samym konfrontacja postanowienia z wywiedzioną apelacją prowadzi do generalnego wniosku sprowadzającego się do poprawności toku rozumowania Sądu I instancji co do analizy i oceny przesłanek warunkujących nabycie przez zasiedzenie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu. Mimo tego Sąd nie uniknął wyraźnych błędów i mankamentów dotyczących nazbyt szerokiego określenia kształtu i zakresu stwierdzonego zasiedzenia, które trafnie wypunktował skarżący, zgłaszając uwagi i zastrzeżenia co do wytyczonej strefy ochronnej, obejmującej pas o szerokości 8 metrów, liczony z osobna od każdej z nitek magistrali wodociągowej.

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 SN Nr 4/2009 poz. 15 oraz w wyroku z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, opubl. baza prawna LEX nr 258681). Ponadto taka możliwość istnieje 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 (...) Spółka (...) mogli zasiedzieć jedynie służebności gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, nie zaś służebność przesyłu. Dokładnie w tych właśnie granicach poruszał się też Sąd Rejonowy. Od razu trzeba jednak zastrzec, iż mankamentem było posłużenie się przez Sąd kategorią nieruchomości władnącej i obciążonej jak przy klasycznej służebności gruntowej, a to dlatego że beneficjentem zasiedzenia służebności przesyłowej nie jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej (notabene tutaj położonej w znacznej odległości od nieruchomości J. R.) lecz samo przedsiębiorstwo przesyłowe.

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 rozdzwiku 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 prawnokorygująca 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. Jasnym i oczywistym jest to, że na gruncie należącym do J. R. posadowione są dwie magistrale wodociągowe. 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 po stronie skarżącego 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 wodociąg 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.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy miało więc znaczenie usytuowanie na nieruchomości uczestnika znaków świadczących o bytności wodociągu. Wiedza o ich istnieniu musi być zatem 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 skarżący, co zresztą sam wyraźnie przyznał, wobec czego jego przeciwne twierdzenia są mało wiarygodne i jako takie nie zasługują na aprobatę. Poza tym nic nie stało na przeszkodzie aby pozyskać odpowiednie dane i informacje poprzez zapoznanie się w właściwą dla tych gruntów dokumentacją. Chodzi tutaj przecież o uzbrojone tereny miejskie, wobec czego lokalizacja i przebieg poszczególnych urządzeń jest uwidoczniony na mapach kartograficznych, z którymi może się zapoznać każdy zainteresowany. Po stronie skarżącego ewidentnie zabrakło zaś takich aktów staranności, co oznacza iż sam uczestnik nie zadbał należycie o swoje interesy.

Następnie Sąd prawidłowo przyjął, iż po stronie obecnych właścicieli urządzeń wodociągowych, czyli (...) Spółki (...) (linia ...) oraz Miasta Ł. (linia ...) występowało posiadanie służebności. Władztwo nad rzeczą musi być przy tym stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotyającym skutecznego oporu osób trzecich. Posiadacz powinien więc tak jak właściciel wykonywać swoje władztwo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem owego władztwa faktycznego. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak np. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, opubl. baza prawna LEX Nr 54474; postanowienie SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, opubl. baza prawna LEX Nr 630169). Podkreślenia wymaga, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość "właścicielska" lub jej brak rzutuje wówczas na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż

w ten właśnie sposób zachowywali się obecni posiadacze służebności oraz wcześniej ich poprzednicy prawni. 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 J. R. podobnie jak i wszelkie inne elementy, takie jak komory, przepustnice, studzienki, włazy i pokrywy (część z nich jest na sąsiedniej nieruchomości), 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

wykonywanie 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. Co więcej na przestrzeni lat doszło nawet do przebudowy jednej z linii 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. Założyć należy, że w pewnym momencie istniejący wodociąg z uwagi na konstrukcję i parametry nie był 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 poważnej modernizacji wodociągu. Zupełnie zrozumiałe jest przy tym to, iż na czas prac nie odbywały się dostawy wody, jednakże ta okoliczność sama przez się nie może być utożsamiana z niewykonywaniem służebności. Ponadto na pewno nie upłynął tutaj 10 – letni termin wymagany przez art. 293 § 1 k.c., co czyni ten zarzut chybionym. Z kolei w odniesieniu do magistrali (...) uczestnik nie wykazał, że jest to linia nieczynna, choć w tym zakresie to na nim spoczywał ciężar dowodu. Reasumując zakład wodociągowy właściwie zareagował oraz podjął odpowiednie działania podyktowane świadomością i wiedzą, że przedmiotowa magistrala jest ważnym elementem funkcjonowania przedsiębiorstwa jako całości. Na koniec podkreślić należy, iż każde kolejne przedsiębiorstwo przesyłowe dysponowało tymi urządzeniami po przekazaniu ich we władanie przez poprzednika (przeniesienie posiadania w trybie art. 348 k.c.) – skoro woda trafiała do odbiorców zasadniczo przez cały czas z niewielkimi co najwyżej przerwami. Samo przeniesienie praw majątkowych odbywało się na podstawie aktów o charakterze generalnym i nie budzi wątpliwości udokumentowany fakt następstwa prawnego uczestników 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. Wszystkie te zdarzenia i okoliczności zostały szczegółowo opisane przez Sąd, dlatego też nie ma potrzeby ich powtarzania.

Konkludując wbrew odmiennemu stanowisku apelującego możliwym było stwierdzenie, że na jego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nastąpiło zasiedzenia służebności przez Miasto Ł. co do magistrali wodociągowej (...) z dniem 6 listopada 2003 r. oraz przez (...) Spółkę (...) z dniem 28 listopada 2006 r. w odniesieniu do magistrali wodociągowej (...). Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza również tok rozumowania Sądu Rejonowego dotyczący kwestii początku biegu zasiedzenia. Zgodnie z poglądem SN wyrażonym w postanowieniu z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie o sygn. akt V CSK 287/12, powszechnie przyjmuje się, że przedsiębiorca posiada nieruchomość w zakresie służebności przesyłu od chwili wejścia na grunt w celu wybudowania urządzenia służącego do przesyłania mediów. Co więcej Sąd I instancji dokonał tutaj należytego zróżnicowania poszczególnych terminów, przyjmując iż właściwym momentem czasowym są daty pewne, znajdujące odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Zupełnie inaczej przedstawia się już kwestia związana z kształtem, rozmiarem i zakresem stwierdzonego zasiedzenia. Na tej płaszczyźnie J. R. wskazał na nadmiernie szerokie i krzywdzące określenie zasiedzianej służebności przesyłu, w sytuacji gdy wnioskodawca nie udowodnił i nie uzasadnił, że korzystanie w zakresie orzeczonej w pkt 1 b) i c) oraz w pkt 2 b) i c) wyroku Sądu I instancji jest niezbędne do prawidłowej eksploatacji obu magistrali. W szczególności przeciw skarżącemu wzbudziło wprowadzenie strefy ochronnej (po 8 metrów od każdej nitki wodociągu), z jednoczesnym ustanowieniem na niej zakazu zabudowy, naniesień i nasadzeń oraz przyznaniem uprawnienia w

postaci w nieograniczonego dostępu na obszar całej nieruchomości, celem obsługi urządzenia. Co do tych zagadnień podzielić należy zapatrywania skarżącego, ponieważ sformułowane na tym tle przez Sąd konkluzje nie znajdowały wystarczającego oparcia w poczynionych ustaleniach. W tym miejscu koniecznym jest przypomnienie, 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. Takie ujęcie tej problematyki rodzi doniosłe implikacje. Potwierdzenie w Konstytucji RP nienaruszalności prawa własności oznacza, iż ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i to pod warunkiem, że nie naruszają one istoty tego prawa. Niemniej jednak w razie konfliktu interesów prawo własności niekiedy musi ustąpić. Taki właśnie przypadek zachodzi chociażby odnośnie dostarczania energii elektrycznej, 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 energii elektrycznej 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 dość często odbywa się to na drodze sądowej (ustanowienie służebności przesyłu oraz jej zasiedzenie). W pełni zrozumiałym i oczywistym jest to, że związane z tym okoliczności muszą zostać należycie udokumentowane i udowodnione przez zainteresowany podmiot. Prawdopodobnie wywiązania się przez strony z tych obowiązków miała więc pierwszoplanowe znaczenie. Dokładnie rzecz biorąc (...) sp. z o.o. wnioskując o stwierdzenie zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu winna wykazać po pierwsze fakt posiadania lub przebiegu przez nieruchomość uczestnika urządzenia przesyłowego, posiadanie służebności, jej datę początkową oraz następstwo prawne poprzednich posiadaczy, na których opierał aktualnie podnoszone prawo. Dodatkowo warto też wspomnieć, że w sprawie, w której przedmiotem jest zasiedzenie służebności przesyłu wnioskodawca nie jest zobligowany do wykazywania zasadności korzystania ze służebności o określonej treści z tej prostej przyczyny, że nabycie to następuje ex lege. Stwierdzenie przez Sąd nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność badania zasadności korzystania z prawa w wykazanym zakresie. Jak się wydaje te kwestie umknęły uwadze wnioskodawcy, który formułując swoje żądania pomylił sprawę o ustanowienie służebności przesyłu ze sprawą o jej zasiedzenie. Istotą służebności przesyłu, a także służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu jest przecież posiadanie na cudzym gruncie urządzeń do dostarczania odbiorcom min. wody w celu realizacji zadań i uczestniczenia w obrocie gospodarczym oraz świadczenia usług w tym zakresie. Istotą tej służebności jest zatem świadczenie i rozwijanie usług we wskazanym zakresie. Nie ma bowiem wątpliwości, że w skład przedsiębiorstwa przesyłowego wchodzi nieruchomości stanowiące jego własność (użytkowanie wieczyste) oraz urządzenia przesyłowe pozostające z tą nieruchomością w związku funkcjonalnym, niezależnie od tego, czy są posiadane na nieruchomości obciążonej. Zasadnicze znaczenie ma trwały funkcjonalny związek sieci przesyłowej ze składnikami przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym oraz cel ustanowienia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu, którym jest zwiększenie użyteczności nie konkretnie oznaczonej nieruchomości, a zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa. Innymi słowy problem zakresu posiadania pełni pierwszoplanową rolę w postępowaniu związanym z ustanowieniem służebności. Z kolei jego ranga maleje w sprawie o zasiedzenie służebności, gdyż wówczas bada się to w ramach pozostałych przesłanek. Tak czy inaczej okazuje się więc, że zakres posiadania niezbędny do korzystania z danego urządzenia przesyłowego też musi być udowodniony, zwłaszcza gdy zainteresowany podmiot przedstawia w tym zakresie określone żądania. Powinność wykazania takich okoliczności tym bardziej się aktualizuje w sytuacji, w której właściciel gruntu kwestionuje sposób korzystania. Dokładnie tak właśnie przedstawia się sytuacja w niniejszej sprawie. Tymczasem (...) na poparcie swoich twierdzeń przedstawił wyjątkowo skromny materiał, poprzestając li tylko na wykazaniu umiejscowienia i przebiegu wodociągów przez nieruchomość J. R.. Ewidentnie zabrakło natomiast informacji i danych co do tego jak urządzenie jest obsługiwane. Pamiętać bowiem należy, iż ciągły postęp technologiczny przynosi nowe rozwiązania, które umożliwiają zdalne sprawdzanie i kontrolowanie parametrów pracy oraz dokonywanie napraw w systemie bezwykopowym. Przyjąć zaś należy, iż odpowiednim sprzętem dysponuje też (...), co stawia pod znakiem zapytania ewentualną fizyczną obecność jego pracowników na działce uczestnika. Podobnie nie zostało też wykazane jakie to działania i czynności właściciela nieruchomości stwarzają zagrożenie i niebezpieczeństwo dla funkcjonowania wodociągu. Sam Sąd również zbagatelizował te względy, poprzestając pochopnie na głośnych twierdzeniach

wnioskodawcy, że z jego strony ma miejsce taka aktywność. W kontekście tego Sąd nie podjął nawet próby weryfikacji stanowiska (...) co do sposobu i zakresu korzystania ze służebności. Dobitnym tego potwierdzeniem jest odnotowanie w stanie faktycznym jedynie przebiegu rur przez teren nieruchomości uczestnika.

Przy takim zatem ujęciu orzeczenie w kształcie przedstawionym przez Sąd Rejonowy nie mogło się ostać, jako nieodpowiadające realiom i stosunkom panującym na gruncie, gdzie posadowione jest konkretne i zindywidualizowane urządzenie.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. koniecznym była zmiana zaskarżonego postanowienia. Dokonana ingerencja (pkt I.1 i pkt I.2) polegała przede wszystkim na ograniczeniu zasiedzenia co do zakresu służebności, albowiem Miasto Ł. i (...) tą drogą uzyskały określone uprawnienia sprowadzające się do możliwości prowadzenia i przesyłu magistralami wodociągowymi „Górna 15 – wo100” i (...) – wo 800×1000”. Natomiast w pozostałym zakresie złożony wniosek podlegał już dyskwalifikacji, co przełożyło się na jego oddalenie (pkt I.3)

Poza opisaną wyżej zmianą do uwzględnienia nie nadawała się też reszta apelacji uczestnika J. R. z przyczyn omówionych na wstępie niniejszego uzasadnienia, wobec czego Sąd Okręgowy zdecydował się na jej oddalenie (pkt II).

Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III) orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstąpienie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.