

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2019 r. wydanym w sprawie o zapłatę z powództwa W. J., B. K., K. K. i T. L. przeciwko (...) S.A. w Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powodów następujące kwoty: na rzecz W. J. - 5255,83 zł i 330,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od wskazanych kwot i terminów; na rzecz B. K. - 4083,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych kwot i terminów; na rzecz K. K. - 1172,67 zł oraz 604,68 zł i 843,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od wskazanych kwot i terminów; na rzecz T. L. - 866,55 zł oraz 3748,76 zł i 3373,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od wskazanych kwot i terminów. Nadto oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 976,69 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach. J. J. i K. K. są współwłaścicielami po 1/6 części, a T. L. w 4/6 części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), powódka była współwłaścicielką nieruchomości w zakresie 1/12 części. W 1978 roku został wybudowany ciepłociąg, który nie przebiegał przez nieruchomość powodów. W 1995 r. został przebudowany zgodnie z obecnym przebiegiem, przez wybudowanie nowego ciepłociągu i wyłączenie z eksploatacji ciepłociągu z 1978 r. Powodowie ani ich poprzednicy prawni nie wyrażali zgody na wybudowanie ciepłociągu, ani na jego nowy przebieg, nikt nie zwracał się do powodów o wyrażenie zgody. Powodowie nie korzystają z ciepłociągu, przebiega on przez ich nieruchomość od 1995 r.

W 1995 r. Zespół Elektrociepłowni w (...) S.A. dokonał remontu sieci ciepłowniczej, którą w 1976 r. wybudował Zakład (...). Prace remontowe wykonano zgodnie z opracowaną i uzgodnioną z właściwymi instytucjami i organami administracji państwowej dokumentacją techniczną. Wejście na teren nieruchomości powodów nastąpił za zgodą ówczesnego (...). Pismem z dnia 20 lipca 1995 roku administrator nieruchomości wyraził zgodę na przejście ciepłociągu przez teren posesji położonej w Ł. przy ulicy (...). W treści pisma zaznaczono, że zgodnie z oświadczeniem Z. S.C. (...), przedmiotowe prace związane są z wymianą sieci ciepłej zasilającej Spółdzielnię (...) przy ulicy (...). W 2004 r. poprzednicy prawni powodów przejęli przedmiotową nieruchomość od ZGM Ł. ROM O/VI.

W dniu 19 października 2004 r. J. G. w imieniu swoim i pozostałych ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości zwróciła się do poprzednika prawnego pozwanego o wyjaśnienie na jakiej podstawie prawnej przez nieruchomość przy ulicy (...) przeprowadzono ciepłociąg, tym samym zostało wskazane, że poprzednicy prawni nie uzyskali zgody właścicieli nieruchomości na przeprowadzenie ciepłociągu. Pozwem z dnia 25 sierpnia 2006 r. ówcześni współwłaściciele nieruchomości wystąpili o zasądzenie na ich rzecz kwot tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez Zespół Elektrociepłowni w Ł., następnie nazwany (...) S.A.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że pozwana spółka poprzednio nosiła nazwę Zespół Elektrociepłowni w (...) S.A., następnie Dalkia, a od 2015 r. spółka funkcjonuje pod firmą (...). Wyrokiem z dnia 14 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi zasądził solidarnie na rzecz ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości od pozwanej kwotę 19 952,50 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2008 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację pozwaną.

Sąd Rejonowy ustalił także, jak kształtowały się zmiany w zakresie kręgu współwłaścicieli nieruchomości oraz wielkości poszczególnych udziałów. Odnotował również, że w dniu 16 czerwca 2016 r. zostało skierowane do pozwanego wezwanie do zapłaty na rzecz współwłaścicieli nieruchomości kwoty 39 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 listopada 2007 r. do 30 czerwca 2016 r., a następnie w dniu 16 sierpnia 2016 r. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 39 375 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 listopada 2007 r. do 31 lipca 2016 r. Jeśli chodzi o usytuowanie spornego ciepłociągu ustalono, że znajduje się on około 10 - 15 m od bramy na teren nieruchomości w kierunku prawym na dłuższym boku nieruchomości, od frontu węzeł przebiega prostopadle do ulicy (...) przez całą działkę. Ze względu na przebieg węzła i w obawie przed jego uszkodzeniem, na nieruchomość nie można wjeżdżać sprzętem ciężkim,

wszystkie prace muszą być wykonywane ręcznie. Działka o numerze (...) jest zabudowana w północno - zachodniej części budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudową towarzyszącą. Działka jest uzbrojona, posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telefonicznej. Sieć ciepłownicza została wykonana z rur 24 x 114,3 x 200 oraz 2x 98 x 600. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie dla powierzchni 52,5 m², przy założeniu, że sieć ciepłownicza ma długość 17, 5, a szerokość strefy ochronnej wynosi 3 m – wynosi 57 000zł, a dla powierzchni 63,9 m², przy założeniu, że sieć ciepłownicza ma łącznie długość 22 m, a szerokość strefy ochronnej wynosi 3,55 m, zaś dla odcinaka 4,5 m wynosi od 0,4m do 1 m – wynosi 63 070 zł. Wartość rynkowa stawki czynszu za 1 m² miejsca parkingowego wynosi 11 zł.

Opierając się na opinii biegłego Sąd Rejonowy ustalił, że roczna wysokość nominalnego czynszu wynosi 7 591,32 zł, zatem miesięczna wysokość czynszu to 632, 91 zł. Następnie Sąd Rejonowy dokonał wyliczeń wysokości należności dla każdego z powodów stosownie do wielkości służących im udziałów, za poszczególne okresy objęte żądaniem. W oparciu o opisane ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenia dochodzone przez powodów znajdują oparcie w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia zgłoszonego przez pozwanego Sąd Rejonowy uznał go za bezzasadny. Przyjmując, że co do zasady służebność przesyłu może być nabyta przez przedsiębiorcę przesyłowego w drodze zasiedzenia Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przesłanki warunkujące nabycie służebności przesyłu przez zasiedzenie nie zostały spełnione. Przedmiotowy ciepłociąg stanowi trwałe urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. jednak w ocenie Sądu Rejonowego urządzenie to nie jest widoczne, gdyż znajduje się pod ziemią.

Następnie Sąd Rejonowy stwierdził, że choć pozwany był posiadaczem służebności, to jednak nie upłynął czas konieczny do nabycia tego prawa przez zasiedzenie. Posiadanie było posiadaniem w złej wierze, co oznacza, że dla nabycia przez zasiedzenie konieczny jest upływ lat trzydziestu. Sąd Rejonowy wskazał, że poprzednik prawny pozwanego dokonując w 1995r. montażu ciepłociągu na nieruchomości powodów działał w złej wierze z kilku powodów. Nie dysponował żadną zgodą właścicieli na przeprowadzenie powyższych prac. Natomiast niejednoznaczność użytego w treści oświadczenia zarządcy z dnia 20 lipca 1995 roku pojęcia zgody na przejście ciepłociągów, należy rozstrzygnąć na gruncie art 65 k.c. Treść tego oświadczenia wskazuje, że zarządca nieruchomości zakładał dokonanie przez poprzednika prawnego pozwanego wymiany sieci ciepłnej zasilającej budynek Spółdzielni (...) przy ulicy (...). Taka sieć istniała, zatem słowo „wymiana” należy tłumaczyć zgodnie z jego znaczeniem, jako zastąpienie dotychczasowego ciepłociągu nowym, położonym w tym samym miejscu. Sąd Rejonowy stwierdził, że w żadnym razie pojęcie wymiany nie oznacza prowadzenia nowej instalacji, obok już istniejącej. W konkluzji Sąd Rejonowy uznał, że zebrany materiał dowodowy nie pozwala na poczynienie ustalenia, iż poprzednik pozwanego posiadał zgodę na przeprowadzenie nowego, spornego ciepłociągu przez posesję w 1995 r.. Uzyskał jedynie zgodę na wymianę sieci ciepłnej, a nie założenie nowego ciepłociągu na terenie nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu Rejonowego na tle ustalonego stanu faktycznego zarzut zasiedzenia nie może być więc uwzględniony, gdyż pozwany nie wykazał upływu lat trzydziestu, a dobra wiara posiadacza została obalona. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić roszczenia o wynagrodzenie, nie wytaczając powództwa o wydanie rzeczy.

Określając wysokość wynagrodzenia należnego współwłaścicielom nieruchomości Sąd Rejonowy odwołał się do ogólnej tezy, że właściwa jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Mając na uwadze powyższe i w oparciu o opinię biegłego Sąd Rejonowy zasądził na rzecz każdego ze współwłaścicieli kwoty wskazane w opisanym wyroku. O odsetkach z tytułu opóźnienia Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i zasądził je od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, a w zakresie objętym rozszerzeniem powództwa – od dnia doręczenia odpisu pisma obejmującego rozszerzenie żądania. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od opisanego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w zakresie punktów 1. i 3., to jest zakresie, w jakim zasądzono od pozwanego na rzecz powodów łącznie 20 279,82 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania.

Apelujący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, to jest art. 233 k.p.c. poprzez:

a/ brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego wskutek pominięcia dowodu z protokołu z pomiaru przed zasypaniem, z którego wynika, że urządzenia ciepłownicze znajdujące się na nieruchomości powodów są uwidocznione na powszechnie dostępnych mapach geodezyjnych, co doprowadziło do uznania, że urządzenia te nie są widoczne w rozumieniu art. 292 k.c.;

b/ przez dowolną ocenę dowodu z pisma Zakładu (...) z dnia 20 lipca 1995r., przy braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności mapy załączonej do pisma z dnia 22 maja 2018 r. polegającą na ustaleniu, że zgoda ta obejmuje jedynie zastąpienie dotychczasowego ciepłociągu nowym, podczas gdy z materiału dowodowego wynikało, że dotychczasowy ciepłociąg nie przebiegał przez nieruchomość przy ulicy (...), co doprowadziło do uznania, że pozwany nie był w dobrej wierze w chwili posadowienia urządzeń ciepłowniczych na tej nieruchomości;

c/ brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności mapy załączonej do pisma z dnia 22 maja 2018 r., z której wynika, że ciepłociąg zbudowany w 1995 r. dostarcza ciepło do nieruchomości przy ulicy (...) tak samo, jak ciepłociąg wybudowany na nieruchomości przy ulicy (...), co doprowadziło do uznania, że pozwana nie uzyskała zgody na posadowienie ciepłociągu na nieruchomości przy ulicy (...);

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a/ art. 292 k.c. przez jego nieprawidłową wykładnię polegającą na uznaniu, że urządzeniami widocznymi w rozumieniu tego przepisu są tylko urządzenia znajdujące się na powierzchni ziemi, podczas gdy za takie urządzenie należy również uznać urządzenia podziemne, co do których istnieją odpowiednie dane pozwalające na ustalenie ich występowania;

b/ art. 172 § 1 k.c. przez niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, że dobra wiara w zakresie umieszczenia urządzeń ciepłowniczych na nieruchomości wymaga zgody właścicieli;

c/ art. 305¹ k.c. w zawiązku z art. 292 k.c. z art. 172 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu, w sytuacji gdy wnioskodawca korzystał z trwałego, widocznego urządzenia ciepłowniczego przez okres dwudziestu lat, a posiadanie nabył w dobrej wierze.

Powołując się na powyższe skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, nadto zasądzenie od powodów na swą rzecz kosztów postępowania za obie instancje wedle norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania według obowiązujących norm.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W toku postępowania apelacyjnego strona pozwana wniosła o zawieszenie postępowania powołując się na okoliczność, iż (...) S.A. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu sieci ciepłowniczej położonej na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Do opisanego wniosku o zawieszenie postępowania załączono kopię wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu z prezentatą Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 września 2019r. (wniosek o zawieszenie postępowania – k. 338, 339). We wskazanym Sądzie Rejonowym, jak ustalono w dniu 6 września 2019r., nie został zarejestrowany wniosek pozwanej spółki o stwierdzenia zasiedzenia przesyłu w żadnym z wydziałów (notatka urzędowa – k. 343). Nie było więc żadnych podstaw do zawieszenia postępowania, gdyż wbrew deklaracjom skarżącego w dacie orzekania przez Sąd II Instancji nie toczyło się postępowanie z wniosku pozwanej spółki o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu. Wniosek skarżącego o zawieszenie postępowania

oparty na art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. podlegał więc oddaleniu jako bezzasadny, o czym Sąd Okręgowy rozstrzygnął w toku rozprawy apelacyjnej (protokół rozprawy z dnia 6 września 2019r. – 00:05:40).

Wszystkie z zarzutów zgłoszonych u podstaw wniosków apelacji okazały się bezzasadne. W pierwszej kolejności należy odnieść się do zagadnień proceduralnych, bowiem zastosowanie prawa materialnego może być badane jedynie na gruncie ustaleń faktycznych będących rezultatem prawidłowo przeprowadzonego postępowania.

Bezzasadnie zarzuca skarżący Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyrażenie poglądu, iż sporne urządzenia przesyłowe nie są widoczne w rozumieniu art. 292 k.c. Sąd Rejonowy uzasadnił swe stanowisko stwierdzeniem, iż sporne urządzenia nie są widoczne, gdyż znajdują się pod ziemią. Z powyższego nie wynika, by Sąd Rejonowy wadliwie ocenił pewne dowody zgromadzone w toku postępowania, natomiast oznacza to, że Sąd Rejonowy przyjął określone stanowisko, gdy chodzi o kwalifikację prawną ujawnionych okoliczności sprawy, jednak zagadnienie to dotyczy oceny stosowania prawa materialnego w niniejszej sprawie i w tym kontekście zostanie niżej rozważone. Natomiast rację ma skarżący, iż złożona do akt w uwierzytelnionej kopii mapa wykonana przez geodetę uprawnionego, oznaczona jako protokół z pomiaru przed zasypaniem, obejmująca przebieg sieci cieplnej, jako że została przyjęta do zasobu Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej i zarejestrowana dnia 7 września 1995r. pod nr (...), winna rzutować na ocenę okoliczności sprawy na gruncie art. 292 k.c.. W ramach okoliczności faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy fakt ten uwzględnił, uzupełniając w ten sposób ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego odnośnie do znaczenia dowodu z pisma Zakładu (...) z dnia 20 lipca 1995r. w kontekście pozostałych dowodów i okoliczności ujawnionych w sprawie. Sąd Rejonowy dokonał wnikliwej analizy wskazanego pisma nie pomijając żadnego fragmentu jego treści, którą wobec zarzutu skarżącego należy ponownie w tym miejscu przytoczyć. Otóż w piśmie z 20 lipca 1995r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. ROM – Oddział VI powołując się na fakt administrowania nieruchomością przy ul. (...) oświadczył, że wyraża zgodę na przejście ciepłociągu 2 x 100 przez teren posesji, zastrzegając jednocześnie, że wyżej wymienione prace zgodnie ze stwierdzeniem Z. S.C. (...) ul. (...) są związane z wymianą sieci cieplnej zasilającej Spółdzielnię (...) przy ul. (...) (pismo – k. 205). W toku postępowania skarżący nie przedstawił żadnych dalszych dokumentów, które były przedstawione Zakładowi (...) i stanowiły podstawę wyrażenia zgody na przeprowadzenie czynności opisanych w przytoczonym piśmie. W szczególności skarżący nie wykazał, by Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wyrażając ową zgodę dysponował mapą, na którą obecnie powołuje się skarżący. Słusznie więc uznał Sąd Rejonowy, iż nie ma podstaw do przypisywania analizowanemu oświadczeniu treści innej niż dosłownie w nim wyrażona. Natomiast w przedmiotowym piśmie mowa była li tylko o wymianie sieci cieplnej, a nie usytuowaniu urządzeń w nowym przebiegu. Kwestionując stanowisko Sądu Rejonowego w tym zakresie skarżący pomija, że przedmiotowe oświadczenie woli zarządcy nieruchomości z dnia 20 lipca 1995r. było już poddane szczegółowej analizie w toku innego postępowania sądowego z udziałem stron, to jest w sprawie o sygn. I C 497/06 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, którego przedmiot był analogiczny, przy czym żądanie dotyczyło innego okresu korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości przy ul. (...). W wymienionej sprawie ocena oświadczenia z 20 lipca 1995r. dokonana przez sądy obu instancji była zbieżna ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu orzeczenia, którym oddalono apelację pozwanego przedsiębiorcy przesyłowego w sprawie I C 497/06 wskazał, że druga część przedmiotowego oświadczenia zarządcy z 20 lipca 1995r. jednoznacznie wskazuje, że zarządca zakładał dokonanie przez poprzednika prawnego pozwanego wymiany sieci cieplnej zasilającej budynek Spółdzielni (...) przy ul. (...). Taka sieć istniała, zatem słowo „wymiana” należy tłumaczyć zgodnie z jego leksykalnym znaczeniem, jako zastąpienie dotychczasowego ciepłociągu nowym, położonym w tym samym miejscu. W żadnym razie pojęcie wymiany, jak wskazał Sąd Okręgowy, nie oznacza przeprowadzenia nowej instalacji, obok już istniejącej (uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 31 stycznia 2008r., wydanego w sprawie III Ca 27/08 – k. 180, 181 załączonych akt sprawy o sygn. I C 497/06). Przytoczone stanowisko zachowuje aktualność na gruncie niniejszej sprawy, pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które prowadziłyby do podważenia opisanej interpretacji oświadczenia z 20 lipca 1995r. Jednocześnie w sprawie ustalono, że przebudowa ciepłociągu z 1995r. doprowadziła do zmiany jego przebiegu, czego nie kwestionował skarżący, przeciwnie w uzasadnieniu zarzutów apelacji wprost na tę okoliczność się powoływał

wskazując, że dotychczasowy ciepłociąg nie przebiegał przez nieruchomości powodów. Nie można jednak wyprowadzać na tej podstawie wniosków takich, jak chciał skarżący, że skoro tak, to zgoda zarządcy nieruchomości musiała obejmować przeprowadzenie urządzeń przez teren nieruchomości przy ul. (...). Wniosek taki jest nieuprawniony, bowiem jak podkreślił już Sąd Okręgowy w cytowanym wyżej orzeczeniu w sprawie III Ca 27/08, pozwany nie wykazał w jakich warunkach złożone zostało oświadczenie z 20 lipca 1995r., a przede wszystkim, jakie okoliczności co do przebiegu ciepłociągu i zmiany tego przebiegu w ramach prowadzonych prac były znane administratorowi nieruchomości. Urządzenia przesyłowe objęte niniejszym postępowaniem nie były widoczne na powierzchni terenu, zaś skarżący również w niniejszym postępowaniu nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałoby, jakie dokumenty zostały przedstawione wraz z wnioskiem poprzednika prawnego kierowanym do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, w odpowiedzi na który złożone zostało oświadczenie z 20 lipca 1995r. Skarżący nie wykazał zatem, wbrew obowiązкови z art. 6 k.c., by zarządcy nieruchomości istotnie znana była okoliczność zmiany przebiegu spornych urządzeń. W tym stanie rzeczy trafne jest stwierdzenie Sądu Rejonowego, iż zgoda na wymianę sieci ciepłej wyrażona w oświadczeniu z 20 lipca 1995r. nie może być poczytywana za zgodę na przeprowadzenie przedmiotowej sieci w nowym przebiegu.

Z tych wszystkich względów zarzuty naruszenia przepisów postępowania zgłoszone w apelacji należało uznać za bezzasadne. W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania pierwszoinstancyjnego przyjmując je za własne, z tym tylko uzupełnieniem, które wyżej przedstawiono.

Analiza sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego również nie może doprowadzić do rezultatu w postaci zmiany zaskarżonego orzeczenia w kierunku postulowanym przez skarżącego.

Istota tychże zarzutów sprowadza się do twierdzenia apelującego, iż Sąd Rejonowy wadliwie ocenił zarzut zasiedzenia służebności przesyłu, który zgłosiła pozwana spółka, bowiem w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do nabycia przez stronę pozwaną tejsze służebności przez zasiedzenie, przy czym skarżący wywodził, że winien być uznany za posiadacza służebności w dobrej wierze, bowiem w chwili umiejscowienia urządzeń ciepłowniczych na nieruchomości powodów przedsiębiorca przesyłowy znajdował się w usprawiedliwionym przekonaniu, że nie narusza cudzego prawa.

Zgodzić się trzeba ze skarżącym, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy należało uznać, iż sporne urządzenia przesyłowe są urządzeniami widocznymi w rozumieniu art. 292 k.c. Jak przyjmuje się w orzecznictwie podziemne urządzenia mogą być kwalifikowane w ten sposób także wówczas, gdy nie ma na powierzchni żadnych ich elementów, ale są one uwidocznione na mapach. Urządzenie należy uznać za widoczne nie tylko wówczas, gdy fizycznie jest usytuowane w sposób umożliwiający stwierdzenie tego faktu przez każdego obserwatora, ale także wówczas, gdy właściciel nieruchomości powinien mieć świadomość istnienia takich urządzeń na podstawie skonkretyzowanych okoliczności takich jak np. posadowienie na sąsiednich działkach komory rewizyjnej czy możliwość zapoznania się z mapami dokumentującymi przebieg urządzenia (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 września 2017r., IV CSK 623/16, Lex nr 2372559 oraz w postanowieniu z dnia 31 maja 2017r., V CSK 557/16, Lex nr 2327151). Jak wynika z okoliczności ujawnionych w toku postępowania, przedmiotowy ciepłociąg był uwidoczniony na mapie przyjętej do państwowych zasobów, wobec czego opisane warunki uznania urządzeń za widoczne w kontekście art. 292 k.c. zostały spełnione. Odmienne stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, choć nie można się z nim zgodzić, nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wbrew stanowisku skarżącego w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostały spełnione wszystkie przesłanki warunkujące nabycie służebności przesyłu przez zasiedzenie wynikające z art. 305¹ k.c. i art. 292 w związku z art. 172 k.c.

Kwalifikacja posiadania w zakresie właściwym służebności przesyłu, wykonywanego przez przedsiębiorcę przesyłowego w odniesieniu do sieci ciepłowniczej przebiegającej na terenie nieruchomości powodów począwszy od 1995r. w niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości. Nie można natomiast zgodzić się ze skarżącym co do tego, że termin zasiedzenia w niniejszej sprawie winien wynosić lat dwadzieścia z uwagi na uzyskanie posiadania przez przedsiębiorcę przesyłowego w dobrej wierze. W tym kontekście skarżący wywodził dobrą wiarę ze zgody zarządcy wyrażonej w oświadczeniu z 20 lipca 1995r., o którym to oświadczeniu była wyżej mowa. Po pierwsze, jak wyżej już wskazano,

zakres i znaczenie przedmiotowej zgody nie obejmowały usytuowania sieci ciepłowniczej w zmienionym przebiegu na terenie nieruchomości powodów, co wyjaśniono wyżej, a zatem już tylko z tego względu argumentacja pozwanego nie jest trafna. Przy czym, jak wyjaśnił w uzasadnieniu orzeczenia wydanego w sprawie III Ca 27/08 Sąd Okręgowy w Łodzi, ówczesny zarządca nieruchomości ustanowiony w zgodzie z przepisami obowiązującego prawa był uprawniony do złożenia oświadczenia w tym zakresie.

Niezależnie od powyższego nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, iż usytuowanie urządzeń za zgodą podmiotu uprawnionego do dysponowania nieruchomością prowadzi do uznania, że posiadacz uzyskał posiadanie służebności w dobrej wierze w rozumieniu art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 292 k.c. Należy bowiem, inaczej niż czyni to skarżący, odwołać się do tradycyjnego ujęcia dobrej wiary, która rozumiana jest jako błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonane, że danej osobie przysługuje wykonywane przez nią prawo (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów z dnia 11 grudnia 1975r., III CZP 63/75, OSNCP 1976/12/259; w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008r., I CSK 33/08, Lex nr 1405364; w postanowieniu z dnia 11 marca 2009r., I CSK 360/08, Lex nr 560509). Stanowisko, do którego odwoływał się skarżący, a wedle którego dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, iż wykonując w swoim imieniu prawo, niczyjego prawa nie narusza, w aktualnych wypowiedziach orzecznictwa na gruncie zasiedzenia służebności przesyłu jest odrzucane. Kwestię tę rozstrzygnął jednoznacznie Sąd Najwyższy w uchwale z 16 maja 2019r. (III CZP 110/18, lex nr 2656252) wskazując, że wybudowanie urządzeń przesyłowych na gruncie osoby trzeciej za jej zgodą wyrażoną bez zachowania formy aktu notarialnego świadczy o złej wierze posiadacza służebności. S. to przekonuje, jeśli uwzględnić, że wykładnia przepisów o zasiedzeniu winna uwzględniać aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności, a wątpliwości nasuwające się w ramach wykładni powinny być tłumaczone na rzecz ochrony własności. W uzasadnieniu przywołanej uchwały nadto trafnie wskazano, że brak jest argumentów uzasadniających odstępianie od takiej oceny dobrej wiary posiadacza, gdy chodzi o posiadanie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu, nadto nie ma podstaw, by usprawiedliwić przedsiębiorcę przesyłowego, wykonującego swą działalność profesjonalnie w zakresie braku rozeznania co do tego, na jakiej podstawie w ramach obowiązującego porządku prawnego powinien uregulować swój tytuł do korzystania z cudzego gruntu.

Z uwagi na powyższe, w okolicznościach niniejszej sprawy przyjęcie dobrej wiary posiadacza nie znajduje żadnego oparcia w ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy, co słusznie przyjął u podstaw zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy. W chwili usytuowania ciepłociągu na terenie nieruchomości powodów poprzednik prawny skarżącego nie dysponował zgodą na tego rodzaju działania, o czym była wyżej mowa. Jednakże nawet jeśli uwzględnić zapatrywanie skarżącego co do znaczenia oświadczenia zarządcy nieruchomości, nie była to zgoda wyrażona w formie prawem wymaganej (art. 245 § 1 k.c.), wobec czego nie może być mowy, by błędne przekonanie posiadacza służebności w chwili uzyskania posiadania, który to moment jest miarodajny dla oceny dobrej bądź złej wiary posiadacza, było usprawiedliwione okolicznościami. W konsekwencji ocena zarzutu zasiedzenia zgłoszonego przez skarżącego dokonana przez Sąd Rejonowy jest trafna, bowiem trzydziestoletni termin zasiedzenia wymagany w okolicznościach rozpoznawanej sprawy stosownie do art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 292 k.c., biegnący od 1995r. nie upłynął.

Zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego powołanych w apelacji okazały się więc nietrafne. Skarżący nie kwestionował przy tym rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie podstaw prawnych przyznania współwłaścicielom wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z ich nieruchomości, które zostały powołane prawidłowo oraz wysokości roszczenia ustalonej w oparciu o opinię biegłego sądowego. W tym stanie rzeczy nie było też podstaw do ingerencji w rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego oparte na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy.

Wobec bezzasadności zarzutów apelacji oraz braku okoliczności, które w postępowaniu odwoławczym winny być uwzględnienie z urzędu, Sąd Okręgowy apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przy uwzględnieniu, że powodowie byli reprezentowani przez tego samego pełnomocnika, a charakter sprawy i jej okoliczności przemawiały

za uwzględnieniem wydatków związanych z udziałem po stronie powodowej jednego pełnomocnika. Na kwotę przyznaną z tego tytułu powodom w częściach równych, analogicznie do rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, złożyły się więc koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r., poz. 1800).