

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 czerwca 2021 roku, wydanym w sprawie z wniosku A. S. i R. S. z udziałem (...) S.A. w W. o ustanowienie służebności przesyłu, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. ustanowił na nieruchomości położonej w M., gmina O., działkach ewidencyjnych nr (...) stanowiących przedmiot ustawowej wspólności majątkowej małżonków A. i R. S., dla których to działek prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), na czas nieznaczonej, służebność przesyłu, której przebieg zaznaczony jest symbolem SG1 w granicach 10-11-16-15-10 o powierzchni 172 m<sup>2</sup> na działce nr (...), symbolem SG2 w graniach 1-2-4-3-1 o pow. 840 m<sup>2</sup> na działce nr (...) oraz symbolem SG3 w granicach 10-5-6-7-8-9-14-13-12-11-10 o pow. 416 m<sup>2</sup> na działce nr (...), na mapie do celów prawnych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego K. C. i przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Z. za nr P.1020.2018.875, polegającą na prawie utrzymywania na nieruchomości urządzenia przesyłowego w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji D.-K. i wykonywania z jego wykorzystaniem przesyłu gazu, prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość celem dostępu do urządzenia, prawie wykonywania czynności w zakresie eksploatacji urządzenia, jego konserwacji, usuwania awarii, remontów i modernizacji, zobowiązania każdorazowego właściciela nieruchomości do powstrzymania się od działań, które uniemożliwiłyby mu dostęp, w niezbędnym zakresie, do urządzeń przesyłowych;
2. zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz małżonków A. i R. S. kwotę 1.991 złotych tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności szczegółowo opisanej w pkt 1 postanowienia;
3. ustalił, że mapa szczegółowo opisana w pkt 1 postanowienia stanowi jego integralną część;
4. zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz małżonków A. i R. S. kwotę 1.520 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
5. nakazał pobrać od uczestnika (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 7.755,91 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Uczestnik postępowania (...) S.A., w swej apelacji zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 73 ustawy z dnia 29 sierpnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz. U. z 1991 Nr 30 poz.127 ze zm., dalej: „ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości”) w związku z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w zw. z art. 285 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że poprzednik prawny uczestnika miał obowiązek uzyskania cywilnego tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości na cele przesyłowe w sytuacji gdy ówczesny właściciel nieruchomości objętej wnioskiem w niniejszej sprawie wyraził zgodę na lokalizację gazociągu na jego gruncie oraz odebrał z tego tytułu odszkodowanie;
2. naruszenie art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości poprzez jego niewłaściwą wykładnię i w dalszej kolejności niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że poprzednik prawny uczestnika miał obowiązek uzyskania cywilnego tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości w sytuacji gdy zgoda właściciela nieruchomości na posadowienie na jego gruncie gazociągu wysokiego ciśnienia z mocy prawa implikowała ustawowy obowiązek tego właściciela do udostępnienia terenu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń przesyłowych;

3. naruszenie art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 285 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na ocenie przez Sąd I instancji dobrej lub złej wiary uczestnika w sytuacji gdy dla zastosowania dłuższego 30-letniego terminu pozwalającego na zasiedzenie służebności przesyłu znaczenie ma jedynie dobra lub zła wiara posiadacza służebności w chwili uzyskania posiadania służebności; w przedmiotowej sprawie objęcie służebności w posiadanie miało miejsce przez poprzednika prawnego uczestnika, tj. przedsiębiorstwo państwowe (...), a nie przez uczestnika;

4. naruszenie art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 285 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. w zw. z art. 73 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzednik prawny uczestnika postępowania był posiadaczem samoistnym w złej wierze ze względu na legitymowanie się przez niego decyzjami o pozwoleniu na budowę i lokalizacji inwestycji, w sytuacji gdy poprzednik prawny uczestnika uzyskał zgodę właściciela nieruchomości na lokalizację gazociągu, która to zgoda uniemożliwiła ograniczenie prawa własności nieruchomości w trybie art. 70 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, w związku z czym poprzednik prawny uczestnika pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości wnioskodawców w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu;

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie przepisu art. 234 k.p.c. poprzez przyjęcie braku związania sądu domniemaniem ustanowionym przez prawo w zakresie dobrej wiary poprzednika prawnego uczestnika (domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c.), a w konsekwencji przyjęcie przez Sąd I instancji, że poprzednik prawny uczestnika nie pozostawał w uzasadnionym przekonaniu, iż przysługuje mu prawo użytkowania objętej wnioskiem działki w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej związanej z eksploatacją gazociągu (służebności gruntowej przesyłu), w sytuacji kiedy wnioskodawcy nie wskazali dowodu przeciwnego;

6. naruszenia prawa materialnego - art. 305<sup>1</sup> k.c. poprzez brak wskazania w zaskarżonym postanowieniu Sadu I instancji podmiotu na rzecz którego nieruchomość została obciążona służebnością przesyłu.

W konkluzji uczestnik postępowania wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Za bezzasadny należało uznać w pierwszej kolejności zarzut naruszenia art. 73 ustawy z dnia 29 sierpnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz. U. z 1991 Nr 30 poz.127 ze zm., dalej: „ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości”) w związku z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w zw. z art. 285 k.c.

Skarżący nie dostrzega, że Z. S. w okresie budowy przedmiotowego gazociągu nie była wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z dowodów z zeznań świadka Z. S. oraz dowodów z dokumentów – kopii postanowienia, kopii aktu zgonu T. S., czy też kopii aktu notarialnego gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi działki (...), stanowiło wcześniej przedmiot współwłasności Z. i T. S.. T. S. zmarł 5 września 1987 roku, zaś spadek po nim tak w części ogólnej jak i w zakresie gospodarstwa rolnego nabyła żona Z. S. oraz dzieci R. S. i K. S. w 1/3 części każde z nich. W dacie wyrażenia zgody na prowadzenie na nieruchomości prac związanych z budową gazociągu K. S. i R. S. byli małoletni, zaś Z. S. nie

legitymowała się zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich dzieci.

Odnosząc się natomiast do kwestii odebrania przez Z. S. odszkodowania podnieść należy, że otrzymała ona od poprzednika prawnego skarżącego jedynie zaliczkę w wysokości 4 mln starych złotych tytułem odszkodowania za zniszczone w związku z budową gazociągu plony. Natomiast ostateczna wysokość odszkodowania przyznanego Z. S. wyniosła 12.350.000 starych złotych i nigdy nie została jej wypłacona w całości. W rzeczywistości nie otrzymała ona nic ponad kwotę 4 mln (starych) złotych wypłaconych tytułem zniszczonych plonów. Powyższe ustalenia Sadu Rejonowego nie były kwestionowane przez skarżącego.

Wobec powyższego Sąd I instancji, prawidłowo uznał, że poprzednik prawny uczestnika miał obowiązek uzyskania cywilnego tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości na cele przesyłowe, bowiem w niniejszej sprawie nie uzyskał on zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości objętej wnioskiem na lokalizację gazociągu na należących do nich gruntach oraz nie wypłacił z tego tytułu należnego odszkodowania (poza częścią odpowiadającą wartości zniszczonych wówczas plonów.

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Jak już zostało wskazane, poprzednik prawny uczestnika miał obowiązek uzyskania cywilnego tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości, bowiem nie uzyskał zgody wszystkich właścicieli nieruchomości na wybudowanie gazociągu wysokiego ciśnienia na ich działkach. Natomiast decyzje o pozwoleniu na budowę i lokalizacji inwestycji, nie dawały mu podstaw do korzystania z cudzej rzeczy, do czego Sąd odniesie się szerzej przy omawianiu kolejnych zarzutów.

Za chybione należało uznać również zarzuty naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 285 k.c. w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c. w zw. z art. 73 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Odnosząc się do tych zarzutów należy odpowiedzieć na pytanie, czy poprzednik prawny uczestnika postępowania nabył posiadanie służebności w dobrej wierze. Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd I instancji, stoi na stanowisku, że w tym wypadku nie zachodzą okoliczności uzasadniające przyjęcie dobrej wiary.

Skarżący przeświadczony jest, że uzyskanie prawidłowych pozwoleń budowlanych i uzyskanie zgody ówczesnych właścicieli nieruchomości powoduje, że mógł pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości wnioskodawców w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, posiadając uregulowany w tym zakresie stan prawny. Z takim poglądem nie sposób się zgodzić. Zgoda Z. S. (jednego ze współwłaścicieli) obejmowała uprawnienie uczestnika jedynie do tego, aby mógł on wejść na jej nieruchomości i wybudować gazociąg. Nie oznaczało to, że wyraziła ona również zgodę na ustanowienie służebności obciążających jej nieruchomości. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie. Wskazać tu chociażby należy na postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie III CSK 120/19 (LEX nr 2763399), w którym Sąd wskazał, że pozwolenie na budowę i inne akty administracyjne, wydawane w toku administracyjnego procesu inwestycyjnego, nie tworzą per se tytułu prawnego do władania cudzą rzeczą, a w konsekwencji posiadacz, który dysponuje jedynie decyzją wydaną w procesie budowlanym, nie może być uznany za posiadacza służebności w dobrej wierze, czyli takiego, który w sposób usprawiedliwiony, choć błędny, jest przekonany, iż korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności jest legalne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 20 listopada 2015 r., III CZP 76/15, OSNC 2016, Nr 12, poz. 138 i idące w tym samym kierunku postanowienia Sądu Najwyższego z 19 maja 2016 r., IV CSK 522/15, niepubl., z dnia 26 października 2017 r., II CSK 16/17, niepubl. z 6 lipca 2018 r., II CSK 518/17, niepubl.). W konsekwencji jeżeli poprzednik prawny pozwanej Spółki uważał, że chciałby uregulować kwestię korzystania z nieruchomości uczestniczki na zasadzie służebności gruntowej, to powinien on zabiegać o to, aby jej zgoda w sposób nie budzący wątpliwości obejmowała również takie uprawnienie. W niniejszej sprawie apelujący nie wykazał, aby taki stan rzeczy miał miejsce, dlatego uczestnik postępowania został uznany za posiadacza służebności w złej wierze.

Ponadto o istnieniu dobrej wiary uczestnika nie przesadza także samo oświadczenie Z. S., która ówczesnie była współwłaścicielką nieruchomości objętych wnioskiem. Pokwitowała ona odbiór odszkodowania za zniszczone plony, które wynikły w związku z budową gazociągu wysokiego ciśnienia oraz o mówiące tym, iż nie będzie ona rościła

pretensji odnośnie wysokości odszkodowania jak również odnośnie lokalizacji gazociągu biegnącego przez jej grunty. Jak już była mowa wyżej, Z. S. nie mogła wyrazić skutecznej zgody na posadowienie na nieruchomości urządzenia przesyłowego z tej przyczyny, że w dacie składania oświadczenia nie była ona wyłącznym właścicielem nieruchomości, lecz jej współwłaścicielem w udziale wynoszącym 4/6 części. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozostałe udziały przypadły małoletnim wówczas dzieciom Z. K. S. i R. S.. Należy mieć na względzie, że wyrażenie zgody na przeprowadzenie przez nieruchomość gazociągu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich dzieci, zatem zgodnie z art. 101 § 3 k.r. i o., dla jej skutecznego wyrażenia, Z. S. potrzebowałaby uzyskać zgodę sądu opiekuńczego zgodnie z której bezsprzecznie nigdy nie uzyskała.

Sądowi Okręgowemu z urzędu wiadomo, że uczestnicy niniejszego postępowania już w sprawie wcześniej zawisłej i obecnie zawieszanej przed Sądem Rejonowym w Żyrardowie (sygn. akt I Ns 2/14), złożyli wniosek o ustanowienie służebności przesyłu. Złożenie tego wniosku przerwało bieg zasiedzenia. Wobec tego nie upłynął jeszcze 30-letni termin uprawniający do zasiedzenia służebności przesyłu.

Za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. poprzez przyjęcie braku związania sądu domniemaniem ustanowionym przez prawo w zakresie dobrej wiary poprzednika prawnego uczestnika (domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c.). Domniemania prawne zmieniają rozkład ciężaru dowodu określony w art. 6 k.c. Na stronie, która kwestionuje wniosek domniemania, spoczywa ciężar dowodu. Nie ma wątpliwości, że domniemanie przewidziane w art. 7 k.c., jest wiążące dla sądu orzekającego aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu, udowodni złą wiarę (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNC 1994, Nr 12, poz. 45). Domniemanie dobrej wiary może być obalone, ponieważ art. 7 kc nie wyłącza takiej możliwości. Obalenie domniemania nastąpi tylko w przypadku udowodnienia przez przeciwnika (w tym wypadku uczestników) przeciwności, tj. istnienia złej wiary. Właśnie bowiem ze względu na domniemanie sąd - bez dowodu - musi przyjmować istnienie dobrej wiary.

Wbrew przekonaniu skarżącego, doszło do obalenia domniemania dobrej wiary poprzez ustalenie faktów, wyraźnie wskazujących na to, że pozwany nie dysponuje jakimkolwiek dokumentem, który uprawniałby go do przeświadczenia, iż z chwilą wybudowania urządzeń do przesyłu energii elektrycznej, służy mu prawo służebności gruntowej. W szczególności nie potwierdzają tej tezy oświadczenia złożone przez poprzednich właścicieli nieruchomości.

Przyjęte w orzecznictwie rozumienie dobrej wiary w związku z wykonywaniem posiadania prowadzącego do zasiedzenia, w tym służebności o treści służebności przesyłu, oznacza, że za osobę zasiadającą tę służebność w dobrej wierze można uznać jedynie tego, kto korzysta z cudzej nieruchomości nie w zakresie treści dowolnego prawa, ale wyłącznie w zakresie treści służebności o treści służebności przesyłu, a w danych okolicznościach jego błędne przekonanie o przysługiwaniu mu uprawnień mieszczących się w zakresie tej służebności, jest usprawiedliwione. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 16 maja 2019 r., III CZP 110/18, (...) Biul.SN 2019/5/12)

Wytworzenie się błędnego, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionego przekonania o powstaniu na rzecz przedsiębiorcy korzystającego z urządzeń przesyłowych posadowionych na cudzym gruncie służebności o treści służebności przesyłu, musiałyby mieć oparcie w zdarzeniach, których zaistnienie mogło wywołać takie przekonanie. (uchwała Sądu Najwyższego z 16 maja 2019 r., III CZP 110/18, (...) Biul.SN 2019/5/12)

Analiza treści oświadczenia Z. S. nie pozostawia wątpliwości, że jej wolą było udzielenie zgody jedynie na „przeprowadzenie przez poprzednika prawnego skarżącego na przedmiotowych działkach (nieruchomości), zgodnie z przedłożonym projektem decyzją o lokalizacji inwestycji - gazociągu. Żaden zwrot w tych dokumentach nie sugeruje chociażby uprawnienia do dalszego korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający służebności gruntowej przesyłu. Dlatego też wywody uczestnika postępowania o zignorowaniu znaczenia tych dokumentów dla uznania, iż skarżący miałby nabyć służebność w dobrej wierze, jest nieuzasadniona.

Oczywiście bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 305<sup>1</sup> k.c. poprzez brak wskazania w zaskarżonym postanowieniu Sadu I instancji podmiotu na rzecz którego nieruchomość została obciążona służebnością przesyłu. Z treści postanowienia jak i stanowiącego jego integralną część załącznika niezbicie wynika, że służebność została

ustanowiona na rzecz właściciela urządzenia przesyłowego w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji D.-K. i uprawnionego do wykonywania z jego wykorzystaniem przesyłu gazu.

W świetle powyższych rozważań, chybione są zarzuty apelacyjne, co do naruszenia przepisów postępowania, które mogłyby mieć wpływ na wynik sprawy, a także naruszenia przepisów prawa materialnego.

W tym stanie rzeczy, nie podzielając zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku zaskarżenia, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie artykułu 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.