

Sygn. akt III CSK 348/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku PKP E. S.A. w W.

przy uczestnictwie J. R., B. R., A. B.

i W. B.

o zasiedzenie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 grudnia 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w N.

z dnia 26 czerwca 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 4 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w N. stwierdził, że wnioskodawca Polskie Koleje Państwowe E. Spółka z o.o. w W. nabył przez zasiedzenie z dniem 27 sierpnia 2006 r. służebność przesyłu energii elektrycznej polegającą na korzystaniu w niezbędnym zakresie z nieruchomości położonych w N., to jest działki ewidencyjnej nr 316/4, objętej KW [...] oraz działki ewidencyjnej nr 315/3, objętej KW [...], w celu eksploatacji linii energetycznej średniego napięcia, dostępu do niej dla wykonania bieżących napraw i konserwacji oraz innych czynności niezbędnych do utrzymania linii energetycznej we właściwym stanie wraz z prawem wejścia i wjazdu na tę nieruchomość z odpowiednim sprzętem, a nadto działki ewidencyjnej nr 314, objętej KW [...], w celu eksploatacji posadowionych na tej działce dwóch słupów oznaczonych numerami PKP 1/11 i PKP 2/12 oraz napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia wraz z prawem dostępu do tych urządzeń w celu bieżących napraw i konserwacji oraz wykonania innych czynności niezbędnych do utrzymania linii energetycznych we właściwym stanie, wejścia, wjazdu na nieruchomość z odpowiednim sprzętem (pkt I); stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II) oraz orzekł o obowiązku zwrotu kosztów wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca PKP E. SA z siedzibą w W. jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe. Na podstawie ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe (Dz. U. Nr 84, poz. 948 ze zm.) utworzono Polskie Koleje Państwowe spółkę akcyjną. Uchwałą z 14 września 2001 r. majątek PKP SA w postaci między innymi budowli i urządzeń technicznych został przekazany do spółki PKP E. Spółka z o.o. w W. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników PKP E. Sp. z o.o. z 16 stycznia 2009 r. spółka ta została przekształcona w spółkę akcyjną o nazwie PKP E. SA.

Działka nr 316/4, objęta KW [...] jest własnością J. R. i B. R. na prawach

wspólności ustawowej małżeńskiej. Działka nr 314, objęta KW [...] jest własnością W. B. i B. R. Działka nr 315/2, objęta KW [...] jest własnością A. B. w 1/6 części, W. B. w 3/6 częściach, B. R. w 2/6 części. Działka nr 315/2 powstała z podziału działki nr 315 i wraz z działką nr 314 była przedmiotem umowy darowizny z 10 lutego 2012 r.

W czasie realizowania inwestycji energetycznej przez poprzednika prawnego wnioskodawcy w księgach wieczystych nie były ujawnione wynikające ze spadkobrania zmiany stanu prawnego nieruchomości stanowiących działki nr 314, 315 i 316. W latach 1976-2010 w ewidencji gruntów jako właściciel i władający działką nr 314 wpisany był F. B., s. J. i Z. Działki nr 316 i 315 powstały z parcel będących własnością J. i Z. B., poprzedników prawnych uczestników. Co do działki 315, to w latach 1976-1992 w księdze wieczystej ujawnieni byli jako właściciele J. B., Z. B., M. B., F. B., F. B., W. B., a jako władający – J. B. Co do działki nr 316, to jako właściciel w latach 1976 -1992 wpisana była Z. B.

J. B. i Z. B. byli rodzicami F. B., F. B., M. B., J. B. i W. B. Ich córka M. B. zmarła 3 maja 1967 r., a spadek po niej nabyła matka Z. B. oraz rodzeństwo: F. B., W. B., F. B. i J. B., co stwierdzono postanowieniem spadkowym z 3 kwietnia 2001 r. Z. B. zmarła 4 maja 1976 r., a spadek po niej nabyły dzieci: F. B., W. B., F. B., J. B., co stwierdzono postanowieniem z 5 marca 1992 r.

J. B., s. J. i Z. zmarł 23 sierpnia 1983 r., a spadek po nim nabyło rodzeństwo F. B., F. B., W. B., co stwierdzono postanowieniem spadkowym z 5 marca 1992 r. F. B. zmarła 15 lipca 2001 r., a spadek po niej nabył syn A. B., co stwierdzono postanowieniem spadkowym z 24 października 2001 r. F. B. zmarł 9 marca 2009 r., a spadek po nim nabyła siostra W. B. oraz B. R., co stwierdzono postanowieniem spadkowym z 1 lipca 2009 r.

Nieruchomości oznaczone jako działki nr 314, 315, 316 położone są na terenie rolnym, grunt ten jest w części porośnięty trawą, a w części zagajnikiem. Działka nr 314 przylega do muru cmentarza komunalnego. Na tej działce posadowione są dwa słupy energetyczne oznaczone jako PKP 1/11 i PKP 2/12, przez które przebiegają linie napowietrzne średniego napięcia PKP1 i PKP2. Nad działkami nr 316/4, 315/3 przebiegają linie energetyczne średniego napięcia

oznaczone jako PKP1 i PKP2.

Poprzednik prawny wnioskodawcy na etapie planowania inwestycji na terenie N. zawiadamiał właścicieli, użytkowników lub posiadaczy nieruchomości, na których miał ją realizować o możliwości zapoznania się z jego zamierzeniami i zgłoszenia do nich uwag. Pismo informacyjne dotyczące tej sprawy zostało doręczone F. B., Z. B. i W. B. Decyzją z 24 marca 1986 r. zatwierdzono plan realizacyjny linii energetycznych zasilających podstawę trakcyjną PKP w N. Decyzja ta została doręczona Z. B., F. B. oraz W. B. W rozdzielniku błędnie zapisano nazwisko stron (Ba. zamiast Bo.), ale na zwrotnych potwierdzeniach odbioru adresaci podali swoje właściwe nazwiska. Poprzednik prawny wnioskodawcy uzyskał zgodę na przeprowadzenie inwestycji i wypłacił W. B. odszkodowanie na podstawie operatu szacunkowego i zawiadomienia z 17 lutego 1987 r.

W toku procesu inwestycyjnego poprzednik prawny wnioskodawcy zwracał się do właścicieli lub użytkowników działek o udzielenie zgody na ich zajęcie. Wszystkie osoby użytkujące nieruchomości lub będące ich właścicielami wyraziły zgodę na przeprowadzenie linii zasilającej stację trakcyjną dla potrzeb elektryfikacji linii kolejowej T.-K. Inwestor zobowiązywał się do wypłacenia odszkodowania za uprawy i plony zniszczone podczas prac, powołując się przy tym na przepisy ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarne gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1985, Nr 22, poz. 99; dalej: „u.g.g.”).

Urządzenia w postaci linii przesyłowych oraz słupów zostały wpisane do ewidencji środków trwałych poprzednika wnioskodawcy 25 sierpnia 1986 r. Przebieg linii energetycznej oraz położenie słupów PKP1/1 i PKP 2/2 nie uległo zmianie od czasu ich posadowienia na działkach uczestników. Pracownicy wnioskodawcy dokonywali co najmniej dwa razy do roku przeglądów tych urządzeń, a nadto po wystąpieniu burz. Czyścili też teren przylegający do słupów, malowali ich elementy, wymieniali izolatory. Dopiero w 2008 r. wnioskodawca ustalała z właścicielami wejście jego pracowników na ich działki celem wycięcia krzewów, które zagrażały liniom, zawarł też ugody pozwalające na wykonywanie prac, na podstawie których wypłacono właścicielom odszkodowania za wycięcie krzewów pod

słupami (B. R. i W. B. - kwotę 240 zł, a F. B. kwotę 1.500 zł). Przed 2012 r. właściciele nie protestowali przeciwko pracom wykonywanym przez wnioskodawcę i jego poprzedników.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 305<sup>1</sup> k.c. i stwierdził, że na nieruchomościach, których dotyczy wnioski istnieją trwałe i widoczne urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c., a mianowicie dwa słupy (na działce nr 314) oraz przewieszone linie energetyczne, których przebiegu nie zmieniano co najmniej od 26 sierpnia 1986 r. Wnioskodawca i jego poprzednik prawny podejmował czynności związane z właściwym utrzymaniem urządzeń, a inwestycja zrealizowana została przez poprzednika prawnego wnioskodawcy na podstawie planu realizacyjnego zatwierdzonego decyzją z 24 marca 1986 r., jak też na podstawie zgód uzyskanych przez właścicieli lub użytkowników nieruchomości. Gdyby wnioskodawca dysponował decyzjami ustanawiającymi służebność publiczną (wydanymi na podstawie art. 75 i n. u.g.g.), dysponowałby prawem odpowiadającym w swojej treści służebności przesytu. Z pisma Urzędu Miasta N. z 24 marca 1986 r. wynika, że odmówiono poprzednikowi wnioskodawcy zezwolenia na wejście w teren na podstawie przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarne gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przyjmując, że dysponuje on zgodami właścicieli na wejście w teren i prowadzenie robót. Inwestor działał zatem w przekonaniu, że dysponuje takimi dokumentami, które potwierdzają jego prawo do wejścia na teren nieruchomości celem posadowienia urządzeń, jak też celem ich konserwacji i zachowania we właściwym stanie. Z uwagi na upływ czasu i częste reorganizacje nie zachowały się wszystkie dokumenty dotyczące postępowania co do nieruchomości objętych wnioskiem. Przedłożono do akt jedynie oświadczenie F. B. z 22 stycznia 1986 r. wyrażające zgodę na przeprowadzenie prac na działce nr 314 i decyzję o przyznaniu odszkodowania na rzecz W. B. z 17 lutego 1987 r., które to dokumenty potwierdzają fakt przeprowadzenia inwestycji na podstawie przepisów art. 75 i n. u.g.g. Sąd Rejonowy uznał, że poprzednik prawny wnioskodawcy działał w przekonaniu, że na podstawie zgromadzonej dokumentacji ma prawo zarówno do posadowienia na nieruchomościach linii wraz ze słupami, jak również do przesylu energii elektrycznej oraz dokonywania okresowych jej przeglądów, a to świadczy, że pozostawał w dobrej wierze. Nie ma przeszkód do zaliczenia przez

wnioskodawcę na jego korzyść okresu posiadania służebności wykonywanego na rzecz Skarbu Państwa przed 1 lutego 1989 r. przez przedsiębiorstwo państwowe, jakim było PKP. Wnioskodawca nabył zatem służebność przesyłu przez zasiedzenie z dniem 27 sierpnia 2006 r.

Postanowieniem z 26 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w N. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 4 marca 2013 r. w pkt I i II w ten sposób, że wniosek oddalił i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników koszty postępowania.

Sąd Okręgowy zaaprobował większość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, za wyjątkiem jednak tego, że dopiero w 2008 r. ustalano z właścicielami wejście pracowników PKP na ich nieruchomości celem wycięcia krzewów, które zagrażały liniom energetycznym oraz że zawarto ugody pozwalające na wykonywanie prac, na podstawie których wypłacono właścicielom odszkodowanie za wycięcie krzewów pod słupami oraz że przed 2012 r. właściciele nie protestowali przeciwko podejmowanym przez PKP pracom. Ugody w sprawie odszkodowania opisane w 2012 r. były konsekwencją zdarzeń z października 2011 r., kiedy to pracownicy PKP E. S.A., bez uzgodnienia z właścicielami, wkroczyli na te działki i dokonali wycięcia krzewów i drzew. W oświadczeniu z 14 lutego 2012 r., adresowanym do W. B. i B. R., przedstawiciel wnioskodawcy zobowiązał się, że taka sytuacja się nie powtórzy i wejście na teren posesji uczestników będzie z nimi uzgadniane. Przedmiotowa okoliczność nie miała jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, o zasadności wniosku rozstrzygała sporna okoliczność sprowadzająca się do pytania, czy właściciele nieruchomości stanowiących działki nr 314, 315/3 i 316/4 wyrazili zgodę na przeprowadzenie linii energetycznej przez te działki. Zgodnie z regułą dowodzenia wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na wnioskodawcy, który obowiązkowi temu nie podolał. Przedstawił jedynie oświadczenie F. B. dotyczące działki nr 314, która nie była jej właścicielem. Trudno nawet przyjąć, że była jej użytkownikiem, skoro za użytkownika tej działki przy wyliczeniu odszkodowania uznano W. B. Wnioskodawca nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej działek 315/3 i

316/4. Dowodem posiadania zgód ich właścicieli na posadowienie linii energetycznej nad nieruchomościami nie może być pismo Urzędu Miejskiego z 24 marca 1986 r., ponieważ przy jego redagowaniu Urząd bazował na informacjach przekazanych przez PKP. Treść pisma PKP z 14 marca 1986 r. co najmniej w części dotyczącej działki 314 nie jest prawdziwa. Wyklucza to możliwość przyjęcia, że poprzednik prawny wnioskodawcy w sposób rzetelny i zgodny z obowiązującym prawem uzyskał zgody właścicieli działek na ich trwałe zabudowanie linią energetyczną i prowadzi do obalenia działającego na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy domniemania nabycia służebności gruntowej w dobrej wierze. Dobrą wiarę obala też inna okoliczność a mianowicie fakt, że poprzednik prawny wnioskodawcy nie miał żadnych podstaw do tego aby sądzić, że przysługuje mu prawo służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu wprowadzonej do polskiego prawa w 2008 r. Judykatura stawia posiadaczom służebności surowe wymagania co do przesłanek zasiedzenia, w tym co do przesłanek uzasadniających przypisanie im działania w dobrej wierze. Skoro urzędnicy znajdujące się na działkach uczestników stawiał podmiot dysponujący środkami finansowymi i profesjonalną obsługą prawną, a urzędnicy nie można w łatwy sposób usunąć z nieruchomości, to nie ma uzasadnienia odstępowanie od tradycyjnej wykładni pojęcia dobrej wiary. Przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Poprzednik prawny wnioskodawcy odbierał zgody od właścicieli lub użytkowników nieruchomości w zwykłej formie pisemnej, a oświadczenie w takiej formie nie dawało podstaw do przyjęcia, że nabył służebność gruntową, czyli ograniczone prawo rzeczowe skuteczne wobec każdego właściciela nieruchomości. Południowa Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych w K. w chwili posadowienia spornej linii na działkach uczestników nie posiadała zgody ich właścicieli w formie notarialnej ani nie posiadała żadnego orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, na podstawie których mogłaby w sposób usprawiedliwiony sądzić, że przysługuje jej ograniczone prawo rzeczowe o treści wskazanej we wniosku. W ocenie Sądu Okręgowego zgoda na wejście w teren celem posadowienia linii

energetycznej nie jest równoważna zgodzie na trwałe ograniczenie własności skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.

Nie uzasadnia dobrej wiary poprzednika prawnego wnioskodawcy również fakt wydania 24 marca 1986 r. decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego linii energetycznych i o udzieleniu pozwolenia na budowę. Decyzja ta dotyczyła wyłącznie kwestii urbanistyczno-budowlanych i nie ingerowała (bo ingerować nie mogła) w kwestie prawa do gruntu. Brak zatem podstaw do przyjęcia, że Południowa Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych w K. w chwili posadowienia linii na gruncie uczestników, tj. w 1986 r. pozostawała w dobrej wierze w zakresie przysługiwania jej prawa służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

Skoro dla nabycia służebności przez zasiedzenie w złej wierze ustawa wymaga trzydziestoletniego okresu posiadania, który od daty posadowienia urządzeń nie upłynął, wniosek podlegał oddaleniu.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 26 czerwca 2013 r. wnioskodawca zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), tj.: - art. 7 k.c. poprzez jego niezastosowanie do poprzednika prawnego wnioskodawcy, który pozostawał w błędnym lecz usprawiedliwionym przekonaniu, że sadowiąc urządzenia linii elektroenergetycznych na nieruchomościach uczestników działa w zgodzie z ówczesnymi przepisami prawa, a tym samym pozostaje w dobrej wierze; - art. 172 w zw. z art. 292 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprzyjęcie, że poprzednik prawny wnioskodawcy pozostając w dobrej wierze, nabył służebność przez zasiedzenie na skutek jej posiadania przez lat dwadzieścia; - art. 79 w zw. z art. 75 u.g.g. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zgody właścicieli na działania określone w art. 75, wymagają oświadczenia w formie notarialnej.

Wnioskodawca zarzucił też, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), tj.: - art. 232 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie istotnych dowodów z potwierdzeń odbioru przez F. B., W. B. i domownika o nazwisku B. -



spadkobiercę Z. B., zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego linii napowietrznych 15 kv zasilających podstację trakcyjną PKP w N. w związku i elektryfikacją linii kolejowej T. – L., dowodów z potwierdzeń odbioru przez F. B., W. B. i domownika o nazwisku B. - spadkobiercę Z. B. decyzji zatwierdzającej plan realizacyjny linii energetycznych zasilających podstację trakcyjną PKP w N. i o udzieleniu pozwolenia na budowę tych linii; - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny zebranego materiału dowodowego oraz wyciągnięcie z niego błędnych wniosków.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania albo o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie co do istoty sprawy.

Uczestnicy wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. nie mogły być podniesione skutecznie, gdyż norma wynikająca z tych przepisów jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady swobodnej oceny dowodów, w związku z którą nie można konstruować podstaw skargi kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Art. 232 k.p.c. - także w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. - jest adresowany do stron postępowania, gdyż określa ich obowiązki w zakresie wykazywania faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepisu tego Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć w sposób i w formie zarzucanej przez skarżącego.

2. Uzasadniając żądanie wnioskodawca przedkładał dowody mające wykazać, że jego poprzednik prawny uzyskał tytuł do władania nieruchomościami uczestników w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, mający oparcie w zezwoleniach na posadowienie na tych nieruchomościach lub na rozmieszczenie nad nimi urządzeń energetycznych. Wnioskodawca utrzymywał, że jego poprzednik zabiegał o posadowienie tych urządzeń z zachowaniem standardów określonych w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu

nieruchomości, co miało przemawiać za zakwalifikowaniem jego władania nieruchomościami w zakresie treści służebności przesyłu jako posiadania wykonywanego w dobrej wierze. Rozumowanie to zdawały się podzielać Sądy obu instancji, przy czym dla Sądu pierwszej instancji ustalenie, że poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy udzielono zezwoleń na korzystanie z nieruchomości uczestników na cele posadowienia na nich lub nad nimi urządzeń energetycznych było argumentem za przypisaniem poprzednikowi wnioskodawcy posiadania w dobrej wierze, zaś Sąd drugiej instancji, podważając ustalenie o udzieleniu poprzednikowi wnioskodawcy zezwoleń na korzystanie z nieruchomości przez osoby uprawnione, zanegował też możliwość odwołania się do domniemania wykonywania posiadania tych nieruchomości w dobrej wierze. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zdaje się wynikać, że kwalifikował je jednak jak posiadanie nieruchomości w zakresie treści służebności przesyłu.

Zajęcie stanowiska wobec poglądów zarówno stron postępowania, jak i Sądów obu instancji, trzeba zacząć od stwierdzenia, że poprzednik prawny wnioskodawcy niewątpliwie zamierzał zrealizować inwestycje energetyczne na nieruchomościach uczestników w N. przy zachowaniu standardów wyznaczonych obowiązującą wówczas ustawą o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w art. 70 ust. 1 i 3 (art. 75 ust. 1 i 3, według oznaczenia w tekście pierwotnym) której ustawodawca określił podstawy zajęcia nieruchomości na cele budowy na niej urządzeń przesyłowych. Z przepisów tych wynikało, że zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych i nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, wymaga zezwolenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwiało dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez jej właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlegała wywłaszczeniu w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Właściciel nieruchomości miał obowiązek udostępniania terenu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności związanych z

eksploatacją i konserwacją założonych przewodów i urządzeń (art. 70 ust. 2 u.g.g.).

W uchwale składu siedmiu sędziów z 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13 (OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68), w odniesieniu do instytucji uregulowanej w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.; dalej: „u.z.t.w.n.”), będącego odpowiednikiem art. 70 u.g.g., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wykonywanie uprawnień w zakresie wynikającym z decyzji wydanej na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 u.z.t.w.n., stanowiącej ku temu tytuł prawny, nie prowadzi do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu. Instytucja uregulowana najpierw w art. 35 ust. 1 i 2 u.z.t.w.n., następnie w art. 70 u.g.g., i aktualnie w art. 112 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), miała i ma charakter wywłaszczeniowy. Przepisy te regulowały podstawy do odjęcia lub ograniczenia prawa własności nieruchomości w celu nabycia go lub nabycia na niej uprawnień przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego dla zrealizowania celów publicznych. To odjęcie lub ograniczenie prawa własności, tak poprzednio, jak i aktualnie (szczególnie według standardu wyznaczonego przez art. 21 ust. 2 Konstytucji RP), musiało nastąpić za odszkodowaniem. Wywłaszczenie mogło prowadzić do nabycia wywłaszczonego prawa lub do ograniczenia dotychczasowego właściciela w jego uprawnieniach wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa, a od 27 maja 1990 r. także na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Jeśli zadanie publiczne, w związku z potrzebą realizacji którego dochodziło do wywłaszczenia miało być realizowane przez samodzielny podmiot, niemający statusu jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, to tytuł tego podmiotu do korzystania z nieruchomości, do której uprawnienia nabył Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego przy wykorzystaniu instytucji wywłaszczenia musiało mieć źródło w stosunku prawnym łączącym te podmioty. Jego źródłem mogła być umowa, ale nie można wykluczyć, że i inne zdarzenie. Przyczyny, dla których wykonywanie uprawnień w zakresie wynikającym z decyzji wydanych na podstawie kolejno obowiązujących ustaw regulujących publicznoprawne aspekty korzystania z nieruchomości oraz

przesłanki i tryb ich wywłaszczenia nie prowadzi do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu zostały objaśnione w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13. W tym miejscu nie ma potrzeby ich szerszego relacjonowania, bo w niniejszej sprawie poza sporem jest, że poprzednik prawny wnioskodawcy nie uzyskał decyzji, o których mowa wyżej, które byłyby podstawą dla jego działań inwestycyjnych na nieruchomościach uczestników.

3. Trzeba podkreślić, że do zastosowania przepisów wywłaszczeniowych w celu uzyskania przez zainteresowany tym podmiot - ostatecznie od Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego - tytułu do wykorzystania cudzej nieruchomości na cele posadowienia na niej lub nad nią urządzeń przesyłowych mogło dojść pod warunkiem, że właściciel tej nieruchomości nie zgodził się na uregulowanie tego tytułu umową zawartą z tymże zainteresowanym podmiotem. Wydanie zezwolenia na założenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych musiało być zatem poprzedzone negocjacjami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na zrealizowanie tego rodzaju inwestycji i mogło być udzielone tylko wówczas, gdy właściciel sprzeciwił się jej (art. 73 u.g.g.). Właścicielowi przysługiwało od jednostki, której udostępniono nieruchomość odszkodowanie za starty wyrządzone na skutek jej zajęcia i przeprowadzenia działań określonych w art. 70 ust. 1 u.g.g. W braku porozumienia stron, odszkodowanie ustalał organ administracji, z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości (art. 74 ust. 1 i 2 u.g.g.).

Skoro na mocy jednoznacznie brzmiących postanowień ustawy tytuł prawny do posadowienia na cudzej nieruchomości urządzeń przesyłowych mógł mieć podstawę w umowie, to powstaje pytanie o charakter takiej umowy i zasady, jakie miałyby obowiązywać przy jej zawarciu. W pierwszej kolejności należy rozważyć czy przed 3 sierpnia 2008 r. mogło dojść do umownego ustanowienia służebności, której treść pozwalałaby uprawnionemu na korzystanie z cudzej nieruchomości na potrzeby posadowienia na niej urządzeń przesyłowych.

W związku z problemami rozważanymi w niniejszej sprawie trzeba wspomnieć o sytuacjach ustanawiania służebności gruntowych w relacjach między

właścicielami nieruchomości sąsiednich, z których jedna ma bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej, elektrycznej czy innej, a właściciel drugiej chce taki dostęp uzyskać, i w tym celu ubiega się o obciążenie nieruchomości przylegającej do sieci, lub także dalszych, kolejnych nieruchomości oddzielających jego nieruchomość od nieruchomości, do której przedsiębiorstwo przesyłowe ma uregulowany tytuł, służebnością polegającą na doprowadzeniu po nich właściwych urządzeń w celu zaopatrzenia jego nieruchomości w wodę, energię lub w celu stworzenia dla niej warunków dla świadczenia mu usług telekomunikacyjnych. Pogląd o dopuszczalności uregulowania tego rodzaju stosunków między współwłaścicielami przez zastosowanie *per analogiam* przepisów o służebności gruntowej został wyrażony na gruncie prawa rzeczowego w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62 (OSPika 1964, poz. 91), a w okresie obowiązywania kodeksu cywilnego został podtrzymany w uchwale Sądu Najwyższego z 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65 (OSNC 1966, nr 7-8, poz. 109) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91 (OSNCP 1992, nr 4, poz. 53). Możliwość zastosowania do powyższej sytuacji *per analogiam* przepisów o służebności gruntowej nie budziła i nie budzi większych wątpliwości, gdyż nie wiąże się z odstępniem od ustawowej konstrukcji służebności gruntowej. Można nawet rozważać, czy sięgnięcie w tych relacjach do przepisów o służebności gruntowej ma miejsce na zasadzie analogii, a nie wynika z ich stosowania wprost. Służebność o rozważanej treści niewątpliwie zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.), a jej wykonywanie ma dla obu nieruchomości znaczenie odpowiadające określone w art. 285 § 1 k.c. W związku z przypisywaniem tej linii orzeczniczej szczególnego znaczenia dla wykreowania następnie instytucji służebności przesyłu, czy służebności odpowiadającej jej treści, trzeba zauważyć, że do ustanawiania omawianych w tym miejscu służebności dochodziło w warunkach, gdy zakład przesyłowy odmawiał właścicielowi nieruchomości o niekorzystnym położeniu względem jego infrastruktury technicznej zawarcia umowy o dostarczanie energii, wody, odbiór ścieków czy świadczenie usług telekomunikacyjnych ze wskazaniem, że nie dysponuje tytułem do nieruchomości, przez które miałyby przeprowadzić urządzenia niezbędne w celu stworzenia warunków technicznych do wykonywania takiej

umowy. W takim przypadku tytuł do określonego wykorzystania cudzej nieruchomości powstawał na rzecz właściciela innej, sąsiedniej, nieruchomości, który zapłacił właścicielowi nieruchomości obciążonej stosowne wynagrodzenie i tą drogą stworzył warunki dla przedsiębiorcy przesyłowego do zawarcia umów pozwalających na dostarczanie mu energii, wody czy o świadczenie pewnych usług poprawiających atrakcyjność nieruchomości władnącej. Przedsiębiorca przesyłowy nie uczestniczył w czynnościach prowadzących do ustanowienia służebności, chociaż jej powstanie pozwalało mu następnie na poszerzenie zakresu działania. Zniesienie z jakiegokolwiek powodu tak ustanowionej służebności w relacji między nieruchomościami władnącą i obciążoną oraz ich właścicielami stawiałoby zakład przesyłowy w obliczu konieczności zdemontowania urządzeń poprowadzonych przez nieruchomości poprzednio mające status obciążonych lub zabiegania o uzyskanie innego, własnego (ustanowionego na jego rzecz) tytułu do korzystania z tych nieruchomości. Konstrukcji tej służebności nie sposób zatem zestawiać z konstrukcją służebności przesyłu.

Służebność przesyłu o takiej treści, jaką ustawodawca przewidział dla niej aktualnie w art. 305<sup>1</sup>-305<sup>5</sup> k.c. była znana polskiemu systemowi prawnemu w okresie pomiędzy 1 stycznia 1947 r. a 31 grudnia 1964 r. Z datą wejścia w życie kodeksu cywilnego ustawodawca świadomie z niej zrezygnował na korzyść rozwiązań o charakterze publicznoprawnym, mających zastosowanie wtedy, gdy nie doszło do umownego uregulowania tytułu do korzystania z nieruchomości na cele posadowienia na nich urządzeń przesyłowych. Zanim jeszcze weszła w życie nowelizacja kodeksu cywilnego polegająca na dodaniu art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> k.c. w orzecznictwie sądowym dopuszczono możliwość umownego ustanowienia służebności gruntowej, która treścią odpowiada służebności przesyłu. Takie stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uchwale z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (OSNC 2003, nr 11, poz. 142), w której stwierdził, że okoliczność, iż nieruchomość władnąca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej w celu określonym w art. 285 § 2 k.c. Ma rację Sąd Okręgowy, że do ustanowienia takiej służebności wymagane byłoby oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej w formie aktu notarialnego, bo bez

zachowania tej formy nie sposób mówić o ustanowieniu służebności gruntowej (art. 245 § 1 i 2 k.c.). Gdyby wnioskodawca uzyskał w tej formie zezwolenia na posadowienie na nieruchomościach uczestników urzędzeń przesyłowych, to postępowanie w niniejszej sprawie byłoby jednak zbędne, bo dysponowałby prawem, o stwierdzenie zasiedzenia którego zabiega.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i w doktrynie nie budzi wątpliwości, że alternatywą dla ustanowienia prawa rzeczowego uprawniającego do korzystania z cudzej nieruchomości na cele posadowienia na niej urzędzeń przesyłowych było ustalenie takiego tytułu o charakterze obligacyjnym. Taki tytuł dla przedsiębiorcy korzystającego z urzędzeń przesyłowych mogła tworzyć umowa, do której zastosowanie znajdowałyby przepisy o najmie lub o użyczeniu (w zależności między innymi od tego, czy właściciel nieruchomości zażądałby wynagrodzenia za zezwolenie na korzystanie z jego nieruchomości na cele posadowienia na niej urzędzeń przesyłowych), choć trzeba podkreślić, że zasada swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) pozwala stronom swobodnie ułożyć stosunek prawny, który ma je wiązać, byle tylko jego treść lub cel nie sprzeciwiały się jego właściwości (naturze), ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Do zawarcia tego rodzaju umowy ustawa nie wymagała żadnej szczególnej formy, a swoją akceptację dla związania się nią strony mogły wyrazić także przez czynności konkludentne. Umowa, której zawarcie tworzyło tytuł prawny do założenia na nieruchomości urzędzeń przesyłowych i zwalniało z konieczności uzyskania decyzji na podstawie art. 75 ust. 1 i 3 u.g.g. nie wymagała żadnej szczególnej formy. Trafnie zwraca przy tym uwagę wnioskodawca, że przy ocenie znaczenia poszczególnych zachowań osób, pomiędzy którymi miałyby dojść do zawarcia takiej umowy należy bazować na ich działaniach i zaniechaniach z okresu nawiązywania się między nimi relacji poddawanych ocenie prawnej, a nie z czasu późniejszego. Trafnie też akcentuje wnioskodawca, że w procesie dokonywania tej oceny trzeba także uwzględnić postawę stron w postępowaniach administracyjnych, w których przesłanką rozstrzygnięcia była kwestia tytułu prawnego wnioskodawcy do gruntu, na którym zamierzał zrealizować inwestycję, gdyż od wykazania się tytułem prawnym do wykorzystania nieruchomości na cele budowlane oczywiście zależy to, czy konkretny inwestor uzyska pozwolenie na budowę. Gdyby kwestia ta pozostawała

sporna, to w postępowaniu administracyjnym należałoby ją potraktować jako zagadnienie wstępne dla decyzji, do wydania której zmierza organ administracji. Z niezachowania się - w związku z upływem okresu ich archiwizacji - dokumentów wykorzystywanych w postępowaniu administracyjnym w charakterze środków dowodowych nie należy wywodzić niekorzystnych skutków prawnych dla strony, która w oparciu o te środki dowodowe wykazywała istotne dla niej przesłanki rozstrzygnięcia. Jeśli strona zakończonego postępowania administracyjnego uzyskała decyzję administracyjną legitymującą jakieś podjęte przez nią następnie działania, to decyzja ta korzysta z domniemania legalności co do wszystkich przesłanek istotnych dla jej treści, póki nie zostanie wzruszona na właściwej drodze. Ustawodawca określił na tyle długie terminy archiwizowania dokumentów zebranych i wytworzonych w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym, by inne strony postępowania, zarzucające, że jego przebieg lub wynik jest sprzeczny z prawem, mogły uczynić użytek z przysługujących im uprawnień. Niewykorzystanie tych możliwości we właściwym czasie obciąża te osoby, które ze swoich uprawnień nie uczyniły użytku.

Osobną kwestią jest to, że jeśli wnioskodawca uzyskał obligacyjny tytuł do korzystania z nieruchomości uczestników do posadowienia na nich urządzeń przesyłowych, mający podstawę w umowie użyczenia czy umowie zbliżonej do użyczenia, i uważał, że jest związany taką umową, a do działań, które podejmował na nieruchomościach uczestników zmierzających do utrzymania we właściwym stanie posadowionych tam urządzeń czuł się legitymowany ze względu na ten stosunek obligacyjny i w wykonaniu uprawnień, które na jego podstawie uzyskał, to nie sposób jest przyjąć, iż czynności te mogły doprowadzić do zasiedzenia na jego rzecz służebności gruntowej, w tym przed 3 sierpnia 2008 r. służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu. W obu przypadkach posiadanie wnioskodawcy miałyby wprowadzić cechy posiadania zależnego, ale inny byłby *animus* władania nieruchomością uczestników i inna treść uprawnień, w zakresie których władanie to byłoby realizowane. Osoba wykonująca swoje uprawnienia i obowiązki ze stosunku najmu, użyczenia, czy innej zbliżonej umowy, tworzącej po jej stronie tytuł do korzystania z cudzego gruntu, także na potrzeby utrzymywania na nim urządzeń przesyłowych, nie może w związku z działaniami podjętymi



w wykonaniu tej umowy i ze względu na nie, nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej.

W wyroku z 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05 (niepubl.), Sąd Najwyższy stwierdził, że „zezwoenie przez właściciela na założenie instalacji przesyłowych i ich eksploatację kształtuje nowy stan prawny, powodując nawiązanie między przedsiębiorstwem i właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością. Trwałość i ciągłość tego stosunku wynika z jego natury i jedynie w wyjątkowych wypadkach właściciel gruntu będzie mógł spowodować zniesienie tego stosunku przez żądanie likwidacji założonych urządzeń”. Podobnie wypowiedział się o tym problemie Sąd Najwyższy w wyroku z 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06 (niepubl.). Według niektórych wypowiedzi w nauce i orzecznictwie stosunek prawny, jaki nawiązałby się przez zawarcie takiej umowy między każdoczesnym właścicielem nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe a przedsiębiorcą, które je eksploatuje ma charakter obligacji realnej, a zatem szczególnej konstrukcji łączącej w sobie elementy obligacyjne i rzeczowe. Możliwość oceny wzajemnych relacji między przedsiębiorcą przesyłowym a właścicielem nieruchomości, na której lub nad którą zainstalował on urządzenia przesyłowe jako obligacji realnych została zanegowana w wyroku Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r., II CSK 85/10 (niepubl.), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że konstruowanie tzw. zobowiązania realnego może nastąpić tylko wówczas, gdy przewiduje to przepis ustawy, natomiast niedopuszczalne jest tworzenie innych zobowiązań realnych bez wyraźnej podstawy prawnej. Zobowiązanie realne powstaje na tle określonej sytuacji prawno-rzeczowej i wynika *ex lege*, a więc ma swoje źródło w określonym przepisie ustawy. Przepis taki określa także strony, treść i ewentualnie dalsze losy zobowiązania realnego w razie zmian sytuacji prawno-rzeczowej. Nawet długo trwający stan faktycznych relacji między określonymi podmiotami (właścicielem gruntu lub jego użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorcą eksploatującym urządzenia przesyłowe umieszczone na gruncie) nie może prowadzić do powstania zobowiązania o cechach obligacji rzeczowej, skutecznej *erga omnes*. Ten sam pogląd został przez Sąd Najwyższy powtórzony w postanowieniu z 9 grudnia 2011 r., III CZP 78/11, niepubl., w którym nadto Sąd Najwyższy stwierdził, że opisywanie relacji między przedsiębiorstwami

przesyłowymi a właścicielami nieruchomości zabudowanymi urządzeniami przesyłowymi z odwołaniem się do konstrukcji obligacji realnej mogło być uzasadnione „w okresie, w którym poszukiwano ogólnych, racjonalnych społecznie i gospodarczo rozwiązań kwestii konsekwencji prawnych usytuowania i eksploatawania różnych typów stacji transformatorowych na cudzych gruntach. Skoro istnieje *de lege lata* prawna możliwość określenia rzeczowych uprawnień przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe do zajmowanego gruntu, odpada w ogóle potrzeba poszukiwania wspomnianych rozwiązań prawnych proponowanych w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego”. Taką instytucją prawa rzeczowego, która pozwala na uregulowanie tytułu prawnego do gruntu zajętego pod urządzenia przesyłowe jest po 3 sierpnia 2008 r. służebność przesyłu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.