

POSTANOWIENIE

Dnia 15 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku Operatora Gazociągów Przesyłowych G. S.A.

w W.

przy uczestnictwie J. O., S. O., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta R. i P. S.A.

w W.

o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 25 listopada 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w R. oddalił wniosek Operatora Gazociągów Przesyłowych G. Spółki Akcyjnej w W. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na prawie założenia, przebiegania i eksploatacji gazociągu 400 i 700 na nieruchomości położonej w R., stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym 571/2, stanowiącej własność uczestników J. i S. O.

Sąd Rejonowy ustalił, iż notarialną umową sprzedaży z dnia 30 kwietnia 1996r. małżonkowie O. nabyli od J. B. i F. B. niezabudowaną nieruchomość położoną w M., stanowiącą działkę nr 571/2, objętą księgą wieczystą nr [...]. Sprzedający byli właścicielami tej nieruchomości od dnia 1 kwietnia 1972 r., nabywając ją na podstawie notarialnej umowy sprzedaży. Przez przedmiotową działkę, w jej południowej części, na długości 16 m przebiega gazociąg 400, a na ukos działki, na długości 26,5 m gazociąg 700. Gazociąg 400 L. – J. – S. został oddany do eksploatacji 20 i 21 października 1960 r., a gazociąg 700 J.- S. 25 stycznia 1965 r. Pierwsze wskazania lokalizacyjne ogólne miały miejsce w 1958r., a inwestycje były realizowane w oparciu o zezwolenia wydawane przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 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”) zezwalające na wejście na grunty prywatne w miejscowościach K., Ś., T., S., P., Zakładom Gazu Ziemnego Przedsiębiorstwu Państwowemu w T., które nie dotyczyły jednak działki 571/2 (wcześniej pgr 746/19).

Na całej długości działki uczestników gazociąg przebiega pod ziemią, jednak znajduje się na niej widoczny, betonowy słupek o wysokości 80 cm, znaczący przebieg gazociągu - 400. Poza działką znajduje się siedem widocznych słupków znacznikowych gazociągów w kolorze żółtym i czerwonym, przy czym jeden z nich położony jest na pobliskiej działce 544/4 w odległości 32 m od zachodniej granicy działki 571/2, a dwa w odległości 128 m od wschodniej granicy działki 571/2, po przeciwnej stronie działki uczestników - za ulicą M. Gaz doprowadzany do budynków mieszkalnych jest oznaczany na słupkach znacznikowych kolorem czerwonym, a gaz wysokoprężny kolorem żółtym i

czerwonym. Na mapie zasadniczej z 1973 r. obydwie gazociągi zostały zainwentaryzowane w styczniu 1975 r., a ich naniesienie na mapę zasadniczą nastąpiło 8 lutego 1975 r. Z map nie wynika natomiast, kiedy słupki znaczące przebieg gazociągów zostały umieszczone na gruncie.

W okresie, gdy właścicielami działki 571/2 byli małżonkowie B. była to działka uprawna, na której często bywali, jednak J. B. nie wiedziała o przebiegających przez nią gazociągach, nie dostrzegła, by poprzednicy prawni wnioskodawcy, dokonywali jakiegokolwiek ingerencji w działkę i nie pamiętała by były na niej posadowione słupki znacznikowe przebiegu gazociągów. Z kolei małżonkowie O. przed zakupem nieruchomości nie sprawdzali map, w tym mapy zasadniczej, na której były oznaczone gazociągi. Widzieli słupek znacznikowy znajdujący się na nabywanej działce, która była wówczas porośnięta trawą do wysokości 1 m jak i słupki po drugiej stronie ulicy, jednak nie skojarzyli ich z przebiegiem gazociągu. Słupki w dacie zakupu działki nie były pomalowane, czynności z tym związanych dokonano dopiero kilka lat temu. Jedynymi czynnościami wykonywanymi przez pracowników wnioskodawcy na nieruchomości było wycinanie w ciągu ostatnich kilku lat orzecha rosnącego w pobliżu słupka znacznikowego. Informacje o przebiegu gazociągów uczestnicy otrzymali dopiero w grudniu 2010 r. i lutym 2011 r., w związku z wystąpieniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Początkowo gazociąg, którego część przebiega przez działkę 571/2 był w zarządzie przedsiębiorstwa państwowego Zakładów Gazu Ziemnego w T., na którego bazie zostały następnie utworzone Okręgowe Zakłady Gazownictwa w T., przekształcone następnie w K. Zakłady Gazownictwa w T. Od 1 września 1982r. zarząd przejęło przedsiębiorstwo państwowe Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo w W., które w październiku 1996 r. przekształcono w spółkę akcyjną, będącą jednoosobową spółką Skarbu Państwa. Następnie spółka ta przeniosła własność segmentu przesyłowego, w skład, którego wchodzi gazociągi przebiegające przez działkę 571/2 na rzecz Skarbu Państwa, który z kolei wniósł go, jako wkład niepieniężny do spółki akcyjnej Operatora Gazociągów Przesyłowych G.

Sąd Rejonowy uznał, odwołując się do stanowiska judykatury i doktryny, iż przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu, dopuszczalne było

nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa, bez potrzeby oznaczania nieruchomości władnącej. Natomiast okres występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed dniem wejścia w życie art. 305¹ - 305⁴ k.c. podlega doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności. Jednakże korzystanie przez przedsiębiorstwo państwowe z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności gruntowej, prowadzące do jej zasiedzenia przed dniem 1 lutego 1989 r. stanowiło podstawę do jej nabycia przez Skarb Państwa, przedsiębiorstwo państwowe w tym okresie wykonywało, bowiem jedynie zarząd majątkiem państwowym. Podmiot taki może natomiast zaliczyć do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po tej dacie, okres posiadania Skarbu Państwa przed dniem 1 lutego 1989 r., jeżeli w tym czasie nastąpiło przeniesienie posiadania. Analizując przesłanki nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie wskazał, iż z dokumentacji technicznej przedstawionej przez wnioskodawcę wynika, iż okres posiadania służebności datuje się na 20-21 października 1960 r. w przypadku gazociągu - 400 i 25 stycznia 1965 r. w przypadku gazociągu -700. Uznał, iż posiadanie to miało charakter posiadania w złej wierze, z decyzji przedstawionych przez wnioskodawcę, wydanych na podstawie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. nie wynika, bowiem, by dotyczyły one działki należącej do uczestników.

Oceniając stan faktyczny sprawy wskazał, iż żądanie zostało oparte na unormowaniu zawartym w art. 292 k.c., a zgodnie z nim służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. W dacie nabycia nieruchomości przez uczestników J. i S. O. w 1996 r. gazociąg był dla nich widocznym urządzeniem w rozumieniu art. 292 k.c., skoro w tym czasie na działce i w jej pobliżu, znajdowały się widoczne słupki znacznikowe, a przebieg obu gazociągów był naniesiony na mapę zasadniczą, z którą jako racjonalni nabywcy powinni się zapoznać. Również dla podmiotu będącego właścicielem nieruchomości w czasie realizacji inwestycji i oddania gazociągów do eksploatacji w 1960 r. i 1965 r. budowa i położenie gazociągu, musiała być widocznym sygnałem przystąpienia do posiadania służebności i ówczesny właściciel musiał mieć wiedzę o urządzeniu posadowionym

na jego nieruchomości. Właścicielem tym nie byli jednak małżonkowie B., skoro nabyli oni nieruchomość w 1972 r. i nie ustalono, kiedy słupki znacznikowe odzwierciedlające przebieg gazociągu zostały posadowione na gruncie. Natomiast, naniesienie przebiegu gazociągów na mapę zasadniczą nastąpiło w lutym 1975 r., czyli w czasie, gdy małżonkowie B. byli już właścicielami nieruchomości. Nie jest to jednak wystarczające do przypisania im wiedzy lub możliwości jej uzyskania, o istnieniu na ich działce gazociągów, skoro sam fakt naniesienia przebiegu gazociągu na mapę, nie spełnia przesłanki korzystania z widocznego urządzenia. Tymczasem w przypadku urządzenia podziemnego przesłanka widoczności urządzenia jest spełniona, jeżeli każdorazowy właściciel nieruchomości ma wiedzę o zlokalizowaniu na jego nieruchomości gazociągu lub obiektywną możliwość jej pozyskania. Sąd Okręgowy podkreślił, iż w sprawie nie ustalono, kiedy słupki znacznikowe zostały posadowione na gruncie, choć wydaje się, że miało to miejsce, kiedy właścicielami byli małżonkowie B. W konsekwencji przyjął, iż początek biegu terminu zasiedzenia należy wiązać z nabyciem działki 571/2 przez małżonków O., w tej dacie, bowiem z całą pewnością słupki znacznikowe były posadowione na nieruchomości i działkach sąsiednich oraz oznaczone na mapie zasadniczej. Skoro do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie posiadacz służebności musi ją posiadać przez trzydzieści lat (art. 172 § 2 k.c.), a bieg terminu rozpoczął się od 30 kwietnia 1996 r. i został przerwany w styczniu 2012 r. wniesieniem przez uczestników wniosku do Sądu Rejonowego w R. o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu, to nie upłynął termin niezbędny do nabycia służebności przez zasiedzenie.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację wnioskodawcy, podzielając dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i wywiedzione z nich wnioski prawne.

Podkreślił, iż urządzenie, o którym mowa w art. 292 k.c., obok cechy trwałości, musi być widoczne. Jedynie istnienie widocznego urządzenia stanowi ostrzeżenie dla właściciela o działaniu osób, które korzystając z takiego widocznego urządzenia mogą doprowadzić do uzyskania w drodze zasiedzenia służebności określonej treści. Spełnienie przesłanki widoczności urządzenia wątpliwości budzić nie może, jeżeli każdorazowy właściciel nieruchomości w toku

biegu terminu zasiedzenia miał wiedzę o zlokalizowaniu na niej gazociągu lub urządzenie zostało tak oznakowane, że właściciel obiektywnie oceniając mógł i powinien taką wiedzę posiadać, zwłaszcza, że magistrale przesyłowe są trwale oznakowane w terenie.

Podzielił zapatrywanie Sądu Rejonowego, iż gazociągom znajdującym się pod powierzchnią działki 571/2 nie można przypisać przymiotu widoczności w rozumieniu art. 292 k.c. w czasie, gdy jej właścicielami byli małżonkowie B., skoro w tym okresie słupki znacznikowe nie były posadowione na nieruchomości, ani nie prowadzono żadnych prac konserwacyjnych pozwalających właścicielom uzyskać świadomość istnienia pod powierzchnią działki urządzeń przesyłowych. Oceny tej nie zmienia naniesienie przebiegu gazociągów na ogólnie dostępnych mapach w 1975 r., skoro małżonkowie B. byli już wówczas właścicielami, a działkę zgodnie z umową sprzedaży nabyli bez obciążeń. Trudno również od nich wymagać, by monitorowali stan prawny nieruchomości na ogólnodostępnych mapach, skoro nie mieli przesłanek sygnalizujących istnienie ograniczeń prawa własności w postaci prowadzenia przez posiadacza służebności prac konserwacyjnych czy umieszczenia na gruncie słupków znacznikowych. W konsekwencji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, dopiero od nabycia nieruchomości przez uczestników, a wnioskodawca nie udowodnił by przesłanki pozwalające na liczenie tego terminu przed tą datą zostały zrealizowane.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną, przez wnioskodawcę w całości, który wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i orzeczenie, co do istoty sprawy, przez uwzględnienie wniosku. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie art. 292 w związku z art. 172 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wnioskodawca nie korzystał z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na działce uczestników, wskazującego na to, że korzysta on z gazociągów, 400 i 700 umieszczonych pod powierzchnią gruntu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie, zarówno na tle art. 33

dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319) jak i kodeksu cywilnego, dopuszczano możliwość istnienia służebności przesyłu, jako służebności gruntowej, pozwalającej na korzystanie ze znajdujących się na nieruchomości urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę wykorzystującego je w swojej działalności gospodarczej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, poz. 91; uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 109; z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142 i z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, Biuletyn SN 2008, nr 10, s. 8). Potwierdzenie w orzecznictwie możliwości umownego i sądowego ustanowienia tego rodzaju służebności, pozwala ubiegać się o stwierdzenie jej zasiedzenia na podstawie art. 292 k.c. Stwierdził to dodatkowo Sąd Najwyższy po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego konstrukcji prawnej służebności przesyłu wyjaśniając, że przed uregulowaniem w kodeksie cywilnym tej służebności (art. 305¹ - 305⁴) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności, odpowiadającej treści służebności przesyłu, na rzecz przedsiębiorstwa (por. uchwała z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 18/13, OSNC 2013, nr 12, poz. 139).

Wobec podnoszenia w motywach skargi problematyki wykonywania przez poprzednika prawnego skarżącego uprawnień w oparciu o decyzję administracyjną wydaną na podstawie art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n w pierwszej kolejności wskazać należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, iż inny jest charakter władania cudzą nieruchomością w zakresie treści służebności gruntowej (po dniu 3 sierpnia 2008 r. - służebności przesyłu), a inny w związku z wydaniem w stosunku do jej właściciela decyzji mających podstawy w art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. Decyzja taka prowadziła do legalnego zajęcia działki pod urządzenia przesyłowe, prowadząc do wywłaszczenia właściciela nieruchomości przez trwałe ograniczenie jego prawa, a nie do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68). Niezależnie od powyższego skarżący nie dostrzega, iż z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, iż nie dysponuje on decyzją dotyczącą działki nr 571/2.

Zasiedzenie służebności gruntowej wymaga nie tylko posiadania służebności określonego w art. 352 § 1 k.c., ale również korzystania z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.). W judykaturze przyjęto, iż urządzenie widoczne to urządzenie postrzegalne dla każdego przeciętnego uczestnika obrotu. W konsekwencji podziemne urządzenia przesyłowe również spełniają przesłankę widoczności, jeżeli z innych łatwo dostępnych danych wynika niewątpliwie, że istnieją (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100; z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, Biul. SN 2011, nr 11, s. 12; z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 752/11, nie publ.).

Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym, iż urządzenie, którego ma dotyczyć posiadanie powinno stanowić dla właściciela wyraźne ostrzeżenie przed działaniem podmiotu, który korzystając z urządzenia przesyłowego umiejscowionego pod powierzchnią gruntu może doprowadzić do uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej i dlatego każdorazowy właściciel nieruchomości powinien mieć zapewnioną możliwość uzyskania wiedzy o usytuowaniu na jego nieruchomości urządzenia przesyłowego. W konsekwencji przyjąć należy, że w przypadku braku takiej wiedzy u kolejnego właściciela, przesłanka widoczności urządzenia zostanie zrealizowana, jeżeli urządzenie zostało tak oznakowane, że właściciel obiektywnie oceniając mógł i powinien taką wiedzę posiadać, stwierdzając istnienie na gruncie oznaczeń wymaganych właściwymi przepisami dla danego rodzaju urządzenia podziemnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 45; z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 289/12, nie publ. i z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 389/12, OSNC - ZD 2014, nr 1, poz. 3).

Nie sposób jednak podzielić oceny tego Sądu jakoby widoczne urządzenie istniało na gruncie w dacie realizacji inwestycji i posadowienia gazociągów na działce oraz w okresie, gdy jej właścicielami byli uczestnicy, a takiego przymiotu nie można mu przypisać w czasie, gdy właścicielami działki byli małżonkowie B. Ustalenia, które stały się podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia cechują się w tym zakresie wewnętrzną sprzecznością oraz brakami uniemożliwiającymi przeprowadzenie oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego. O prawidłowości zastosowania prawa materialnego można, bowiem mówić dopiero

wtedy, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia pozwalają na ocenę jego zastosowania. Brak stosownych ustaleń uzasadnia więc zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, „Izba Cywilna” 2003, nr 12, s. 46) Sąd Najwyższy będąc związany podstawami faktycznymi zaskarżonego orzeczenia, nie jest przy tym uprawniony do modyfikacji ustalonego przez sądy *meriti* stanu faktycznego, ani do samodzielnego konstruowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 3 k.p.c.).

Skoro Sądy obu instancji ustaliły, iż w dacie nabycia działki przez uczestników (30 kwietnia 1996 r.) zarówno na działce 571/2 jak i po drugiej stronie ulicy znajdowały się słupki znacznikowe, które czyniły urządzenie widocznym w rozumieniu art. 292 k.c., to nie mogły jednocześnie ocenić, iż nie było to urządzenie widoczne dla małżonków B., którzy w tej samej dacie (30 kwietnia 1996 r.) zbywali nieruchomość. Sąd Okręgowy powołując się w tym zakresie na brak wiedzy małżonków B., o usytuowaniu na ich nieruchomości urządzeń przesyłowych, nie dostrzegł, iż wystarczające dla realizacji przesłanki widoczności urządzenia jest przyjęcie, że mogli i powinni taką wiedzę posiadać, zważywszy na stwierdzone w dacie zbycia nieruchomości trwałe oznaczenie magistrali przesyłowych w terenie. Inaczej rzecz ujmując istniejący w dacie zbycia nieruchomości stan widoczności urządzenia nie może być dla nabywców dostateczną manifestacją ingerencji posiadacza służebności, a jednocześnie dla zbywców, będących właścicielami nieruchomości przez dwadzieścia cztery lata, stanem niemożliwym do stwierdzenia. Sąd Okręgowy pominął także, że z aprobowanych przez niego ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy nie wynika, by w czasie gdy małżonkowie B. byli właścicielami nieruchomości na działce 571/2 nie było słupków znacznikowych, jak przyjął w motywach rozstrzygnięcia (k. 487). Sąd Rejonowy wskazał jedynie, iż nie wiadomo od kiedy przebieg gazociągów został oznakowany na gruncie (k. 427, 434), ale stan faktyczny wskazuje, że miało to miejsce w czasie gdy właścicielami działki byli małżonkowie B. (str. 435). Jednocześnie Sąd pierwszej instancji ustalił, iż J. B. „nie pamiętała” żadnych wykopów na działce, ani słupków mimo, że często wraz z nieżyjącym już mężem na niej bywała (k. 427). Z powyższych ustaleń wynika, że słupki znacznikowe niewątpliwie były na gruncie w czasie,

gdy właścicielami byli małżonkowie B., ale nie stwierdzono precyzyjnie, kiedy zostały tam posadowione. Jednocześnie z zeznań J. B., które stały się podstawą rozstrzygnięcia nie wynika, by w czasie, gdy była właścicielką działki uprawianej przez nią i męża (1972-1996), były prowadzone na niej jakiegokolwiek prace manifestujące przebieganie przez nią gazociągu (uzasadnienie Sądu Rejonowego k. 427).

Sąd Okręgowy nie rozważył znaczenia tych faktów, dla oceny możliwości dowiedzenia się przez małżonków B. o istnieniu na działce 571/2 gazociągu, brak wiedzy nie może być bowiem utożsamiany z niemożnością dowiedzenia się, skoro słupki znacznikowe znajdowały się na działce i w jej pobliżu w dacie zbycia nieruchomości, a jednocześnie przez okres kiedy małżonkowie B. byli właścicielami nie zostały one na działce posadowione, z czego może wynikać, iż znajdowały się na niej już w dacie, kiedy małżonkowie B. kupowali nieruchomość (1972 r.).

Do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 292 k.c.). Przepisy kodeksu cywilnego nie określają początku terminu zasiedzenia. Zgodnie z art. 175 k.c. mają w tym zakresie odpowiednie zastosowanie przepisy o przedawnieniu, co wymaga uwzględnienia specyfiki i różnic obu instytucji. Stosując odpowiednio te przepisy należy stwierdzić, że bieg terminu zasiedzenia zaczyna się od dnia, w którym posiadacz rozpoczął korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia usytuowanego na cudzej nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1967 r., III CZP 12/67, OSNC 1967, nr 12, poz. 212). W tym zakresie Sądy obu instancji przyjęły, iż termin zasiedzenia należy liczyć od daty nabycia działki 571/2 przez małżonków O. (1996 r.) nie rozważając dostatecznie, z przyczyn wyżej wyartykułowanych, czy w okresie, kiedy właścicielami nieruchomości byli małżonkowie B. nie istniał na działce i w jej otoczeniu stan pozwalający, im stwierdzić, iż przebiegają przez nią gazociągi.

Sąd Okręgowy przyjął, iż w dacie, gdy małżonkowie B. nabywali nieruchomość zgodnie z umową sprzedaży była ona wolna od obciążeń i nie były na niej posadowione słupki znacznikowe, co miało wzmacniać argumentację wskazującą na brak ich wiedzy o urządzeniach przesyłowych znajdujących się na działce (k. 487). Sąd Okręgowy nie czynił jednak własnych ustaleń faktycznych,

a z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wniosków takich nie można wyprowadzić, skoro brak w nich jakichkolwiek danych dotyczących stanu nieruchomości, w dacie jej nabycia przez małżonków B., a do akt sprawy nie złożono umowy w oparciu o którą nabyli oni nieruchomość.

Ponadto w sprawie ustalono, iż inwestycja w postaci gazociągu - 400 i - 700 była realizowana od 1958 r. i zakończona odpowiednio w 1960 r. i 1965 r. Jednak nie poczyniono żadnych ustaleń, jaki podmiot był w tym okresie właścicielem nieruchomości, co w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia jest wymogiem elementarnym. Ze znajdującego się w aktach odpisu z księgi wieczystej wynika jedynie, iż księga wieczysta nr [...] została założona 4 grudnia 1961 r., a aktualnymi właścicielami w oparciu o umowę sprzedaży z 30 kwietnia 1996 r. są uczestnicy małżonkowie O. (k. 401-403).

Nie sposób ocenić przesłanek podlegających badaniu w sprawie tej kategorii (art. 172 k.c.) bez wiedzy, przeciwko jakiemu podmiotowi miał biec termin zasiedzenia, w okresie między 1960 a 1972 r. Sądy przyjęły przy tym, iż ingerencja poprzednika wnioskodawcy w działkę 571/2 nastąpiła w złej wierze, w sytuacji, gdy brak ustaleń, kto w tym czasie był jej właścicielem, co nie pozwala wykluczyć, że mógł nim być Skarb Państwa. Natomiast zmiana charakteru nieruchomości z państwowej na prywatną może decydować o rozpoczęciu biegu zasiedzenia służebności gruntowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 199/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 65).

Sądy obu instancji uznały, iż podmiot będący właścicielem nieruchomości w czasie realizacji inwestycji musiał mieć wiedzę o posadowieniu na działce gazociągu, skoro tego rodzaju prace są dostateczną manifestacją przystąpienia do posiadania służebności. Pogląd ten koresponduje z wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, iż gazociąg jest urządzeniem, który ma charakter trwały i widoczny dla właściciela nieruchomości, już w czasie realizacji inwestycji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 289/12, nie publ.). Nie jest, zatem zrozumiałe datowanie początku biegu zasiedzenia od daty nabycia nieruchomości przez uczestników (1996 r.), chyba, że zostałyby ustalone, od jakiego momentu sytuacja na gruncie w zakresie realizacji przesłanki widoczności urządzenia uległa zmianie. Wprawdzie, Sąd Okręgowy wskazuje na rok 1972 r.,

kiedy nieruchomości nabyli małżonkowie B., ale nie wyjaśnia, z jakiej przyczyny data ta miałyby być początkiem stanu braku na działce widocznego urządzenia pozwalającego na ustalenie, iż pod powierzchnią jest gazociąg, skoro jednocześnie ustala, iż między 1972 a 1996 r. w działkę nie dokonano żadnych ingerencji manifestujących obecność urządzeń, a w 1996 r. urządzenia takie na działce 572/1 się znajdowały.

Tymczasem na tle art. 292 k.c. wykonywanie służebności w sposób ciągły, to wykonywanie w sposób zgodny z naturą danej służebności, polegającej na korzystaniu z urządzenia trwałego oraz widocznego. Przyjmując, że posiadanie takie miało miejsce w dacie realizacji inwestycji i posadowienia gazociągu na działce 571/1 (1958-1965), a następnie od daty nabycia nieruchomości przez uczestników (1996) Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że z posiadaniem związane jest domniemanie ciągłości (art. 340 w związku z art. 352 § 2 k.c.). Zasadniczo wystarczy, zatem wskazać na pierwszy i ostatni akt władztwa, w zakresie służebności gruntowej, aby skorzystać z dobrodziejstwa tego domniemania. Okoliczności tych Sąd Okręgowy dostatecznie nie rozważył, co uzasadniało uwzględnienie skargi.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c w zw z art. 391 § 1 k.p.c).

jw

eb