

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku T. Sp. z o.o. z siedzibą w K.
przy uczestnictwie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w K. i Gminy K.
o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej
o treści odpowiadającej służebności przesyłu lub służebności przesyłu
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 grudnia 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 30 sierpnia 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniósł o stwierdzenie, że Przedsiębiorstwo (...) w K. nabyło w dobrej wierze z dniem 27 maja 2000 r. służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, obciążającą nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność Gminy K. i pozostającą w wieczystym użytkowaniu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K., a treścią tej służebności jest nieodpłatne korzystanie przez czas nieokreślony

z działki nr 121/11, na której zlokalizowany jest odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2xDn 65 (powierzchnia służebności 4,66 m²), polegające na zlokalizowaniu na niej urządzeń wchodzących w skład sieci, przesyłaniu ciepła zgodnie z przeznaczeniem sieci, dostępie do niej w celu konserwacji, naprawy, inspekcji, usuwania usterek i awarii, remontu, wymiany zniszczonych elementów i odbudowy oraz obowiązek każdorazowego właściciela lub użytkownika nieruchomości powstrzymania się od działań uniemożliwiających dostęp do tej sieci.

Alternatywnie wnioskodawca wniósł o stwierdzenie, że służebność przesyłu o przytoczonej wyżej treści, obciążającą nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), nabyło Przedsiębiorstwo (...) Spółka Akcyjna w K. przez zasiedzenie w dobrej wierze z dniem 27 maja 2010 r.

Uczestniczki (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. ((...) SM) i Gmina K. wniosły o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr 121/11, której dotyczy wniosek wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność Gminy K. i pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...) SM. Są na niej posadowione budynki mieszkalne wybudowane przez (...) SM, która w 1983 r. zawarła z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w K. umowę o dostawę energii ciepłej, a następnie w latach 1987-2008 kolejne takie umowy. Poprzednikami prawnymi wnioskodawcy dostarczającymi ciepło do (...) SM byli kolejno: Miejskie Przedsiębiorstwo Ciepłownicze w K., Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w K., Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w K., Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka Akcyjna w K..

W latach 2007-2009 do budynków przy ul. M. nr (...) została doprowadzona nowa sieć ciepłownicza wysokich parametrów, preizolowana. Inwestorem prac była (...) SM, która w 1996 r. przekazała tę sieć poprzednikowi wnioskodawcy, użytkującemu też pomieszczenia w byłej kotłowni i w piwnicy budynków na potrzeby instalacji energetycznej oraz wymienników z urządzeniami.

Sąd Rejonowy zakwestionował możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu czy też służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu przed 3 sierpnia 2008 r., skoro dopiero z tą datą została wprowadzona do systemu prawnego jako prawo powstające na rzecz przedsiębiorstwa. Wcześniej mogła powstać co najwyżej jako rodzaj służebności gruntowej i z zachowaniem konstrukcji właściwej dla takiej służebności. Sąd Rejonowy zakwestionował też możliwość powstania służebności przesyłu na potrzeby ustalenia tytułu do korzystania z przyłączy do sieci, akcentując, że służebność na rzecz przedsiębiorcy może być ustanowiona wyłącznie jako tytuł do lokalizacji sieci przesyłowej.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości obciążonej i posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność. Do zniesienia zakazu nabywania przez zasiedzenie nieruchomości państwowych doszło dopiero z dniem 1 października 1990 r., ale - w odniesieniu do nieruchomości, których dotyczy wnioski w niniejszej sprawie - Gmina K. już z dniem 27 maja 1990 r. wskutek komunalizacji wstąpiła w sytuację prawną Skarbu Państwa. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w K., jako poprzednik prawny wnioskodawcy, nie zostało jednak uwłaszczone na urządzeniach przesyłowych, przy wykorzystaniu których prowadziło działalność.

Sąd Rejonowy uznał, że w ustalonych okolicznościach wnioskodawca nie nabył przez zasiedzenie na nieruchomości Gminy K. pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...) SM służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu ani służebności przesyłu. Od momentu przekazania jego poprzednikowi odcinków sieci, których inwestorem była (...) SM nie minął bowiem konieczny do zasiedzenia czas, przez który on lub ewentualnie także poprzednik powinni wykonywać czynności świadczące o posiadaniu służebności. Nieuregulowanie po zmianach własnościowych kwestii korzystania ze spornych gruntów oznaczało, że wnioskodawca nie legitymował się tytułem prawnym upoważniającym go do korzystania na cele przesyłowe z urządzeń na

nieruchomości Gminy K., co jego władanie czyni posiadaniem w złej wierze, mogącym prowadzić do nabycia zasiadywanego prawa dopiero po upływie 30 lat wykonywania posiadania. Termin zasiedzenia służebności mógłby zatem minąć dopiero z dniem 27 maja 2020 r., gdyby rozpoczął się od dnia wejścia Gminy w sytuację Skarbu Państwa.

Postanowieniem z 30 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego. Sanując uchybienia Sądu Rejonowego w zakresie zrekonstruowania podstawy faktycznej orzeczenia, Sąd Okręgowy stwierdził, że w skład nieruchomości w K., objętej księgą wieczystą (...) wchodzi trzy działki, w tym m. in. działka nr 121/11. W 1977 r. grunt odpowiadający aktualnie działkom nr 121/11 i nr 121/14 był własnością Skarbu Państwa. Decyzją z 3 czerwca 1976 r. Prezydent Miasta K. orzekł o jego oddaniu w użytkowanie wieczyste (...) SM, w konsekwencji czego 9 września 1977 r. doszło do zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz (...) SM na czas do 9 września 2076 r., w celu wybudowania domów wielorodzinnych. (...) SM zrealizowała cel ustanowienia użytkowania wieczystego i wybudowała na nieruchomości budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. M. nr 33 i 33a wraz z podziemną siecią kanałową dostarczającą do nich ciepło. Sieć była zasilana z lokalnej kotłowni wodno-parowej przy ul. Wróblewskiego, której inwestorem i właścicielem była (...) SM. Wytwarzaniem ciepła w kotłowni przy ul. Wróblewskiego, jego przesyłem i eksploatacją kanałowej sieci ciepłowniczej na działce nr 121/11 prowadzącej do budynków przy ul. M. nr 33-33a, zajmowała się wyłącznie (...) SM. Urządzenia nie stanowiły własności poprzedników wnioskodawcy i nie były przez nich eksploatowane.

Na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990, nr 32, poz. 191) własność nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) od 27 maja 1990 r. przysługuje Gminie K.. Aktualnie współużytkownikami wieczystymi gruntów objętych księgą wieczystą (...) są poza (...) SM także właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach posadowionych na tych gruntach.

Około połowy lat dziewięćdziesiątych XX wieku (...) SM wybudowała nową sieć ciepłowniczą, preizolowaną, doprowadzającą ciepło do osiedla, w tym także do budynków przy ul. M. nr 33-33a na działce 121/11. Wykonanie tej inwestycji oraz jej przekazanie przedsiębiorstwu było warunkiem, od spełnienia którego poprzednik wnioskodawcy uzależnił dostarczanie ciepła do kotłowni swoją siecią wysokoparametrową. Nowa preizolowana sieć została wybudowana przez (...) SM, na jej koszt, przebiegała obok dotychczas istniejącej kanałowej i istnieje do dziś. Tę nową sieć (...) SM 31 października 1996 r. przekazała nieodpłatnie na własność Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, który zaczął ją eksploatować.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy za oczywiste uznał, że stan faktyczny mogący prowadzić do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu i polegającej na korzystaniu z działki nr 121/11 przez utrzymywanie na niej i eksploatację urządzenia przesyłowego w postaci podziemnej preizolowanej sieci ciepłej doprowadzającej ciepło do budynku przy ul. M. nr 33-33a istniał dopiero od 1 listopada 1996 r. Skoro 1 listopada 1996 r. nieruchomości, której dotyczy wniosek była już w użytkowaniu wieczystym (...) SM, to wnioskodawca nie mógł posiadać służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu na prawie własności tej nieruchomości. Istniejący od 1 listopada 1996 r. stan faktyczny mógłby prowadzić do nabycia przez wnioskodawcę lub jego poprzedników w drodze zasiedzenia służebności obciążającej użytkowanie wieczyste, nie zaś własność nieruchomości, gdyż akty faktycznego władztwa wnioskodawcy i jego poprzedników należy uznać za skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu, a nie przeciwko właścicielowi nieruchomości, który – ustanowiwszy użytkowanie wieczyste - wyzbył się na rzecz użytkownika większości swoich uprawnień, w tym przede wszystkim uprawnienia do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób (art. 233 k.c.). Skoro wnioskodawca żądał wyłącznie stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności obciążającej własność nieruchomości, nie zaś obciążającej przysługujące (...) SM prawo użytkowania wieczystego, co zostało jednoznacznie sprecyzowane w piśmie z 12 października 2015 r., to wniosek nie mógł być uwzględniony.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 30 sierpnia 2018 r. wnioskodawca zarzucił, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398¹ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj.: - art. 305¹ w związku z art. 305⁴, art. 292, art. 172, art. 352 k.c. oraz art. 285 w związku z art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez błędne przyjęcie, iż po ustanowieniu na nieruchomości użytkowania wieczystego nie może na niej dojść do ustanowienia jak i nabycia przez zasiedzenie prawa skutecznego przeciwko właścicielowi; - art. 305¹ w związku z art. 305⁴, art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez błędne przyjęcie, iż do zasiedzenia służebności przesyłu dochodzi na prawie własności lub użytkowania wieczystego, a nie na rzeczy; - art. 285 w związku z art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez błędne przyjęcie, iż do zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu dochodzi na prawie własności lub użytkowania wieczystego, a nie na rzeczy; - art. 65 k.c. przez błędną wykładnię wniosku i przyjęcie, że jego żądanie ogranicza się do stwierdzenia zasiedzenia służebności na prawie własności nieruchomości, podczas gdy prawidłowa wykładania oświadczenia woli wnioskodawcy wskazuje, że zmierzał on do stwierdzenia zasiedzenia na prawie własności lub na prawie użytkowania wieczystego.

Wnioskodawca zarzucił, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: art. 321 w związku z art. 391 § 1, art. 13 § 2, art. 610 i art. 677 k.p.c. przez przyjęcie, że w razie zgłoszenia żądania stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu lub służebności gruntowej o treści służebności przesyłu sąd jest uprawniony do orzekania jedynie co do zasiedzenia służebności na prawie własności, podczas gdy ma on obowiązek rozpatrzyć wniosek zarówno w odniesieniu do rzeczy, jak i prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego; - art. 378 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie rozważenia wszystkich zarzutów w apelacji wnioskodawcy wskutek błędnego przyjęcia, iż domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu (lub służebności przesyłu) wyłącznie na prawie własności, a nie na nieruchomości.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

O granicach rozpoznania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia Sąd Najwyższy kilkakrotnie wypowiadał się w ostatnim czasie. Wyjaśniał m.in., że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., także w postępowaniu nieprocesowym obowiązuje zasada związania sądu zakresem żądania wnioskodawcy, oznaczająca, że nie może on orzec co do przedmiotu, który żądaniem nie jest objęty, ani udzielić ochrony prawnej na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez wnioskodawcę. Sformułowanie żądania należy wprowadzić do wniosku, ale sąd nie jest związany jego gramatycznym lub stylistycznym brzmieniem, a jedynie jego istotą (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 lipca 2017 r., V CSK 474/16, nie publ.). Sąd nie jest też związany żądaniem wnioskodawcy ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli uczestnik postępowania wniósł o jej ustanowienie na prawie użytkowania wieczystego, a w ocenie sądu przedmiot obciążenia ma być inny (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 56). Związanie nie dotyczy też określonego przez wnioskodawcę przebiegu drogi koniecznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 października 2011 r., II CSK 94/11, nie publ.).

Dane o stanie prawnym nieruchomości, której dotyczy wniosek zostały przez wnioskodawcę przytoczone w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. W tych okolicznościach do Sądu należało zarówno zadbanie o to, aby w postępowaniu jako uczestnicy wzięli udział wszyscy zainteresowani jego wynikiem z uwagi na możliwe oddziaływanie rozstrzygnięcia na ich prawa (art. 510 k.p.c.), jak i zidentyfikowanie właściwego przedmiotu obciążenia służebnością z uwagi na podstawę faktyczną wniosku i mające zastosowanie w sprawie przepisy prawa materialnego. W okolicznościach sprawy i z uwzględnieniem kontekstu zagadnień wyjaśnianych ostatnio w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 17 maja 2017 r., III CZP 101/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 123) wnioskodawca w niniejszej sprawie w piśmie procesowym z 12 października 2015 r. - dokonując wyboru pomiędzy alternatywą, co do prawa, na którym powstała służebność - w istocie wskazał, że zmierza do uzyskania stwierdzenia, iż nabył służebność obciążającą własność nieruchomości, nie zaś

ustanowione na niej użytkowanie wieczyste. Wnioskodawca jednoznacznie zidentyfikował jednak nieruchomości, jako rzecz, której dotyczyły akty władania mające świadczyć o wykonywaniu w odniesieniu do niej przez jego poprzedników posiadania służebności o treści służebności przesyłu i domagał się stwierdzenia, że akty te doprowadziły do powstania służebności o treści służebności przesyłu lub służebności przesyłu przez zasiedzenie na rzeczy, nie zaś na którymś z praw do niej - własności lub użytkowaniu wieczystym.

Na uwzględnienie zasługują także sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 305¹ w związku z art. 305⁴, art. 292, art. 172 i art. 352 k.c., a także art. 285 w związku z art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez wadliwe przyjęcie, że powstała przez zasiedzenie służebność gruntowa o treści służebności przesyłu albo służebność przesyłu obciąża prawo użytkowania wieczystego, a nie nieruchomości. Przedstawiona kwestia prawna powstała na tle podobnych stanów faktycznych z udziałem tych samych uczestników (T. sp. z o.o., Gmina K. i (...) SM), podlegających ocenie Sądu Najwyższego w sprawach V CSK 601/18, V CSK 322/18 i V CSK 314/18. O ile w sprawie V CSK 601/18 Sąd Najwyższy postanowieniem z 7 czerwca 2019 r. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania uznając za rozstrzygniętą kwestię, czy zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu ma dotyczyć wyłącznie użytkownika wieczystego, czy też może zostać stwierdzone też co do właściciela oraz co jest przedmiotem służebności przesyłu powstałej przez zasiedzenie, a mianowicie rzecz, czy prawo istniejące na rzeczy, o tyle w sprawach V CSK 322/18 i V CSK 314/18, rozstrzygniętych postanowieniami - odpowiednio - z 12 września 2019 r. i z 24 października 2019 r., Sąd Najwyższy przyjął, że zasiedzenie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu albo służebności przesyłu jest odmiennym od ustanowienia tych służebności w drodze czynności prawnej lub orzeczenia sądu, sposobem powstania tego ograniczonego prawa rzeczowego (nabycie przez posiadacza nieodpłatne, z mocy ustawy, w sposób pierwotny, bez konieczności podejmowania jakichkolwiek czynności przez posiadacza służebności, właściciela nieruchomości lub jego wieczystego użytkownika), a zatem w każdym przypadku służebność ta obciąża nieruchomość jako rzecz, a nie ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego.

W orzecznictwie i nauce nie powstawały do chwili obecnej jakiekolwiek wątpliwości co do tego, że żądanie wniosku zmierzającego do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności na nieruchomości, która nie została oddana w użytkowanie wieczyste ma wskazywać jako przedmiot obciążenia rzecz, nie zaś prawo własności do niej. Także nieruchomość, jako rzecz, nie zaś własność jako prawo dające do tej rzeczy najszersze uprawnienia jest przedmiotem obciążenia służebnością na podstawie orzeczenia sądu wydawanego w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej (art. 145 k.c.). To samo odnosi się do ustanowienia służebności na podstawie oświadczenia woli jej właściciela, obciążającego prawem rzeczowym nie przysługujące mu prawo własności, lecz rzecz, której prawo to dotyczy. Wątpliwości, co do właściwego brzmienia żądania wniosku w sprawie o stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie powstają wyłącznie w tych przypadkach, gdy nieruchomość, na której wykonywane były akty posiadania służebności pozostawała przedmiotem użytkowania wieczystego, a ich źródłem jest stanowisko, że po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, służebność jako ograniczone prawo rzeczowe ma obciążać użytkowanie wieczyste, nie zaś samą rzecz. Weryfikacja zasadności tego stanowiska musi nastąpić w kontekście przepisów prawa materialnego.

Prawo rzeczowe reguluje stosunki społeczne odnoszące się do rozmaitych kategorii rzeczy (art. 45 k.c.) i określa - na zasadzie *numerus clausus* - rodzaje oraz treść praw, które mogą ich dotyczyć. Dla praw tych rzeczy są pierwotne w tym sensie, że muszą powstać zanim będzie można rozważać prawa do nich. Mogą też istnieć rzeczy, do których nikomu nie przysługują prawa, w tym w szczególności prawo własności (rzeczy niczyje).

Spośród praw do rzeczy najszerszy zakres ma własność (art. 140 k.c.), inne prawa ustanawiane na rzeczy mają charakter ograniczony. Przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych, czemu ustawodawca dał wyraz m.in. w art. 245, 249 § 1, art. 252, 271, 285, 296, 305¹ k.c., nie jest prawo własności rzeczy, jako najsilniejsze prawo do niej, lecz sama rzecz. Relacja między „siłą” własności i ograniczonych praw rzeczowych powoduje natomiast, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli uprawniony do prawa ograniczonego nabędzie własność rzeczy obciążonej

(art. 247 k.c.). W powyższych sytuacjach prawo własności pochłania zatem uprawnienia charakterystyczne dla sytuacji podmiotu ograniczonych praw rzeczowych, co powoduje, że traci sens opisywanie stosunków społecznych dotyczących rzeczy z uwzględnieniem uprawnień do niej przysługujących właścicielowi i podmiotowi tych praw, skoro jest on tą samą osobą.

Konstrukcja użytkowania wieczystego jako prawa na cudzej nieruchomości gruntowej uregulowana jest w art. 232-243 k.c. i w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990, dalej - „u.g.n.”). Aktualnie użytkowanie wieczyste jest rodzajem prawa rzeczowego o statusie pośrednim między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi. Może ono powstać tylko na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego oraz konstytucyjnego wpisu prawa do księgi wieczystej (art. 237 k.c.) (uchwała Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Treść prawa użytkowania wieczystego określa art. 233 k.c., z którego wynika, że uprawnieniem użytkownika wieczystego jest korzystanie z gruntu z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzanie przysługującym mu prawem, a zatem także obciążanie prawa. Niewątpliwie użytkowanie wieczyste może być obciążone hipoteką, bo ustawodawca o tym wyraźnie postanowił (art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204). Z art. 233 k.c. nie wynika jednak dla użytkownika wieczystego upoważnienie do dokonywania w odniesieniu do przedmiotu, na którym powstało jego prawo (nieruchomości gruntowej) takich nieprzewidzianych umową z właścicielem zmian, które by zagrażały uprawnieniom właściciela. Na treść prawa użytkowania wieczystego składają się zarówno elementy (prawa i obowiązki) o charakterze rzeczowym, jak i obligacyjnym, zaś samo prawo lokować trzeba na pograniczu własności i ograniczonych praw rzeczowych.

Uprawnienia do korzystania z gruntu i do rozporządzania użytkowaniem wieczystym przysługują użytkownikowi wieczystemu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz przez umowę, którą zawarł z właścicielem. Art. 29 ust. 1 u.g.n. stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego

zależnie od celu, dla zrealizowania którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z niej, stosownie do art. 236 i 239 k.c. W tak ukształtowanym stosunku prawnym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest też uiszczanie na rzecz właściciela opłat.

Obowiązkiem właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jest znoszenie korzystania z niego przez użytkownika wieczystego. Przysługuje mu przy tym uprawnienie do pobierania opłat i odpowiednio - roszczenie o ich zasądzenie, natomiast nie ma on roszczenia o zobowiązanie użytkownika wieczystego do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z umową. Niewykonanie tego obowiązku przez użytkownika wieczystego jest sankcjonowane przez rozwiązanie z nim umowy (art. 240 k.c.).

Przedmiotem, na którym powstaje prawo użytkowania wieczystego jest nieruchomość gruntowa. Jeśli grunt ten jest zabudowany, to użytkownik wieczysty nabywa na własność wzniesione na nim budynki. Budynki, które wznosił w czasie trwania użytkowania wieczystego stają się jego własnością. Ta własność budynków jest podporządkowana prawu użytkowania wieczystego i gaśnie wraz z jego wygaśnięciem (art. 235 § 2 k.c.), chyba że - jak przyjął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 (OSNC 2017, nr 12, poz. 132) – w budynkach na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste dojdzie do wyodrębnienia własności lokali. W takim przypadku udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu staje się prawem na trwale związanym z odrębną własnością lokalu i udziałem we współwłasności nieruchomości budynkowej, co trudno jest jednak pogodzić z istoty swojej czasowym charakterem użytkowania wieczystego. Skoro użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, to po powstaniu użytkowania wieczystego nieruchomość, na której prawo to zostało ustanowione może być przedmiotem posiadania w zakresie jego treści nie tylko przez użytkownika wieczystego, na rzecz którego powstało, ale i przez inną osobę, na którą przeniesione zostało użytkowanie wieczyste (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 27 i z 5 lipca 2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123).

Ustanowienie na nieruchomości przez jej właściciela prawa, z którego będą wynikały wskazane wyżej uprawnienia użytkownika wieczystego musi wiązać się z

wyznaczeniem właścicielowi ograniczeń we wszystkich płaszczyznach charakteryzujących własność, a zatem co do korzystania, obciążania i rozporządzania nieruchomością (art. 140 k.c.). Ograniczenia te nie powinny być jednak dalej idące niż to konieczne do osiągnięcia celu ustanowienia użytkowania wieczystego. Można je zresztą także opisywać przez wskazanie na stopień, w jakim ulegają modyfikacji uprawnienia właściciela nieruchomości, na której powstaje użytkowanie wieczyste do korzystania z niej, obciążania i rozporządzania nią.

Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powoduje, że uprawnionym do korzystania z niej staje się użytkownik wieczysty. Jego korzystanie z nieruchomości powinno mieć jednak charakter celowy, a to oznacza, że właściciel może od niego oczekiwać wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym przy powstawaniu tego prawa oraz ewentualnego podjęcia działań pozwalających na zrealizowanie ustalonych wówczas zamierzeń. Jest wprawdzie możliwe, że użytkownik wieczysty będzie korzystał z nieruchomości, na której powstało jego prawo w sposób dowolny, sprzeczny z celem jego ustanowienia, ale takie korzystanie jest zagrożone sankcją rozwiązania z nim umowy (art. 240 k.c.). Właścicielem nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste jest zawsze podmiot publiczny, a sposób postępowania podmiotu o takim statusie z mieniem pozostającym w jego zasobie nie może być dowolny, lecz musi prowadzić do realizowania zadań wyznaczonych mu ustawowo. Nie można zatem twierdzić, że działania użytkownika wieczystego i zasady, według których wykonuje on uprawnienia uzyskane do nieruchomości mogą pozostawać poza kontrolą właściciela. Powinien on bowiem korzystać z takich instrumentów, które zagwarantują, że osiągnięty zostanie cel ustanowienia prawa względnie podjąć działania zmierzające do jego wygaszenia.

Zasiedzenie stanowi pierwotny sposób nabycia prawa przez dotychczas nieuprawnionego, do czego dochodzi *ex lege*, z upływem oznaczonego terminu wykonywania posiadania zasiadywanego prawa. Funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych. Nabyć przez zasiedzenie można tylko takie prawo, o którym ustawa stanowi, że ta forma nabycia ma do

niego zastosowanie, określając zarazem wszystkie tego przesłanki, a zatem prawo własności (art. 172 k.c.), użytkowanie wieczyste (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259; uchwały Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 109 i z 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6) oraz służebność gruntową (art. 292 k.c.) i służebność przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c.).

Przez zasiedzenie można nabyć takie prawo, w zakresie którego posiadający wykonuje pewien zakres władztwa nad rzeczą. Przedmiotem posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie każdego prawa rzeczowego, a zatem zarówno własności, użytkowania wieczystego, jak i służebności gruntowej i przesyłu są rzeczy materialne w rozumieniu art. 45 k.c., mogące być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego i indywidualnego posiadania (nieruchomości i ruchomości). O tym, jakie prawo do rzeczy lub na rzeczy nabywa posiadacz decydują okoliczności charakteryzujące jego posiadanie, gdyż nabyć przez zasiedzenie można tylko to prawo do rzeczy, którego dotyczy *corpus* i *animus* posiadacza. Charakter posiadania właścicielskiego jest inny niż charakter posiadania użytkownika wieczystego. Osoba, która wykonuje posiadanie właścicielskie nie może nabyć przez zasiedzenie użytkowania wieczystego nieruchomości, i odwrotnie. Odpowiednio to samo trzeba odnieść do posiadacza nieruchomości w zakresie właściwym dla służebności gruntowej i przesyłu. Przedmiotem tego posiadania nie jest prawo do nieruchomości (własność lub użytkowanie wieczyste), lecz sama nieruchomość.

Posiadanie nieruchomości w zakresie służebności musi wykazywać się szczególnymi cechami, określonymi w art. 292 i 305¹ k.c., a zatem polegać na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, wzniesionego przez posiadacza służebności gruntowej albo z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., wzniesionych przez przedsiębiorcę wykorzystującego je na cele przesyłowe. Urządzenia, o których tu mowa są sadowione na nieruchomości, a nie na odnoszącym się do niej prawie własności czy prawie użytkowania wieczystego. Służebność powstająca w związku z ich wykorzystaniem także obciąża nieruchomość, a nie któreś z wcześniej powstałych do niej praw. Podmioty takich

wcześniej powstałych praw do nieruchomości mogą się jednak przeciwstawić jej posiadaniu w zakresie zasiadywanego prawa.

Za ustalony w orzecznictwie trzeba uznać pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zachowuje status jej posiadacza samoistnego, a użytkownik wieczysty jest jej posiadaczem zależnym w zakresie treści przysługującego mu prawa (art. 336 i 337 k.c.) (por. uchwały Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, z 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, wyroki Sądu Najwyższego z 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, niepubl.).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (OSNC 2017, nr 5, poz. 51) zreferowane zostały poglądy na temat relacji między właścicielem nieruchomości, jej użytkownikiem wieczystym i osobami trzecimi, a Sąd Najwyższy opowiedział się w niej za stanowiskiem, że status posiadacza samoistnego nieruchomości, zachowywany przez właściciela po powstaniu użytkowania wieczystego, legitymuje go do dochodzenia roszczeń posesoryjnych dotyczących nieruchomości (art. 344 k.c.), tak jak status właściciela upoważnia go do dochodzenia roszczeń petytoryjnych (art. 222 k.c.). Roszczenia posesoryjne mogą zmierzać do przywrócenia poprzedniego stanu posiadania i do zakazania naruszeń, a ich adresatami stają się podmioty, o których mowa w art. 344 § 1 k.c. Właściciel może skutecznie skierować roszczenia petytoryjne tylko przeciwko temu, kto nie jest w stanie przeciwstawić mu własnego prawa do korzystania z nieruchomości, a zatem nie przeciwko użytkownikowi wieczystemu i osobom, które od niego wywodzą własne prawa (gdy użytkowanie wieczyste upoważnia do ich ustanawiania), lecz przeciwko osobom nielegitymującym się żadnym tytułem władania nieruchomością (art. 222 § 1 k.c.). Właściciel nie ma wpływu na obrót użytkowaniem wieczystym. Powinien jednak kontrolować, czy osoba, która korzysta z nieruchomości, czyni to w zakresie treści prawa, które zostało ustanowione na rzecz użytkownika wieczystego, a zatem, czy na nieruchomości realizowany jest cel jego ustanowienia i czy korzystający płaci ustalone opłaty. Roszczeń posesoryjnych i petytoryjnych właściciel może zatem skutecznie dochodzić przeciwko temu, z kim nie łączy go stosunek użytkowania

wieczystego, a kto korzysta z nieruchomości w sposób wykraczający poza treść ustanowionego na niej prawa, mogący wskazywać na objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, z którego wyzuty został właściciel. Takie posiadanie nie jest przy tym wykonywane przeciwko użytkownikowi wieczystemu, lecz przeciwko właścicielowi.

W celu ochrony przysługującego mu prawa użytkownik wieczysty może korzystać zarówno z roszczeń posesoryjnych, jak i petytoryjnych. Pogląd ten jest uzasadniany z odwołaniem się do stosowania w tym przypadku art. 222 k.c. albo art. 251 k.c. *per analogiam*, gdyż ustawa wyrażne tej kwestii nie rozstrzyga. Zakres ochrony, jaką użytkownik wieczysty może skutecznie uzyskać w postępowaniu posesoryjnym jest wyznaczony przez właściwy dla niego zakres posiadania nieruchomości, a w postępowaniu petytoryjnym przez treść uprawnień do niej, które należą do treści jego prawa uzyskanego na podstawie umowy z właścicielem.

Stosunkowo długi termin posiadania wymagany do zasiedzenia służebności gruntowej i przesyłu (dwadzieścia i trzydzieści lat), gwarantuje zarówno właścicielowi, jak i użytkownikowi wieczystemu możliwość przeciwstawiania się posiadaniu nieruchomości przez podmiot zmierzający do zasiedzenia. Nie można zaakceptować stanowiska, że po ustanowieniu użytkowania wieczystego właściciel przestaje weryfikować dane na temat stanu faktycznego, w jakim pozostaje nieruchomość i nie ma wiedzy o tym, kto i w jakim zakresie z niej korzysta. Wybudowanie na nieruchomości trwałego i widocznego urządzenia, w tym przesyłowego, służącego posiadaczowi służebności do jej wykorzystania w sposób mogący finalnie prowadzić do zasiedzenia, niewątpliwie wpływa na cechy fizyczne nieruchomości determinujące jej wartość, w nawiązaniu do której właściciel określa stawki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Urządzenia te zwiększają wartość nieruchomości albo ją obniżają, wpływając na obligacyjny aspekt relacji między właścicielem i użytkownikiem wieczystym.

Właściciel jest też w stanie ocenić, czy z pewnymi właściwościami nadanymi nieruchomości w okresie jej oddania w użytkowanie wieczyste będzie musiał liczyć się na stałe, gdyż wynikają one z działań mających za przedmiot nieruchomość, a zatem skierowanych także przeciwko niemu, czy też - ze względu na ich

dokonanie wyłącznie w relacji użytkownik wieczysty i nabywający służebność na użytkowaniu wieczystym, jak dopuścił to Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 16 maja 2017 r., III CZP 101/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 123) - może oczekiwać, że ich skutki zostaną usunięte wraz z ustaniem użytkowania wieczystego, gdy wygaśnie także ustanowione na nim uprawnienie osoby trzeciej. Właściwości urządzenia, które ma powstać na nieruchomości w związku z ustanowieniem przez użytkownika wieczystego na jego prawie służebności gruntowej albo przesyłu powinny być jednak takie, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego, urządzenia te będą możliwe do usunięcia. Takie techniczne właściwości mają zwykle przyłącza rozmaitych instalacji do nieruchomości, budowane zresztą przede wszystkim w celu podniesienia wartości i użyteczności nieruchomości, której służą (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r., III CZP 2/16, OSNP 2018, nr 1, poz. 10), ale nie sieci przesyłowe, z których większość powstaje jako inwestycje liniowe. Charakterystyczne jest, że Sąd Najwyższy odmawia możliwości żądania zmiany lokalizacji sieci przesyłowych w postępowaniu zmierzającym do uregulowania tytułu prawnego do korzystania z gruntu, przez który przebiega jakiś jej fragment (zob. uchwała z 26 lipca 2017 r., III CZP 28/17, OSNC 2018, nr 4, poz. 38, postanowienie z 29 września 2016 r., V CSK 2/16, niepubl.), co należy tłumaczyć tym, że właściwości techniczne sieci zwykle wykluczają możliwość ich dowolnego przesuwania w przestrzeni, bez równoczesnego oddziaływania na sytuację faktyczną i prawną szeregu innych nieruchomości, poza tą, do której tytuł do korzystania podlega regulacji w konkretnym postępowaniu.

Przyjęcie, że tytuł do korzystania z nieruchomości zajętej na potrzeby sieci może kształtować się niejednolicie, a zatem w jakiejś części dotyczyć nieruchomości, a w jakiejś użytkowania wieczystego, sprawia, iż trudno go postrzegać jako tytuł stabilny. W związku z wygasaniem użytkowania wieczystego, jako prawa do niektórych nieruchomości zajętych na cele przesyłowe, wygasalby tytuł przedsiębiorstwa przesyłowego do korzystania z tych nieruchomości, chociaż tworzą całość funkcjonalnie i technicznie z urządzeniami posadowionymi na nieruchomościach sąsiednich, które jednak nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste w momencie powstania służebności. Jeszcze większe komplikacje

dotyczyłyby przypadku, gdy pewne urządzenia przesyłowe na nieruchomości powstały, gdy nie była ona jeszcze przedmiotem użytkowania wieczystego, a tworząca tytuł do ich wykorzystania służebność obciążyła - jak o tym stanowi art. 305¹ k.c. - nieruchomość (obojętne, czy na podstawie oświadczenia właściciela, czy przez zasiedzenie), a dalsza część infrastruktury technicznej powstawała po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, co przy przyjęciu poglądu wyrażonego przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, wymagałoby ustalenia tytułu do niej na użytkowaniu wieczystym.

W konsekwencji przyjęcia poglądu zaprezentowanego przez Sąd Okręgowy, z odwołaniem się do uchwały składu siedmiu sędziów z 16 maja 2017 r., III CZP 101/16, powstawałyby też trudne do przewyciężenia przeszkody w kwalifikowaniu stanów faktycznych, w których władanie nieruchomością w zakresie charakterystycznym dla służebności gruntowej i służebności przesyłu rozpoczęło się w okresie, gdy nie stanowiła ona przedmiotu użytkowania wieczystego i było kontynuowane po powstaniu tego prawa. Założenie, że po powstaniu użytkowania wieczystego, do zasiedzenia służebności przesyłu może dojść wyłącznie na tym prawie, oznaczałoby, iż ustanowienie użytkowania wieczystego niweczyłoby skutki posiadania służebności trwającego do tego momentu. Akty władania nieruchomością wykonywane przez posiadacza służebności mogą być bowiem postrzegane jako skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu dopiero od powstania użytkowania wieczystego, a wcześniejsze, skierowane przeciwko właścicielowi, traciłby prawną doniosłość. Nie sposób przyjąć, że czynność prawna właściciela i użytkownika wieczystego polegająca na ustanowieniu użytkowania wieczystego miałyby pozbawiać prawnej doniosłości stan faktyczny, w który zaangażowany jest posiadacz służebności albo że miałyby przekształcać skutki tego stanu faktycznego w ten sposób, że zamiast prawa, do uzyskania którego zmierzał posiadacz, uzyska on prawo o innym przedmiocie (użytkowanie wieczyste zamiast nieruchomości) i innej trwałości.

Konstatując, że żądanie wniosku w niniejszej sprawie zmierzało do stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę lub jego poprzedników przez zasiedzenie służebności obciążającej własność nieruchomości, podczas gdy do jej nabycia mogło dojść wyłącznie na użytkowaniu wieczystym, Sąd Okręgowy

pominął - jako nieistotną - kwestię zakwalifikowania posiadania wnioskodawcy jako wykonywanego w dobrej lub złej wierze, gdy tymczasem ma ona istotne znaczenie dla wyniku postępowania w sprawie, ale też nie odniósł się do okoliczności przytoczonej przez (...) SM, a mianowicie tego, że dwukrotnie przerwała bieg terminu zasiedzenia wzywając wnioskodawcę do próby ugodowej. O tych faktach nie ma mowy w obrębie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a w konsekwencji także dla Sądu Najwyższego pozostają one w sferze niezweryfikowanych twierdzeń strony postępowania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

jw