

Sygn. akt V CSKP 58/21

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

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 w drodze zasiedzenia służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 13 lutego 2019 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 o.o. z siedzibą w K. domagała się stwierdzenia, że jej poprzednik prawny- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w K. nabyło z dniem 27 maja 2000 r., ewentualnie z dniem 27 maja 2010 r. przez zasiedzenie w dobrej wierze służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu (ewentualnie służebność przesyłu), obciążającą bliżej opisaną nieruchomość składającą się z działek gruntu nr 51/3 i działki nr 52/2, objętą księgą wieczystą (...)

w zakresie niezbędnym do użytkowania i obsługi znajdującej się na tej nieruchomości sieci ciepłowniczej kanałowej o bliżej opisanych parametrach. Uczestnicy postępowania: właściciel gruntu Gmina K. oraz użytkownik wieczysty tej nieruchomości - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. (dalej (...)SM) wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek. Ustalił, że objęta nim nieruchomość gruntowa, wcześniej stanowiąca własność Skarbu Państwa, a od dnia 27 maja 1990 r. własność Gminy K., została oddana w użytkowanie wieczyste uczestniczące (...)SM na podstawie umów z dnia 22 lutego 1966 r. oraz z dnia 12 listopada 1968 r. Na gruntach tych Spółdzielnia wybudowała w latach 60-tych i 70-tych osiedle mieszkaniowe (...) w K. Osiedle powstałe w ramach I etapu budowy posiadało własne zasilane w energię ciepłą i własne sieci centralnego ogrzewania współpracujące z osiedlową kotłownią. W związku z kontynuacją przez (...)SM inwestycji mieszkaniowych powstała konieczność rozbudowy sieci ciepłowniczej. Urządzenia przesyłowe znajdujące się między innymi na nieruchomości objętej wnioskiem w tej sprawie powstały w latach 70-tych ubiegłego wieku. Bloki spółdzielcze były zaopatrywane od wielu lat, a co najmniej od 1983 r. nieprzerwanie w energię ciepłą za pośrednictwem opisanej we wniosku sieci ciepłowniczej na podstawie kolejnych umów zawieranych z (...) Miejskim Przedsiębiorstwem Ciepłowniczym w K. i Miejskim Przedsiębiorstwem Ciepłowniczym w Z. Na podstawie dowodów z dokumentów Sąd Rejonowy odtworzył proces przekształceń prawno-organizacyjnych tych podmiotów prowadzący do następstwa prawnego wnioskującej Spółki. Opierając się na tych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie w świetle art. 292, art. 172-173, 175-176 oraz art. 352 § 1 i 2 k.c. ze względu na niedopuszczalność, co do zasady w świetle zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych, nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, uregulowanej w art. 305¹-305⁴ k.c., na podstawie zdarzeń mających miejsce przed dniem wejścia w życie tych regulacji, a zatem przed dniem 3 sierpnia 2008 r.. Ponadto, skoro grunt objęty wnioskiem pozostaje w wieczystym użytkowaniu (...)SM, wnioskodawca

nie miał podstaw kierowania swoich roszczeń do właściciela gruntu - Gminy K., zamiast do (...)SM jako wieczystego użytkownika gruntu.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy, aprobuując ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Wskazał, że objęte wnioskiem urządzenia przesyłowe zostały wybudowane na działkach już po ich oddaniu (...)SM w użytkowanie wieczyste, co choćby z tej przyczyny uzasadniało oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności na prawie własności, jak tego żądał wnioskodawca. Akty władztwa fizycznego wykonywane przez przedsiębiorcę przesyłowego nie były bowiem kierowane przeciwko właścicielowi gruntu, lecz przeciwko jego użytkownikowi wieczystemu i stanowiły ingerencję w sferę prawną użytkownika wieczystego.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 233 k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 305¹ w zw. z art. 305⁴ w zw. z art. 292 k.c., art. 172 k.c. i art. 352 k.c., naruszenie art. 233 k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 285 k.c. w zw. z art. t. 292 k.c., art. 172 k.c. i art. 352 k.c., naruszenie art. 321 w związku z art. 65 k.c. w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Formułując te podstawy domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym związanie sądu żądaniem wniosku w sprawie o zasiedzenie obejmuje jedynie oznaczenie przedmiotu zasiedzenia oraz prawa podlegającego zasiedzeniu. Sąd powinien natomiast w pozostałym zakresie orzec zgodnie z ustalonymi okolicznościami faktycznymi; dopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia na rzecz innej osoby niż oznaczona we wniosku lub stwierdzenie zasiedzenia w innej dacie; możliwe jest również dokonanie przedmiotowego ograniczenia zakresu zasiedzenia. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14, OSNC 2015, nr 11, poz.127). Z uwagi na związanie sądu orzekającego w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia oznaczeniem

przedmiotu zasiedzenia oraz zasiadywanego prawa, sąd naruszyłby art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - orzekając ponad żądanie – wtedy, gdyby stwierdził zasiedzenie innego prawa, niż domagał się wnioskodawca lub zasiedzenie żądanego prawa, ale odnośnie innej rzeczy, nie wskazanej we wniosku.

Wnioskodawca wyraźnie oznaczył we wniosku, że wnosi o stwierdzenie zasiedzenia ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomości składającą się z działek gruntu nr 51/3 i działki nr 52/2, objętą księgą wieczystą (...), jako rzecz materialną w stosunku do której były wykonywane akty władania świadczące o posiadaniu przez jego poprzedników prawnych służebności gruntowej o treści służebności przesylu. Domagał się stwierdzenia, że służebność powstała przez zasiedzenie na opisanych we wniosku działkach, nie zaś na którymś z praw do niej - prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego. W tej sytuacji należy uznać za trafny zarzut naruszenia art. 321 (ściślej art. 321 § 1 k.p.c.) w związku z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 610 § 1 i art. 677 k.p.c. przez wadliwe przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że żądanie T. sp. z o.o. zmierzało do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, iż poprzednik prawny wnioskodawcy nabył przez zasiedzenie (we wskazanych alternatywnie terminach) służebność gruntową o treści służebności przesylu (ewentualnie służebność przesylu) na przysługującym Gminie K. prawie własności nieruchomości w sytuacji, w której na co innego wskazuje treść wniosku.

Zasadne są także zarzuty naruszenia art. 305¹ w zw. z art. 305⁴ w zw. z 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 przesylu (służebność przesylu) obciąża prawo użytkowania wieczystego, a nie nieruchomości.

Do nabycia prawa podmiotowego (własności, użytkowania wieczystego, służebności gruntowej, służebność przesylu) w drodze zasiedzenia dochodzi w związku z faktycznym wykonywaniem przez posiadacza przez czas wskazany w ustawie, uprawnień do rzeczy lub na rzeczy, składających się na treść „zasiadywanego” prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że przed wejściem w życie art. 305¹-305⁴ k.c. dopuszczalne było nabycie w drodze

zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu, a okres występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed wejściem w życie art. 305¹-305⁴ k.c. podlega doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 18/13 , OSNC 2013, nr 12, poz.139). Stosownie do art.292 k.c., służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Posiadanie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu (służebności przesyłu) polega na korzystaniu przez określony podmiot z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji i obsługi posadowionych na nieruchomości urządzeń przesyłowych, w tej sprawie ciepłociągu. Służebność gruntowa, w tym służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu oraz służebność przesyłu, może powstać na podstawie czynności prawnej - umowy z właścicielem nieruchomości (art. 245 k.c.), orzeczenia sądu lub w drodze jej nabycia przez zasiedzenie z upływem okresu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza służebności. Nieruchomość jako rzecz, nie zaś własność jako prawo obejmujące najszersze spektrum uprawnień do rzeczy - posiadanie, korzystanie z niej i rozporządzanie w granicach wskazanych w art. 140 k.c., jest przedmiotem obciążenia określoną służebnością na podstawie umowy o jej ustanowienie zawartej z właścicielem nieruchomości (art. 245 k.c., art. 305¹ k.c.) lub orzeczenia sądu wydanego w postępowaniu o ustanowienie tej służebności (art. 145 k.c., art. 305² k.c.). Jest jasne, że w sytuacji, w której nieruchomość nie jest przedmiotem użytkowania wieczystego, służebność gruntowa nabyta w drodze zasiedzenia obciąża rzecz, czyli nieruchomość, nie zaś prawo własności do niej. Wątpliwości, co do tego, co jest przedmiotem obciążenia „zasiedzianą” służebnością (czy jest to nieruchomość czy prawo użytkowania wieczystego) powstają natomiast, gdy, jak w rozpoznawanej sprawie, nieruchomość, na której wykonywane były nieprzerwanie-przez stosowny okres przewidziany ustawą- akty posiadania (korzystania z nieruchomości) w zakresie charakteryzującym służebność gruntową o treści służebności przesyłu, a następnie po dniu 3 sierpnia 2008 r.- służebności przesyłu, została oddana przez podmiot

publiczny - Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego innemu podmiotowi w użytkowanie wieczyste zanim na tej nieruchomości zostały wybudowane urządzenia przesyłowe.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, lokującym się między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi, uregulowanym w art. 232-243 k.c. i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204, dalej - „u.g.n.”). Powstaje na podstawie umowy o oddanie nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste zawartej w formie aktu notarialnego oraz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej (art. 237 k.c. -por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). 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. Artykuł 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, do 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 gruntu przez użytkownika wieczystego. Przysługuje mu przy tym uprawnienie do pobierania opłat i odpowiednio - roszczenie o ich zasądzenie, natomiast nie przysługuje mu roszczenie 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.) Wieczystemu użytkownikowi przysługuje skuteczne *erga omnes* prawo do korzystania z gruntu i rozporządzania prawem użytkowania wieczystego w granicach ustawy, zasad współżycia społecznego i celu zawartej umowy (art.233 k.c.). W zakresie przysługujących mu uprawnień mieści się także obciążenie przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa

ograniczonymi prawami rzeczowymi np. hipoteką – por. 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), a także służebnością gruntową, np. budynkową lub drogi koniecznej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CZP 49/15, nie publ., z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 87/15, nie publ., z dnia 3 lutego 2016 r., V CSK 105/15, nie publ. z dnia 20 kwietnia 2016 r., V CSK 523/15, OSP 2017/3/25, z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 549/15, nie publ., z dnia 29 czerwca 2016 r., V CSK 2/16, nie publ.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd dopuszczający ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego w drodze czynności prawnej użytkownika wieczystego i zainteresowanego posiadacza służebności lub w na podstawie orzeczenia sądu, uzasadniany tymi samymi argumentami prawnymi, które dotyczą możliwości ustanowienia służebności gruntowych na prawie użytkowania wieczystego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2017 r., III CZP 101/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 123, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CZP 49/15, nie publ. z dnia 3 lutego 2016 r., V CSK 105/15, nie publ. i z dnia 29 czerwca 2016 r., V CSK 2/16 (nie publ.)). Odmienne stanowisko, zostało wyrażone w postanowieniach Sądu Najwyższego: z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 174/13, nie publ., z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, nie publ., z dnia 14 października 2015 r., V CSK 5/15, OSNC 2016, Nr 9, poz. 109 i z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 87/15, nie publ., w których podniesiono, że co do zasady służebność przesyłu ma obciążać nieruchomość, a roszczenie o jej ustanowienie powinno być skierowane do jej właściciela lub przez niego zgłoszone. Cele służebności przesyłu przemawiają za przyznaniem przedsiębiorcy przesyłowemu trwałemu i stabilnemu tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, których to celów nie realizuje ustanowienie służebności na prawie użytkowania wieczystego, mającym charakter czasowy, z którego wygaśnięciem wiążą się skutki wskazane w art. 241 k.c., polegające na wygaśnięciu ustanowionych na nim obciążeń. W przytoczonych orzeczeniach podniesiono ponadto, że ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego może prowadzić do niedopuszczalnego sumowania przez użytkownika wieczystego korzyści w postaci wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu i niższych

opłat należnych właścicielowi za ograniczone możliwości wykorzystania inwestycyjnego nieruchomości, w związku z posadowieniem na niej urządzeń przesyłowych.

W rozpoznawanej sprawie nie chodzi jednak o ustanowienie służebności przesyłu, lecz o jej nabycie w drodze zasiedzenia. Każdy z opisanych wyżej sposobów powstania służebności (ustanowienie jej na podstawie czynności prawnej lub orzeczenia sądu, zasiedzenie) ma odmienną podstawę faktyczną, inny charakter prawny oraz odmienną podstawę normatywną, w związku z czym powstaje wątpliwość, czy do zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu (przed dniem 3 sierpnia 2008 r.) lub służebności przesyłu (po dniu 3 sierpnia 2008 r.) znajdują zastosowanie te poglądy wyrażone w orzecznictwie i nauce, które opowiadają się za dopuszczalnością ustanowienia służebności drogi koniecznej lub służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego. Chodzi zatem o to, czy zasiedzenie służebności obciąża nieruchomość czy prawo użytkowanie wieczystego.

W tym miejscu niezbędne jest przeanalizowanie relacji zachodzących między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jej wieczystym użytkownikiem oraz osobą trzecią wykonującą wobec nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste akty posiadania, które w zależności od ich charakteru i treści mogą prowadzić do nabycia przez zasiedzenie określonego prawa rzeczowego – własności, użytkowania wieczystego lub służebności gruntowej (służebności przesyłu).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że dopuszczalne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. - zasada prawna, III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 715/12, nie publ. oraz z dnia 14 kwietnia 2011 r., IV CSK 446/10, nie publ.). W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osoby, która włada nieruchomością w zakresie treści wieczystego użytkowania, mając świadomość charakteru tego

prawa ustanowionego na nieruchomości (przykładowo ponosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego), a jej posiadanie jest wykonywane jest przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu.

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 9 grudnia 2016 r. (III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51) Sąd Najwyższy stwierdził, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nabyć jej własność przez zasiedzenie. W uzasadnieniu zwrócił uwagę na ugruntowany w orzecznictwie 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 dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111 oraz z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.). Sąd Najwyższy podniósł także, że według jednego ze stanowisk przedstawianych w orzecznictwie i nauce prawa, wskutek ustanowienia użytkowania wieczystego dochodzi do swoistego scedowania uprawnień właścicielskich na użytkownika wieczystego, w związku z czym w relacjach prawnorzeczowych z osobami trzecimi pozostaje tylko użytkownik wieczysty. Za wyłączeniem roszczeń petytoryjnych właściciela wobec osób trzecich na rzecz użytkownika wieczystego przemawia to, że z użytkowaniem wieczystym związana jest własność budynków lub innych urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, zatem przyznanie właścicielowi gruntu roszczeń petytoryjnych wkraczałoby we władztwo właścielskie użytkownika wieczystego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, niepubl). W uchwale z dnia 20 czerwca 1984 r., III CZP 26/84 (OSPika 1985, nr 10, poz. 195) Sąd Najwyższy uznał, że użytkownikowi wieczystemu przysługują - bez konieczności ich przeniesienia przez Skarb Państwa - roszczenia o naprawienie szkody powstałej przed ustanowieniem tego prawa przeciwko osobie trzeciej, która bezprawnym działaniem lub zaniechaniem doprowadziła do degradacji gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego w sposób uniemożliwiający jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem. W uchwale z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68

(OSNCP 1969, nr 11, poz. 188) Sąd Najwyższy podniósł natomiast, że użytkownik wieczysty, a nie właściciel, jest legitymowany do dochodzenia roszczenia o zakazanie wykonywania służebności drogowych, jak również o ich zniesienie.

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 17 kwietnia 2018 r. (III CZP 100/17, OSNC 2018, nr 11, poz. 105) Sąd Najwyższy stwierdził, że status posiadacza samoistnego legitymuje właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste do dochodzenia roszczeń posesoryjnych dotyczących tej nieruchomości (art. 344 k.c.), a 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. Roszczenia petytoryjne właściciel może skutecznie skierować 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 (użytkowanie wieczyste upoważnia do ich ustanawiania), lecz przeciwko osobom nielegitymującym się żadnym tytułem do 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 prawa ustanowionego 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 nieruchomości może więc skutecznie dochodzić przeciwko temu, z kim nie łączy go stosunek użytkowania wieczystego, a kto korzysta z nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Użytkownik wieczysty może korzystać zarówno z roszczeń posesoryjnych, jak i petytoryjnych w granicach przysługującego mu prawa użytkowanie wieczystego i w celu jego ochrony. Zakres ochrony, jaką może skutecznie uzyskać w postępowaniu posesoryjnym przeciwko osobie trzeciej, jest wyznaczony przez właściwy dla niego zakres posiadania nieruchomości, a w postępowaniu petytoryjnym przez treść uprawnień do niej, jakie należą do treści przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego uzyskanego na podstawie umowy z właścicielem. Każdemu z tych podmiotów przysługują zatem wobec osoby trzeciej, a taki status ma

przedsiębiorca „zasiadający” służebność przesyłu, środki ochrony o charakterze petytoryjnym i posesoryjnym. Wybudowanie przez określony podmiot na nieruchomości trwałego i widocznego urządzenia przesyłowego, z którym wiąże się korzystanie z tej nieruchomości w sposób prowadzący do zasiedzenia służebności związanej z tymi urządzeniami, niewątpliwie wpływa na cechy fizyczne nieruchomości, zwłaszcza jej wartość, na podstawie której właściciel określa stawki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W zależności od okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku 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 tym prawie uprawnienie osoby trzeciej.

W ocenie Sądu Najwyższego, rozpoznającego niniejszą skargę kasacyjną, przedstawione zapatrywania zasługują na aprobatę. Funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych. Przedmiotem posiadania prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie prawa rzeczowego, są rzeczy materialne w rozumieniu art. 45 k.c., mogące być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego i indywidualnego posiadania (nieruchomości i ruchomości). Skoro zasiedzenie służebności gruntowej przesyłu (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), to w każdym przypadku

służebność ta obciąża nieruchomość jako rzecz, a nie ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego. Urządzenia przesyłowe są budowane na gruncie (ewentualnie pod jego powierzchnią lub w przestrzeni nad gruntem), mają charakter widoczny i trwały; posiadanie służebności polega na długoletnim (dwadzieścia lub trzydzieści lat), manifestowanym na zewnątrz i widocznym dla właściciela nieruchomości oraz użytkownika wieczystego, korzystaniu z konkretnej nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w celu prawidłowej eksploatacji tych urządzeń po to, by zaspakajały one istotne potrzeby społeczne (przykładowo dostawa wody, energii elektrycznej lub ciepłej, itp.) Służebność powstająca w związku z wykorzystywaniem nieruchomości dla potrzeb tych urządzeń obciąża zatem nieruchomość, także wtedy, gdy jest ona przedmiotem użytkowania wieczystego określonej osoby. Nie obciąża prawa użytkowania wieczystego, chociaż ma wpływ na zakres i sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).