

POSTANOWIENIE

18 czerwca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 18 czerwca 2026 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa H. E. i E. E.

przeciwko S. S.A. w S.

o zapłatę,

na skutek skargi kasacyjnej H. E. i E. E.

od wyroku Sądu Okręgowego w Sosnowcu z 29 lutego 2024 r., II Ca 307/23,

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**2. zasądza solidarnie od H. E. i E. E. na rzecz S. S.A. w S. 2700
(dwa tysiące siedemset) zł kosztów postępowania kasacyjnego.**

(G.G.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 1 lutego 2023 r., I C 530/17, Sąd Rejonowy w Sosnowcu zasądził od pozwanego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego na rzecz powodowych użytkowników wieczystych 5723 zł z odsetkami tytułem wynagrodzenia za korzystanie od 1 lipca 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. z 59 m² powierzchni nieruchomości zajętej pod sieć wodociągową i oddalił w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę 67 488 zł z odsetkami.

Wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd Okręgowy w Sosnowcu oddalił apelację użytkowników wieczystych oraz uwzględnił apelację przedsiębiorstwa i zmienił wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa.

Sąd drugiej instancji ustalił, że na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym powodów w latach 70-tych XX w. wybudowano budynek z przyłączami wody i kanalizacji. W tamtym czasie nieruchomość, wówczas i w okresie objętym sporem stanowiąca własność Skarbu Państwa, była w zarządzie przedsiębiorstwa państwowego. Po przekształceniu zarządu w użytkowanie wieczyste powodowie nabyli prawo użytkowania wieczystego z budynkiem. W 2007 r. użytkownicy wieczystości zwrócili się do pozwanego przedsiębiorstwa o zgodę na odprowadzanie do przyłącza kanalizacyjnego na ich nieruchomości ścieków z nieruchomości sąsiednich. Przedsiębiorstwo, po analizie zużycia wody na nieruchomościach sąsiednich, stwierdziło, że przyłączy budynku powodów może przyjąć dodatkowe ścieki, i wyraziło zgodę pod warunkiem wykonania przyłączy z sąsiednich nieruchomości przez zainteresowanych – pozostawiając umowie powodów i właścicieli nieruchomości sąsiednich uregulowanie, kto wykona przyłącza i poniesie koszt robót. Po wykonaniu przyłączy ścieki z nieruchomości sąsiednich były odprowadzane do sieci kanalizacyjnej pozwanego za pośrednictwem przyłącza przeznaczonego pierwotnie tylko dla budynku powodów. W 2014 r. pozwany zakończył budowę nowej sieci kanalizacyjnej, do której zostały podłączone nieruchomości sąsiednie, z pominięciem przyłączy wybudowanych w 2007 r. na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym powodów. Pozwany betonowymi czopami odciął nieruchomości sąsiednie od przyłącza obsługującego budynek powodów. Natomiast powodowie od 2014 r. odprowadzają starymi przyłączami, tymi z lat 70-tych, tylko wodę deszczową.

Sąd odwoławczy uznał, że wątpliwym jest czy pozwane przedsiębiorstwo było posiadaczem samoistnym lub zależnym jakiegokolwiek instalacji na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym powodów. Przedsiębiorstwo nie jest posiadaczem trzech przyłączy do budynku powodów, ponieważ przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne jest co najwyżej dzierżycielem przyłącza obsługującego wyłącznie właściciela, który zwrócił się o przyłączenie budynku do sieci. Pozwane przedsiębiorstwo pozostawało w przekonaniu, że przyłącza te nie stanowią jego własności, lecz są instalacją wewnętrzną obsługującą nieruchomość. Wykorzystywanie tej instalacji na potrzeby nieruchomości sąsiednich odbywało się na mocy umowy powodów z sąsiadami.

Przy tym Sąd Okręgowy uznał za zbędne stanowcze rozstrzygnięcie, czy pozwany jest posiadaczem jakichś instalacji na nieruchomości powodów, ponieważ nawet jeżeli nimi włada jako posiadacz samoistny lub zależny, to jest posiadaczem w dobrej wierze, a tym samym warunkiem przysługiwania wynagrodzenia za korzystanie z części nieruchomości jest wniesienie powództwa, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. Tymczasem powodowie nie wytoczyli powództwa o nakazanie pozwanemu usunięcia jakichkolwiek instalacji.

Użytkownicy wieczystości wnieśli o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ze względu na oczywistą zasadność wszystkich zarzutów kasacyjnych, tj. naruszenia:

I. prawa materialnego:

1) 224 w zw. z art. 225 k.c. przez uznanie, iż pozwane przedsiębiorstwo posiadało grunty dzierżawione przez powodów w dobrej wierze;

2) art. 229 § 1 k.c. przez uznanie, iż zaczopowanie przyłączy kanalizacyjnych należy zakwalifikować jako zwrot rzeczy, chociaż kanalizacja nadal istnieje w gruncie dzierżawionym przez powodów i ogranicza sposób wykorzystania gruntu;

II. przepisu postępowania, art. 378 § 1 k.p.c., przez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji z uwagi na brak odniesienia się do wszystkich zarzutów apelacji, a w szczególności zaniechanie odniesienia się co do powodów pominięcia zarzutu apelacyjnego w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego o dowód z biegłego geodety na ustalenie powierzchni i przebiegu wszystkich rur kanalizacyjnych stanowiących własność pozwanego znajdujących na nieruchomości dzierżawionej przez powodów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy *meriti* ustaliły, że powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntów. Skarżący piszą w skardze o nieruchomości dzierżawionej przez siebie. Skarga jest niezasadna niezależnie od tytułu prawnego powodów do nieruchomości.

Przed wprowadzeniem instytucji służebności przesyłu montaż w gruncie instalacji wodnych lub kanalizacyjnych i włączenie ich do sieci przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego oznaczał korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie, który obecnie odpowiada służebności przesyłu. Jednak do powstania roszczenia właściciela (ew. podmiotu, któremu przysługują roszczenia właściciela) o wynagrodzenie konieczne jest wytoczenie powództwa o wydanie części nieruchomości zajętej przez instalacje (art. 224 § 2 k.c.), czego powodowie nie uczynili. Roszczenie o wynagrodzenie powstaje z chwilą rozpoczęcia korzystania z cudzego gruntu tylko w przypadku umieszczenia instalacji w złej wierze (art. 225 k.c.). Tymczasem skarżący nie wskazali żadnego fragmentu instalacji wodnych i kanalizacyjnych na nieruchomości zbudowanego wbrew woli powodów lub ich poprzedników prawnych.

Skarżący powołali tezę z wyroków Sądu Najwyższego z 25 listopada 2008 r., II CSK 344/2008, i z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/2008, iż „przedsiębiorstwo, które nie legitymuje się uprawnieniem do korzystania z cudzej nieruchomości, w celu eksploatacji i bieżącego utrzymania posadowionych na niej urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c.”. Teza ta dotyczy uprawnienia do korzystania z cudzej nieruchomości w celu eksploatacji i bieżącego utrzymania posadowionych na niej urządzeń przesyłowych. Teza ta nie stosuje się w niniejszej sprawie.

Po pierwsze, z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby pozwane przedsiębiorstwo eksploatowało i utrzymywało instalacje wbrew woli powodów. Strony łączyła umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, czyli pozwany miał tytuł prawny do utrzymywania instalacji. Pozwany utrzymywał te instalacje właśnie w celu dostarczania powodom wody i odprowadzania ich ścieków. Pozwany odprowadzał także ścieki z nieruchomości sąsiednich, lecz czynił to na wniosek powodów. Złożenie przez powodów wniosku o zgodę na przyłączenie sąsiadów i wyrażenie zgody przez pozwanego ustanowiło stosunek obligacyjny między stronami uprawniający pozwanego do utrzymywania dodatkowych przyłączy na nieruchomości powodów, przyłączy zbudowanych przez powodów lub jego sąsiadów, lecz nie przez pozwanego.

Po drugie, powodowie żądają wynagrodzenia nie za korzystanie z nieruchomości przez działania polegające na eksploatacji i bieżącym utrzymaniu posadowionych na niej urządzeń przesyłowych, lecz za sam fakt istnienia pod powierzchnią gruntu urządzeń przesyłowych, co ma utrudniać powodom ewentualną rozbudowę budynku. W tym zakresie istotna jest dobra wiara w chwili budowy urządzeń przesyłowych i skarżący nie podważyli domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Po trzecie, w powołanych przez skarżących wyrokach Sąd Najwyższy nie uzasadnił tezy, sprzecznej z art. 7 k.c., że sam brak tytułu prawnego do eksploatacji i bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych oznacza posiadanie nieruchomości w złej wierze. Zatem nawet gdyby stan faktyczny w niniejszej sprawie odpowiadał tezie, na której zostały oparte te wyroki, to skarga nie byłaby oczywiście uzasadniona.

Zarzut naruszenia przepisów postępowania sprowadza się do zaniechania dowodu na wysokość wynagrodzenia należnego skarżącym. Zarzut ten mógłby być istotny pod warunkiem zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego przez przyjęcie, że skarżącym nie przysługuje wynagrodzenie.

Ze względu na brak podniesionej podstawy przyjęcia skargi do rozpoznania z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi.

Na podstawie art. 98 k.p.c. uczestnikowi przysługuje od skarżącego zwrot kosztów sporządzenia odpowiedzi na skargę kasacyjną w wysokości stawki minimalnej określonej w stosowanym odpowiednio § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Dariusz Pawłyszcz

(G.G.)

[a.]

