

POSTANOWIENIE

10 grudnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matczak

po rozpoznaniu na rozprawie 10 grudnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej K. Spółdzielni Mieszkaniowej w K. oraz skargi kasacyjnej A.
spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Katowicach
z 7 października 2021 r., IV Ca 789/21,
w sprawie z wniosku G. spółki akcyjnej w K. z udziałem Gminy K., K. Spółdzielni
Mieszkaniowej w K. i A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu,

**oddala skargi kasacyjne i zasądza od K. Spółdzielni
Mieszkaniowej w K. oraz A. spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w K. na rzecz G. spółki akcyjnej w K. kwoty
po 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych z odsetkami w wysokości
odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia
pieniężnego za okres po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia
orzeczenia do dnia zapłaty z tytułu zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Dariusz Dończyk

Monika Koba

Agnieszka Piotrowska

(A.D.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 11 lutego 2021 r., Sąd Rejonowy Katowice-Zachód w Katowicach stwierdził, że z dniem 27 maja 2010 r. wnioskodawca G. Spółka Akcyjna w K. nabyła poprzez zasiedzenie służebność przesyłu: 1/.na nieruchomości, obejmującej działkę nr [...], dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach księga wieczysta o numerze [...], polegającą na prawie przebiegu i posadowienia na niej odcinka sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm zgodnie z jej przeznaczeniem, przesyłu wody opisaną wyżej siecią zgodnie z jej przeznaczeniem, dostępu do sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm w celu jej konserwacji, naprawy, modernizacji, usunięcia awarii, wymiany elementów, który to przebieg został oznaczony przerywaną linią i kropkami koloru brązowego na mapie zasadniczej, sporządzonej przez biegłego geodetę inż. W.D. jako załącznik numer 1 do opinii z 16 kwietnia 2019 r.; 2/.na nieruchomości, obejmującej działkę nr [...], dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach księga wieczysta o numerze [...], polegającą na przebiegu i posadowienia na niej odcinka sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm zgodnie z jej przeznaczeniem, przesyłu wody opisaną wyżej siecią zgodnie z jej przeznaczeniem, dostępu do sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm w celu jej konserwacji, naprawy, modernizacji, usunięcia awarii, wymiany elementów, który to przebieg został oznaczony przerywaną linią i kropkami koloru brązowego na mapie opisanej w punkcie 1 postanowienia oraz 3/ .na nieruchomości, obejmującej działki nr [...], [...] i [...], dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach księga wieczysta o numerze [...], polegającą na przebiegu i posadowienia na niej odcinka sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm zgodnie z jej przeznaczeniem, przesyłu wody opisaną wyżej siecią zgodnie z jej przeznaczeniem, dostępu do sieci wodociągowej o średnicy 1200 mm w celu jej konserwacji, naprawy, modernizacji, usunięcia awarii, wymiany elementów, który to przebieg został oznaczony przerywaną linią i kropkami koloru brązowego na mapie opisanej w punkcie 1 postanowienia.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że działki gruntu objęte postanowieniem stanowiły własność Skarbu Państwa i zostały oddane K. Spółdzielni Mieszkaniowej w K. (dalej KSM) w użytkowanie wieczyste na podstawie umów z 20 grudnia 1983 r. i z 10 czerwca 1985 r. w celu wybudowania na nich osiedli budynków wielomieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej. Z dniem 27 maja 1990 r. działki gruntu przeszły *ex lege* na własność Gminy K. w drodze komunalizacji, stwierdzonej decyzjami administracyjnymi opisanymi przez Sąd w uzasadnieniu orzeczenia. W 1979 r. na nieruchomościach objętych wnioskiem, ówczesne przedsiębiorstwo państwowe o nazwie Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w K. wybudowało rurociąg przesyłający wodę o średnicy 1200 mm, wchodzący w skład systemu wodociągowego [...], stanowiący aktualnie, po opisanych bliżej w uzasadnieniu orzeczenia, przekształceniach własnościowych, własność wnioskodawcy. Przedmiotowy wodociąg biegnie przez działki gruntu nr [...] oraz nr [...], na której znajduje się parking, następnie przez teren niezabudowany działki nr [...]. Naprzeciwko budynku nr [...] zlokalizowana jest komora wodociągowa z włazami, obsypana zadarnionym wałem ziemnym, znajdującym się na działkach nr [...] i nr [...]. Komora położona jest na działkach nr [...] i [...]. Powierzchnia nieruchomości niezbędnych dla prawidłowego i właściwego korzystania z rurociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi wynosi 2497 m² i została oznaczona przerywaną linią i kropkami koloru brązowego na mapie zasadniczej, sporządzonej przez biegłego geodetę inż. W.D. jako załącznik numer 1 do opinii z 16 kwietnia 2019 r. Od momentu wybudowania rurociągu do dziś, przedmiotowe urządzenia były i są w sposób nieprzerwany i niezakłócony eksploatowane przez wnioskodawcę, a wcześniej przez jego poprzedników prawnych, w celu dostarczania wody. Były i są na nich prowadzone prace naprawcze, konserwacyjne oraz raz w miesiącu wykonywane są obchody kontrolne. Na podstawie umowy z 23 grudnia 2019 r. KSM zbyła na rzecz A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K (dalej A.) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr [...] i nr [...]. Pozwem z 25 czerwca 2020 r., zarejestrowanym pod sygnaturą II C 584/20 A. wystąpiła do Sądu Rejonowego Katowice - Zachód w Katowicach o nakazanie G. S.A. w K. usunięcia stanowiących jej własność

urządzeń przesyłowych z nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]. Prawomocnym postanowieniem z 29 września 2015 r. (II Ns 2042/14) Sąd Rejonowy oddalił wniosek KSM o ustanowienie na gruntach w użytkowaniu wieczystym KSM służebności przesyłu na rzecz G. S.A. w K., będącego właścicielem urządzeń przesyłowych.

Opierając się na przedstawionych ustaleniach faktycznych, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek przedsiębiorcy przesyłowego zasługuje na uwzględnienie, albowiem wnioskodawca wykazał wszystkie przesłanki prowadzące do nabycia przez niego w drodze zasiedzenia w dobrej wierze ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomości komunalne w postaci służebności gruntowej przesyłu o treści wskazanej w sentencji postanowienia.

Postanowieniem z 7 października 2021 r., Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił apelacje wniesione od tego orzeczenia odrębnie przez uczestników postępowania - KSM oraz A., dzieląc ustalenia faktyczne oraz oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

Uczestnicy postępowania KSM A., reprezentowani przez tego samego zawodowego pełnomocnika procesowego, wnieśli dwie skargi kasacyjne o tożsamej treści, zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w częściach dotyczących poszczególnych uczestników. Zarzucili naruszenie art. 278 § 1 w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., art. 391 §1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., a także 227 w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., naruszenie art. 15 zys² ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 z późn. zm., dalej: „ustawa COVID.”), art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także naruszenie art. 510 § 2 k.p.c. W ramach podstawy materialnoprawnej sformułowali zarzuty naruszenia art. 7 w zw. z art. 292 w zw. z art. 172 § 1 w zw. z art. 305⁴ k.c. oraz art. 5 k.c., a także naruszenia art. 292 w zw. z art. 172 w zw. z art. z art. 305⁴ k.c.

Skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonych przez nich częściach i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty procesowe nie są uzasadnione. Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne dotyczące obszaru gruntów objętych zasiedzeniem w zakresie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, dopuszczonego postanowieniem tego Sądu z 28 listopada 2018 r. Żaden z uczestników nie złożył umotywowanego zastrzeżenia co do tej decyzji procesowej Sądu na podstawie art. 162 k.p.c., co pozbawiło uczestników, reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, możliwości powoływania się na ewentualne wady postępowania dowodowego w dalszym toku postępowania, w tym w skargach kasacyjnych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 grudnia 2021 r., V CSK 399/21; z 7 grudnia 2021 r., III USK 305/21). Co istotne, Sąd Rejonowy oparł się nie tylko na tej opinii, ale także na pozostałym materiale sprawy, w tym na dowodach z dokumentów oraz zeznań świadków. Dowody te zostały wykorzystane także przez biegłego sądowego jako materiał źródłowy, co wynika z jej treści. Nie doszło zatem do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez zaaprobowanie tego dowodu przez Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy wskutek wniesionych apelacji.

Skarżący zarzucili naruszenie art. 15 zzs² ustawy COVID oraz art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak możliwości złożenia pisemnego stanowiska przed wydaniem przez Sąd Okręgowy orzeczenia na posiedzeniu niejawnym. Podnieśli, że pomimo tego, iż KSM złożyła w apelacji wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania przedstawiciela KSM, Sąd drugiej instancji nie wydał postanowienia o pominięciu tego dowodu, skierował sprawę na posiedzenie niejawne, o czym nie poinformował skarżącej, a następnie wydał orzeczenie merytoryczne w sprawie. W ocenie skarżących kasacyjnie, naruszenie tych przepisów mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem strona nie miała możliwości odnieść się do stanowiska wnioskodawcy, a także Gminy K., która na etapie postępowania apelacyjnego zmieniła swoje stanowisko w sprawie, nie sprzeciwiając się stwierdzeniu zasiedzenia służebności.

W odniesieniu do tego zarzutu należy w pierwszym rzędzie podnieść, że z uzasadnienia zaskarżonego kasacyjnie postanowienia Sądu Okręgowego wynika, że apelacja została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 374 k.p.c. Zgodnie z tą regulacją, obowiązującą od 7 listopada 2019 r., sąd drugiej instancji może skierować sprawę na posiedzenie niejawne, gdy strony nie złożyły skutecznie wniosku o przeprowadzenie rozprawy, a ponadto przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2023 r., II CSKP 816/22). W tej sprawie żaden z uczestników, reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, nie złożył wniosku o wyznaczenie rozprawy odwoławczej, zaś samo zgłoszenie wniosków dowodowych w apelacji, bez jednoczesnego wniosku o wyznaczenie rozprawy, nie jest równoznaczne z wiążącym Sąd drugiej instancji postulatem rozpoznania apelacji na rozprawie.

Nie doszło także do naruszenia art. 510 § 1 k.p.c. przez niewezwanie do udziału w sprawie pozostałych użytkowników wieczystych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta [...] w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego przysługuje wspólnie Spółdzielni i innym osobom, albowiem należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego w tej kwestii przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Osoby, które uzyskały prawo odrębnej własności lokali, uprzednio spółdzielczych, oraz związane z tym prawem własności lokalu, udziały w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, nabyły te prawa już z istniejącym obciążeniem w postaci urządzenia przesyłowego.

W odniesieniu do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy w pierwszym rzędzie podnieść, że do nabycia prawa podmiotowego (własności, użytkowania wieczystego, służebności gruntowej, służebności przesyłu) 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.

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 wodociągu. Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni art. 292 k.c., uznając przedmiotowy wodociąg za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu tego przepisu. W postanowieniu z 26 lipca 2012 r., II CSK 752/11, Sąd Najwyższy podniósł, że widoczność urządzenia musi być ujmowana szeroko i nie może stronić od specyficznej treści służebności, o którą w sprawie chodzi. Jeżeli z samej natury służebności wynika, że trwałe urządzenie, z którego uprawniony korzysta przebiega w całości lub w części pod powierzchnią ziemi, to uzależnienie dopuszczalności zasiedzenia służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu, od tego, w jaki sposób na danym, konkretnym odcinku urządzenie zostało posadowione, nie wytrzymałoby krytyki. Podobny pogląd przedstawił w postanowieniu z 16 stycznia 2013 r., II CSK 289/12, podnosząc, że gazociągi, wodociągi i ciągi kanalizacyjne, to w przeważającej części urządzenia podziemne i już z tego względu nieracjonalna jest interpretacja art. 292 k.c., której wynikiem byłoby wymaganie, aby rura gazowa w okresie biegu zasiedzenia była widoczna dla właściciela każdej nieruchomości, przez którą to urządzenie przebiega. W postanowieniu z 6 kwietnia 2023 r., II CSKP 637/22, Sąd Najwyższy wyraził trafne zapatrywanie, że należy uznać za prawidłową szeroką wykładnię pojęcia widoczności urządzenia. W stosunku do tego typu urządzeń jak gazociąg albo wodociąg przebiegających przez wiele nieruchomości, zapewniających dostęp do przesyłanych nim gazu czy wody przez odbiorców na wielu (często bezpośrednio sąsiednich) nieruchomościach, których istnienie i usytuowanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest w odpowiedni sposób oznakowane także na nieruchomościach sąsiednich oraz zaznaczane w odpowiednich, powszechnie dostępnych dokumentach geodezyjnych spełnia kryterium widoczności urządzenia, o którym mowa w art. 292 k.c. Sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia tego przepisu jest zatem niezasadny.

Służebność gruntowa, w tym służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu, a także 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. Przedmiotem obciążenia określoną służebnością na podstawie umowy o jej ustanowienie zawartej z właścicielem nieruchomości (art. 245 k.c., art. 305¹ k.c.), orzeczenia sądu wydanego w postępowaniu o ustanowienie tej służebności (art. 145 k.c., art. 305² k.c.), a także w wyniku zasiedzenia, jest nieruchomość jako rzecz materialna. Pogląd prawny o możliwości nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu lub służebności przesyłu, z możliwością zaliczenia okresu jej posiadania przed wprowadzeniem do polskiego systemu prawnego służebności przesyłu, tj. przed 3 sierpnia 2008 r. jest od wielu lat ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uchwały z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, Nr 11, poz. 142; z 7 października 2008 r., III CZP 89/08 oraz z 22 maja 2013 r., III CZP 18/13, OSNC 2013, Nr 12, poz. 139; wyroki z 26 września 2014 r., IV CSK 724/13 i z 15 czerwca 2016 r., II CSK 639/15; postanowienia SN z 7 maja 2014 r., II CSK 741/13; z 4 lipca 2014 r., II CSK 551/13; z 21 stycznia 2015 r., IV CSK 203/14; z 22 kwietnia 2016 r., II CSK 512/15; z 5 maja 2016 r., II CSK 329/15; z 25 maja 2016 r., V CSK 547/15; z 17 czerwca 2016 r., IV CSK 531/15 ; z 9 listopada 2018 r., V CSK 502/17 oraz z 10 listopada 2017 r., V CSK 33/17). W wyroku z 25 maja 1999 r., SK 9/98 (OTK-A 1999, nr 4, poz. 78), Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś w wyroku z 14 grudnia 2005 r., SK 61/03 (OTK-A 2005, nr 11, poz. 136) orzekł, że art. 172 k.c. jest zgodny z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wskutek skarg obywateli polskich, Europejski Trybunał Praw Człowieka (dalej ETPC) w decyzji z 17 maja 2016 r., nr 8585/13, rozpoznał zagadnienie zgodności z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (dalej Konwencja) sytuacji, w której system prawny dopuszcza możliwość powstania przez zasiedzenie służebności o treści służebności przesyłu na nieruchomościach prywatnych. Decyzją tą ETPC odrzucił - na podstawie art. 35 ust. 3 litera a i ust. 4 Konwencji - skargi obywateli polskich wniesione w związku z orzeczeniami sądów polskich stwierdzających zasiedzenie przez przedsiębiorców przesyłowych służebności gruntowych o treści służebności

przesyłu. Po przeanalizowaniu ustawodawstwa polskiego oraz orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, ETPC uznał, że skarżący nie wykazali, aby przysługiwało im roszczenie, którego wykonalność była wystarczająco ustalona, a tym samym nie mogą argumentować, iż w chwili wydania orzeczeń dysponowali „mieniem” w rozumieniu art. 1 Protokołu nr 1, którego zostali pozbawieni. Orzeczenia sądów krajowych w przedmiocie zasiedzenia służebności, które dotyczyły trzydziestu skarżących oraz orzeczenia o ograniczeniu prawa własności ze względu na historyczne decyzje administracyjne, które dotyczyły trzech skarżących, zostały przez Europejski Trybunał Praw Człowieka ocenione, jako nieprowadzące do ingerencji w korzystanie z ich mienia.

Z wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że przedmiotowy wodociąg został wybudowany w 1979 r. przez ówczesne wodociągowe przedsiębiorstwo państwowe na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, jeszcze przed zawarciem z KSM umów o oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, do czasu wejścia w życie, z dniem 1 lutego 1989 r., ustawy z 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11), Skarb Państwa był wyłącznym podmiotem uprawnień dotyczących mienia państwowego, a państwowe osoby prawne wykonywały te uprawnienia w imieniu własnym, ale na rzecz tego podmiotu (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN, nr II, poz. 41 oraz z 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91 - zasada prawna - OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 118; z dnia 7 listopada 1980 r., III CZP 2/80, OSNCP 1981, Nr 4, poz. 47; postanowienie Sądu Najwyższego z 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, Nr 1, poz. 7). Przytoczony art. 128 k.c. wyrażał zasadę tak zwanej jednolitej własności państwowej. Państwowe osoby prawne - w granicach swej zdolności prawnej - wykonywały względem zarządzanych przez nie części nieruchomości i ruchomego mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. Do państwowych osób prawnych zaliczane były przedsiębiorstwa państwowe (art. 2 dekretu z 26 października 1950 r. o przedsiębiorstwach państwowych, tekst jedn.: Dz. U. z 1960 r. Nr 18, poz. 11; następnie art. 1 ustawy z 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2152).

Zniesienie zasady jednolitej własności państwowej nie spowodowało „automatycznego” przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym - z mocy kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych - uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie. Dotyczyło to także uprawnień przedsiębiorstw państwowych, korzystających z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji znajdujących na niej urządzeń infrastruktury przesyłowej. Przekształcenie zarządu w odniesieniu do gruntów w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali w prawo własności nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 91, poz. 455, dalej: "ustawa z 29 września 1990 r."). W odniesieniu do innych składników majątkowych, w tym ruchomości i urządzeń przesyłowych, do przekształcenia dotychczasowych uprawnień przedsiębiorstw państwowych w prawo własności doszło 7 stycznia 1991 r., na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r. Nr 2, poz. 6, zob. także uchwała Sądu Najwyższego z 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91; wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14).

Stosownie do art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.), mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do: 1) rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, 2) przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcje organu założycielskiego, 3) zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1, stawało się z mocy prawa z dniem wejścia tej ustawy (tj. z dniem 27 maja 1990 r.) mieniem gminy (art. 7 ust. 1), z tym że nabycie mienia ogólnonarodowego przez gminę nie mogło naruszać praw osób trzecich do tego mienia, w tym także praw wspólnot gruntowych i leśnych (art. 7 ust. 2). Do stwierdzenia tego skutku wymagane było wydanie decyzji administracyjnej, która miała charakter deklaratoryjny. W ten sposób gmina stawała się właścicielem nieruchomości skarbowych, na której były już posadowione uprzednio wybudowane urządzenia przesyłowe. Nabycie przez

gminę wymienionych wyżej gruntów następowało z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa i decyzja komunalizacyjna wojewody miała charakter deklaratoryjny, natomiast przekazanie na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy komunalizacyjnej gminie, na jej wniosek, mienia ogólnonarodowego (państwowego) innego niż wymienione w ust. 1-3, jeżeli było ono związane z realizacją jej zadań, miało charakter konstytutywny i dochodziło do skutku z dniem, w którym decyzja wojewody stawała się ostateczna.

W realiach tej sprawy, Sądy *meriti* trafnie zatem przyjęły, że z dniem 27 maja 1990 r. w wyniku komunalizacji przedmiotowych działek gruntu, na których wybudowano uprzednio wodociąg, ówczesne wodociągowe przedsiębiorstwo państwowe rozpoczęło korzystanie z gruntu komunalnego w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzeń przesyłowych, a zatem w zakresie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd zgodnie z którym, jeżeli korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia rozpoczęło się przed dniem 27 maja 1990 r., bieg zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomości, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczyna się 27 maja 1990 r. Komunalizacja dokonywana na podstawie ustawy komunalizacyjnej nie miała charakteru wywłaszczeniowego, stąd pozostawały w mocy wszelkie obciążenia na rzecz osób trzecich istniejące na nieruchomościach, nie miała również wpływu na stan faktyczny w zakresie posiadania, przy czym nie wyłączała kontynuowania posiadania przez Skarb Państwa lub państwowe osoby prawne, z wszystkimi wynikającymi stąd następstwami, w tym rozpoczęcia lub trwania terminu zasiedzenia, gdyż w odniesieniu do gruntów komunalnych nie obowiązywał przepis je wyłączający. W odniesieniu do komunalizacji następującej *ex lege* z dniem 27 maja 1990 r. posiadanie Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowego albo państwowej osoby prawnej prowadzące do zasiedzenia służebności na nieruchomości gminy rozpoczynało bieg z tym dniem, a następującej na wniosek gminy - w stosunku do niej rozpoczynało się lub mogło być kontynuowane od dnia ostateczności decyzji (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2007 r., III CZP 23/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 45; postanowienia z 26 lipca 2018 r., IV CSK 136/17, OSNC-ZD 2019, Nr

3, poz. 42; z 4 czerwca 2014 r., II CSK 520/13, ; z 29 czerwca 2012 r., I CSK 614/11; z 4 marca 2011 r., I CSK 293/10; z 12 września 2007 r., I CSK 186/07; z 6 marca 2008 r., I CSK 419/07 oraz z 14 listopada 2023 r., I CSK 5504/22, a także wyrok z 10 lipca 2013 r., V CSK 320/12).

W realiach przedmiotowej sprawy, od 27 maja 1990 r. zaczął swój bieg okres zasiedzenia służebność gruntowej o treści służebności przesyłu, którego długość determinowana była przez dobrą lub złą wiarę zasiadającego. Dla przyjęcia dobrej lub złej wiary istotna była zatem ta data, albowiem oceny tej przesłanki podmiotowej zasiedzenia dokonuje się na dzień objęcia cudzej nieruchomości w posiadanie w zakresie niezbędnym do korzystania z urządzeń przesyłowych. Zmiana stanu świadomości posiadacza po tej dacie nie ma znaczenia dla długości okresu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości i odpowiednio służebności gruntowej, zgodnie z zasadą *mala fides superveniens non nocet*. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 12 maja 2017 r., III CSK 60/17; z 14 marca 2017 r., II CSK 463/16; z 14 października 2015 r., V CSK 5/15 oraz z 18 kwietnia 2004 r., I CSK 616/03, Biul. SN 2005, nr 1, s. 43).

Stosownie do art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jest to domniemanie usuwalne zaś ciężar jego obalenia spoczywa na przeciwniku podmiotu, na rzecz którego działa domniemanie dobrej wiary, w tym przypadku – na Gminie K. jako właścicielu gruntu oraz – ze względu na specyfikę sytuacji, o czym niżej - na wieczystym użytkowniku gruntu.

Sądy *meriti* zajęły w tej sprawie zgodne stanowisko, że poprzednik prawny wnioskodawcy objął w dobrej wierze wskazane we wniosku grunty komunalne w posiadanie w zakresie niezbędnym do korzystania z tych urządzeń i ten pogląd podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym obie skargi kasacyjne. W aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że rozstrzygając, czy uzyskanie posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu nastąpiło w dobrej czy złej wierze, należy mieć na względzie całokształt okoliczności poprzedzających i towarzyszących uzyskaniu posiadania służebności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2016 r., III CZP 86/16, OSNC 201,

nr 9, poz.98). Zgodnie z tak zwaną tradycyjną koncepcją dobrej wiary, odniesioną do posiadania służebności, objęcie posiadania służebności następuje w dobrej wierze, jeżeli posiadacz włada cudzą nieruchomością w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z niej w zakresie treści służebności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 września 2020 r., V CSK 598/18). Domniemanie dobrej wiary jest obalone, gdy z całokształtu okoliczności wynika, że przedsiębiorca przesyłowy w chwili uzyskania posiadania wiedział lub powinien wiedzieć przy zachowaniu wymaganej staranności, że do nieruchomości, na której zlokalizowane są urządzenia przesyłowe, nie przysługuje mu prawo o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Przyjęto również, że przedsiębiorstwo państwowe, które nabyło z mocy prawa, z dniem 7 stycznia 1991 r. własność urządzeń przesyłowych, posadowionych na nieruchomości Skarbu Państwa, może być uznane za posiadacza w dobrej wierze służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 15 lutego 2019 r., III CZP 81/18, OSNC 2020, nr, poz. 14 i przywołane w uzasadnieniu orzecznictwo). W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym obie skargi kasacyjne, istnieją uzasadnione przesłanki do przyjęcia tego poglądu prawnego także w odniesieniu do nieruchomości skomunalizowanych z dniem 27 maja 1990 r. (zob. także postanowienie Sądu Najwyższego z 26 lipca 2018 r., IV CSK 136/17, OSNC-ZD 2019, Nr 3, poz. 42 i wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2019 r., II CSK 591/18). Należy podzielić spostrzeżenie Sądu Okręgowego w tej sprawie, że Gmina K. jako właściciel gruntu nie demonstrowała do momentu upływu okresu zasiedzenia służebności, braku zgody na dalsze korzystanie przez ówczesne przedsiębiorstwo państwowe, a następnie jego następców prawnych, z gruntów komunalnych objętych wnioskiem, w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzeń przesyłowych, służących zresztą zaspokajaniu niezmiennie istotnych społecznie zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej, co należy do ustawowych zadań własnych gminy (zob. art. 7 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – aktualny jedn. tekst Dz.U. z 2024 r., poz.1465).

K. Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz A. akcentowały, że są wieczystymi użytkownikami objętych wnioskiem gruntów komunalnych, jednakże ta kwestia

pozostaje bez znaczenia dla możliwości stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę służebności przesylu w drodze zasiedzenia. 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 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r, poz. 1145, 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 gruntu. 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, dla zrealizowania którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z niej, stosownie do art. 236 i 239 k.c. Z wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że przedmiotowy wodociąg został wybudowany w 1979 r. przez ówczesne wodociągowe przedsiębiorstwo państwowe na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, a zatem jeszcze przed zawarciem przez Skarb Państwa z KSM umów o oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste. KSM jako użytkownik wieczysty gruntu objęła zatem te działki już z naniesionymi urządzeniami przesylowymi w postaci wodociągu i związanymi z tym ograniczeniami w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości; powinna była zatem liczyć się z trwałym znoszeniem stanu ukształtowanego na gruncie przed nabyciem własnego prawa w postaci użytkowania wieczystego. Podobnie A., kupując od KSM na podstawie umowy z 23 grudnia 2019 r. prawo użytkowania części działek objętych wnioskiem o zasiedzenie służebności przesylu, weszła w sytuację prawną KSM także w odniesieniu do przedmiotowego wodociągu. Urządzenia przesylowe są budowane na gruncie (ewentualnie pod jego powierzchnią lub w przestrzeni nad gruntem), mają charakter widoczny i trwałe;

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 fizycznej lub prawnej. 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. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. art. 520 § 2 i 3 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust.4 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1935 ze zm.)

Dariusz Dończyk

Monika Koba

Agnieszka Piotrowska

(A.D.

[a.ł]