

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz

Protokolant Izabella Janke

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 zasiedzenie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 września 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 18 stycznia 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 jego poprzednik prawny Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w K. nabył z dniem 27 maja 2000 r., przez zasiedzenie, służebność gruntową odpowiadającą służebności przesyłu, której treścią jest uprawnienie do przebiegu i pozostawienia sieci ciepłowniczej zgodnie z jej przeznaczeniem, przesyłania nią ciepła, dostępu do niej w celu konserwacji, naprawy, inspekcji, usuwania usterek i awarii, remontu, wymiany zniszczonych elementów oraz odbudowy, a także obowiązek każdorazowego właściciela/użytkownika wieczystego powstrzymywania

się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do sieci ciepłowniczej na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., składającej się z działek nr 1/39, na której zlokalizowany jest odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Cn 125 (powierzchnia służebności 30 m²), odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Cw 65 (powierzchnia służebności 6 m²), odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Cn 80 (powierzchnia służebności 6 m²) i z działki nr 2/230, na której zlokalizowany jest odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Dn 80 (powierzchnia służebności 20,2 m), budynek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Dn 100 (powierzchnia służebności 27,2 m²), odcinek sieci ciepłowniczej kanałowej 2x Dn 125 (powierzchnia służebności 8,6 m²), łącznie z siecią ciepłowniczą kanałową 2x Dn 100 (powierzchnia służebności 8 m²), obie w obrębie 0002, B.-Z., stanowiącej własność Gminy K. i pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.

Alternatywnie wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że jego poprzednik nabył przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2010 r. służebność przesyłu o scharakteryzowanej wyżej treści na wskazanej wyżej nieruchomości.

Uczestnik (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. wniosła o oddalenie wniosku.

Uczestnik Gmina Miasto K. wniosła o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 22 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek. Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość, której dotyczy wniosek od 27 maja 1990 r. stanowi własność Gminy K. Budynki na tej nieruchomości zostały wzniesione przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w K., która jest też użytkownikiem wieczystym gruntu. W okresie od 1983 do 2008 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa była związana z poprzednikiem prawnym wnioskodawcy umowami o dostawę ciepła, wykonywanymi przy wykorzystaniu instalacji ciepłowniczej, w związku z którą pozostaje wniosek o stwierdzenie nabycia służebności przez zasiedzenie. Dostawy ciepła na rzecz członków Spółdzielni realizowały (...) Miejskie Przedsiębiorstwo Ciepłownicze w K. i Miejskie Przedsiębiorstwo Ciepłownicze w Z., następnie połączone i podlegające rozmaitym przekształceniom, prowadzącym do powstania T. S.A. i następnie wnioskodawcy, które to przedsiębiorstwa przejęły także sieć ciepłowniczą, służącą wykonywaniu umowy o dostawę ciepła.

Sąd Rejonowy wskazał, że przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej, zarówno przeciwko właścicielowi nieruchomości, jak i jej użytkownikowi wieczystemu, regulują art. 292, art. 172-173, 175-176 oraz art. 352 § 1 i 2 k.c. Warunkiem nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie jest zatem korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności przez określony w ustawie czas, przy założeniu, że posiadacz może doliczyć także czas samoistnego posiadania poprzednika, jeżeli zostało na niego przeniesione. Wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią uregulowanej w art. 305¹ i n. k.c. służebności przesylu, wprowadzonej do polskiego porządku prawnego z dniem 3 sierpnia 2008 r., na mocy ustawy z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731). Do tego czasu nie istniało prawo rzeczowe w kształcie ustalonym w art. 305¹ i n. k.c., w zakresie którego poprzednicy prawni mogliby wykonywać posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia tego prawa. Nie jest możliwe zasiedzenie służebności odpowiadającej treścią służebności przesylu na podstawie zdarzeń mających miejsce przed wprowadzeniem w 2008 r. do porządku prawnego służebności przesylu.

Sąd Rejonowy nie podzielił tezy wnioskodawcy o wykonywaniu w dobrej wierze przez jego poprzedników prawnych aktów władania nieruchomością, której dotyczy wnioski w celu przesyłania ciepła przy użyciu położonych na niej urządzeń. Stwierdził, że za początek biegu terminu zasiedzenia co do poprzednika prawnego wnioskodawcy nie mógł być uznany 27 maja 1990 r., gdyż nie został on uwłaszczony tymi urządzeniami stosownie do ustawy z 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11) i ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 469). Z dniem 13 sierpnia 1991 r. stał się bowiem przedsiębiorstwem komunalnym, przekształconym w spółkę akcyjną.

Problem zobowiązań łączących wnioskodawcę z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową, mających podstawę w umowach o dostawę ciepła, w wykonaniu których wnioskodawca dostarczał ciepło do budynków Spółdzielni, Sąd Rejonowy uznał za niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia i pominął czynienie ustaleń odnoszących się do tych umów.

Postanowieniem z 18 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 22 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, za wyjątkiem stwierdzenia tego Sądu, że Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej było w 1991 r. przedsiębiorstwem komunalnym, podlegało ono bowiem komercjalizacji, a zatem musiało mieć status przedsiębiorstwa państwowego. Sąd Okręgowy sprecyzował ustalenia odnoszące się do tytułu prawnego uczestników do gruntu, na którym posadowione zostały urządzenia przesyłowe i stwierdził, że sieć ciepłownicza została posadowiona na nieruchomości nie wcześniej niż w 1972 r. i od tego czasu była eksploatowana. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pozostaje natomiast użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości od 26 października 1970 r.

Sąd Okręgowy za zasadne uznał zarzuty wnioskodawcy sformułowane na gruncie art. 292 i 352 k.c. w związku z art. 305¹ i n. k.c., a odnoszące się do oceny charakteru posiadania nieruchomości, której dotyczy wniosek w zakresie treści służebności przez poprzednika prawnego wnioskodawcy i zakwestionował stanowisko Sądu Rejonowego, że nie mógł wykonywać aktów możliwych do zakwalifikowania jako posiadanie służebności o treści służebności przesyłu przed wprowadzeniem do systemu prawnego tego rodzaju służebności. Stwierdził jednak, że nie miało to ostatecznie znaczenia dla wyniku sprawy. Skoro bowiem nieruchomość, na której znajdują się urządzenia przesyłowe wykorzystywane aktualnie przez wnioskodawcę została oddana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste, i to zanim jeszcze urządzenia te zostały na niej posadowione, to - stosownie do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 17 maja 2017 r., III CZP 101/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 123) - służebność o treści służebności przesyłu mogła powstać wyłącznie na użytkowaniu wieczystym, nie zaś na prawie własności nieruchomości. Wszelkie akty władania nieruchomością w zakresie treści służebności przesyłu podejmowane po ustanowieniu na nieruchomości użytkowania wieczystego skierowane są przeciwko użytkownikowi wieczystemu nie zaś właścicielowi. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro wnioskodawca nie zgłosił żądania stwierdzenia zasiedzenia służebności na prawie użytkowania wieczystego, lecz na prawie własności, to Sądy *meriti* związane w niniejszej sprawie żądaniem wniosku nie miały podstaw do

badania, czy zrealizowane zostały przesłanki nabycia służebności przez zasiedzenie obciążającej użytkowanie wieczyste. Żądania stwierdzenia zasiedzenia służebności na własności i na użytkowaniu wieczystym pozostają rodzajowo odmienne, a wykonywanie posiadania służebności na prawie własności nieruchomości pozostaje znacząco różne od jej posiadania na prawie użytkowania wieczystego. Stwierdziwszy, że żądanie wniosku nie jest adekwatne do ustalonego stanu faktycznego sprawy, Sąd Okręgowy odstąpił od merytorycznej oceny przesłanek zasiedzenia służebności.

W skardze kasacyjnej od postanowienia z 18 stycznia 2018 r. wnioskodawca zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 321 w związku z art. 391 § 1, art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 610 § 1 w związku z art. 677 k.p.c. przez przyjęcie, że w przedmiocie żądania stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu lub służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu na wskazanej przez wnioskodawcę nieruchomości, sąd jest uprawniony do orzekania jedynie co do zasiedzenia służebności na prawie własności, podczas gdy z powołanych przepisów wynika obowiązek sądu rozpatrzenia wniosku w odniesieniu do rzeczy, jak i do ustanowionego na niej prawa (własności i ewentualnie użytkowania wieczystego); - art. 378 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez nierozpoznanie wszystkich zarzutów apelacji.

Wnioskodawca zarzucił także, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 305¹ w związku z art. 305⁴, art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te dopuszczają możliwość zasiedzenia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego, podczas gdy do zasiedzenia tej służebności może dojść wyłącznie na nieruchomości jako rzeczy, nie zaś na prawie, obojętne czy własności, czy użytkowania wieczystego; - art. 255 w związku z art. 292, art. 172 i art. 352 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że wynika z nich możliwość zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu lub służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego.

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.).

W niniejszej sprawie nie sposób podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, jakoby żądanie wniosku zmierzało do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że poprzednik prawny wnioskodawcy nabył przez zasiedzenie służebność o treści służebności przesyłu na przysługującym Gminie K. prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a składającej się z działek nr 1/39 i nr 2/230 obręb 0002, B.-Z. Wnioskodawca wyraźnie oznaczył nieruchomość, 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 służebność powstała przez zasiedzenie na rzeczy, nie zaś na którymś z praw do niej - własności lub użytkowaniu wieczystym. Dane o stanie prawnym nieruchomości 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 orzecznictwie i nauce nie powstawały do chwili obecnej jakiegokolwiek 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 2018 r., poz. 2204, 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 konstytutywnego 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 2018 r. poz. 1916). 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. Najpewniej, gdyż Sądy *meriti* nie objęły tych okoliczności ustaleniami faktycznymi, taki jest właśnie status nieruchomości, do których odnosi się żądanie wniosku. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest już jedynym użytkownikiem wieczystym gruntu, lecz jego współużytkownikiem wieczystym w ułamku stosownym do powierzchni lokali samodzielnych lecz niewyodrębnionych. Przy przyjęciu koncepcji, że przedmiotem zasiedzenia służebnością przesyłu ma być użytkowanie wieczyste, nie zaś nieruchomość, w roli uczestników

postępowania powinni wystąpić wszyscy współużytkownicy wieczystości, których prawo ma być przedmiotem zasiedzenia. Stanowcza wypowiedź co do tej kwestii wymaga jednak ustalenia, przez jakie nieruchomości przebiegają urządzenia przesyłowe, przy wykorzystaniu których wnioskodawca miał wykonywać posiadanie służebności i jak kształtują się tytuły prawne do gruntu pod tymi urządzeniami.

Skoro użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, to po powstaniu użytkowania wieczystego nieruchomości, 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 praw do niej. 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, nie publ.).

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 wyraźnie 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 28/16, OSNC 2018, nr 4, poz. 38, postanowienie z 29 września 2016 r., V CSK 2/16, nie publ.), 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, wygasałby 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 ma powstać 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 przezwyciężenia 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 bowiem od powstania użytkowania wieczystego, a wcześniejsze, skierowane przeciwko właścicielowi, traciłyby prawną doniosłość. Nie sposób przyjąć, że czynność prawna właściciela i użytkownika wieczystego polegająca na ustanowieniu użytkowania wieczystego miałaby pozbawiać prawnej doniosłości stan faktyczny, w który zaangażowany jest posiadacz służebności albo że miałaby 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.

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