

*Sygn. akt I ACa 1527/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Małgorzata Dzięciołowska</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Hanna Rojewska (spr.)</b> <b>SSA Anna Beniak</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G., Z. K. (1) i B. P.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę kwoty 142.648 złotych

na skutek apelacji powodów E. G. i Z. K. (1) oraz apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 września 2013 roku

sygn. akt II C 1293/13

**1) z apelacji pozwanego zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2, 3 i 4 w ten sposób, że oddala powództwo w całości i nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego;**

**2) oddala apelacje powodów;**

**3) nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt I ACa 1527/13*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 września 2013 roku, wydanym w sprawie z powództwa E. G., Z. K. (1) i B. P. przeciwko (...) sp. z o.o. w W. o zapłatę kwoty 142.648 złotych, Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz E. G., Z. K. (1) i B. P., w równych częściach:

- a) kwotę 2.121,88 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- b) kwotę 105,87 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,
- c) kwotę 105,87 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty (pkt.1); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt.2), zasądził od E. G., Z. K. (1) i B. P. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwoty po 770,52 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.3) oraz nakazał pobrać od Z. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 597,61 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów procesu od oddalonej części powództwa (pkt.4).

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych z których wynika, że w latach 80-tych właścicielami działki nr (...), położonej w obrębie numeru ewidencyjnego (...) przy ulicy (...) w Ł., byli rodzice powodów.

Decyzją (...) z dnia 22 marca 1979 roku o nr IV-W-II- (...) na podstawie art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości zezwolono (...) Oczyszczalni (...) - Ł. na przeprowadzenie magistrali wodociągowej (...) przez nieruchomość położoną przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni zajęcia 640 m<sup>2</sup> z całości 21.906 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność H. G.. W kolejnej decyzji z 7 stycznia 1980 roku powierzchnia przedmiotowej nieruchomości zajęta na przeprowadzenie magistrali wodociągowej (...) została powiększona do 1.006 m<sup>2</sup>.

Decyzją (...) z dnia 21 sierpnia 1981 roku o nr IV-W- (...) na podstawie art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, zezwolono Zakładowi (...) w Ł. na przeprowadzenie przewodów podziemnych i nadziemnych służących do przesyłania wody gorącej przez część działki nr (...) o pow. zajęcia 2.325 m<sup>2</sup>, będącej we władaniu H. G..

Decyzją z dnia 28 listopada 1983 roku o nr IV-W-V- (...) na podstawie art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, zezwolono (...) Oczyszczalni (...) - Ł. na przeprowadzenie kolektora deszczowego i sanitarnego przez część działki nr (...) o pow. zajęcia 2.205 m<sup>2</sup>, będącej we władaniu H. G..

Decyzją (...) z dnia 4 listopada 1985 roku o nr IV-WW- (...) zezwolono (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), na podstawie art. 75 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu, na przeprowadzenie linii energetycznej i telefonicznej przez część działki położonej przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. zajęcia 313 m<sup>2</sup>, będącej we władaniu H. G..

Gazociąg średniego ciśnienia DN 200 został wybudowany m.in. na działce nr (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) w obrębie ewidencyjnym W-35 na podstawie pozwolenia na budowę, które otrzymały (...) Zakłady (...) w Ł. zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 30 sierpnia 1986 roku w oparciu o art. 21 i 29 ustawy z dnia 24 października 1974 roku Prawo budowlane (Dz. U. nr 38, poz. 229).

14 września 1987 roku sporządzony został protokół nr (...), opisujący stan przedmiotowego gazociągu z pomiaru przed zasypaniem.

W dniu 8 października 1987 roku do rejestru środków trwałych (...) Zakładów (...) wpisano gazociąg średniego ciśnienia ul. (...) osiedle (...).

19 kwietnia 1989 roku na wniosek Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Miejskich w Ł. zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowo – odszkodowawcze odnośnie części nieruchomości o pow. 15.631 m<sup>2</sup> położonej w Ł. przy ulicy (...) jako działki (...) pod budowę Bazy Budowlano – Remontowej, ulicy (...). Postanowieniem z dnia 2 czerwca 1995 roku umorzono powyższe postępowanie z uwagi na fakt, że decyzje o ustaleniu lokalizacji straciły swoją ważność oraz że

Zarząd Miasta Ł. nie podtrzymał wniosku Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Miejskich w Ł., wobec czego postępowanie wyłączeniowe stało się bezprzedmiotowe.

Właścicielami działki nr (...) położonej przy ulicy (...) w Ł. nr KW (...) w drodze dziedziczenia zostali powodowie E. G., Z. K. (1) oraz B. P..

W dniu 11 maja 2011 roku Prezydent Miasta Ł. na podstawie decyzji nr (...) odmówił powodom ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przy ulicy (...) w Ł., polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Ł. na działkach nr (...).

Nieprawomocną decyzją z dnia 17 stycznia 2013 roku Starosta (...) ustalił na rzecz powodów odszkodowanie w wysokości 62.000 złotych za zmniejszenie się wartości nieruchomości oznaczonej nr 6/55, na dzień zajęcia stanowiącej część niezabudowanej, użytkowanej rolniczo działki nr (...) o pow. 2.1906 ha, położonej przy ulicy (...) w Ł., na skutek usytuowania na w/w nieruchomości sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej i związanej z tym strefą ochronną. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że ustalenie wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek ułożenia sieci wynika z obciążenia nieruchomości ograniczeniami odpowiadającymi w swej funkcji i treści prawu służebności przesyłu.

Obowiązujące Studium (...), przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 października 2010 roku, przewiduje w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr (...) przedłużenie ulicy (...) jako drogi o klasie technicznej G (główna) oraz drogę publiczną klasy GP tzw. Wschodnią O. Ł.. W najbliższym czasie nie planuje się realizacji powyższej inwestycji drogowej.

W istniejącym stanie zagospodarowania na działkach nr (...) nie znajdują się pasy dróg publicznych, czy wewnętrznych będących we władaniu Zarządu Dróg i (...). Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi, będącej we władaniu Zarządu Dróg i (...).

Na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 14 maja 2010 roku na zalecenie powoda E. G., rzeczoznawca majątkowy E. K. ustaliła wartość odszkodowania jednorazowego za czasowe zajęcie przez pozwaną działki nr (...) na kwotę 9.150 złotych. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego, który poniósł E. G., wyniósł 1.122,40 złotych brutto.

Działkę nr (...) przy ulicy (...) w Ł. przecinają w poprzek trzy podziemne sieci infrastruktury technicznej: kanalizacji deszczowej (Kd 1000), gazowej (DN 200) i wodociągowej (w 400).

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów zajętej pod urządzenia przesyłające gaz DN 200, przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia nieruchomości, a także faktycznego sposobu jej wykorzystania, w szczególności istnienia na niej innej infrastruktury technicznej nie należącej do strony pozwanej za okres od grudnia 2000 roku do lutego 2013 wynosi 3.200 złotych.

Odcinek gazociągu o średnicy 200 mm biegnie przez działkę powodów nr (...) na długości 33 m, a tym samym jego rzut poziomemu po zaokrągleniu do 1 metra wynosi 7 m<sup>2</sup>. Natomiast stawka roczna za zajęcie 1 m<sup>2</sup> rzutu poziomego gazociągu powinna wynosić 37,50 złotych/rok.

S. ochronna gazociągu mieści się w strefach ochronnych wodociągu. Przyjmuje się, że dla wodociągu o średnicy 400 mm jest to po 5 m z każdej strony, licząc od skraju rury. W pasie ochronnym należy powstrzymać się od zagospodarowania zagrażającego gazociągu.

Z dniem 1 stycznia 1976 roku połączeniu uległy przedsiębiorstwa państwowe (...) w m.st. W. z siedzibą w m.st. W., (...) Okręgowe Zakłady Gazownictwa z siedzibą w Ł. oraz W. Okręgowe Zakłady Gazownictwa z siedzibą w m.st. W. w ten sposób, że przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w m.st. W. przejęło cały majątek przedsiębiorstw: W. Okręgowe Zakłady Gazownictwa i (...) Okręgowe Zakłady Gazownictwa.

Powstałe z połączenie przedsiębiorstwo prowadzone było pod nazwą (...) Zakłady (...) w m.st. W. z siedzibą w m.st. W..

Zarządzeniem nr 56 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 1 sierpnia 1982 roku utworzone zostało przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą (...), które powstało w wyniku połączenie jednostek organizacyjnych, m.in. (...) Zakładów (...) w m.st. W..

W dniu 21 października 1996 roku doszło do przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego (...) z siedzibą w W. w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa.

31 grudnia 2002 roku pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. została zawarta umowa, na podstawie której (...) S.A. z siedzibą w W. na pokrycie udziałów przeniosło z dniem 1 stycznia 2003 roku na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wkład niepieniężny z postaci składników majątkowych, stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa (...) S.A. w rozumieniu art. 551 k.c.

Z dniem 1 lipca 2013 roku w wyniku konsolidacji spółek dystrybucyjnych w trybie art. 492 k.s.h. powstała spółka o nazwie P. (...) p. z o.o., będąca następcą prawnym spółek skonsolidowanych. 11 września 2013 roku spółka ta zmieniła nazwę na (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Pismem doręczonym stronie pozwanej w dniu 15 czerwca 2010 roku powodowie wezwali (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 9.150 złotych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działka nr (...), na której usytuowany jest gazociąg średnioprężny, za okres od 1998 roku do 2008 roku, oraz kwoty 1.188 złotych za 2009 rok.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że na żądanie powodów składały się cztery roszczenia: o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów, o odszkodowanie z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości w wyniku umieszczenia na niej gazociągu DN 200, o oraz odszkodowanie z tytułu zwrotu kosztów sporządzonego operatu szacunkowego i wreszcie o ustalenie (ustanowienie) kwoty dzierżawy rocznej.

Pierwsze z roszczeń znajduje, co do zasady, podstawę w treści przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., które pozwalają na domaganie się przez właściciela rzeczy, od jej samoistnego posiadacza (odpowiednio zaś - od jej posiadacza zależnego) w złej wierze, zapłaty wynagrodzenia za korzystanie.

Roszczenia uzupełniające określone w art. 224 k.c. i 225 k.c. mają zastosowanie tylko i wyłącznie do stosunków bezumownych, w sytuacji gdy osoba inna niż właściciel korzysta z rzeczy znajdującej się w jej posiadaniu bez zgody właściciela.

Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Według art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest osoba, która korzysta z cudzej rzeczy w zakresie odpowiadającym treści służebności. W stanie faktycznym sprawy oznacza to korzystanie z nieruchomości powodów w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność gruntowa.

Przesłanki uzasadniające takie roszczenie w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu pierwszej instancji, zostały udowodnione. Powodowie są właścicielami nieruchomości, na której posadowiono gazociąg. Pozwana jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, albowiem bezspornie jej własność stanowią usytuowane na nieruchomości powodów urządzenie przesyłowe w postaci gazociągu DN 200, służące do doprowadzania gazu.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że charakter prawny zajęcia i korzystania przez stronę pozwaną z działki nr (...) należy rozpatrywać przez pryzmat wydania decyzji z dnia 30 sierpnia 1986 roku, na podstawie której w trybie obowiązujących wówczas przepisów art. 21, 29 ustawy z dnia 24 października 1974 roku Prawo budowlane (Dz. U.

38, poz. 229) wydano pozwolenie na budowę gazociągu średnioprężnego na części przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 21 powyższej ustawy plany realizacyjne oraz rozwiązania urbanistyczne i architektoniczno-budowlane projektów podlegają zatwierdzeniu przez właściwy terenowy organ administracji państwowej. Zatwierdzenie planu realizacyjnego traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyskał prawa do terenu lub je utracił, albo w ciągu jednego roku od zatwierdzenia tego planu nie wystąpił o pozwolenie na budowę. Z kolei w oparciu o art. 29 w/w ustawy pozwolenie na budowę uprawnia do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych. Może one być wydane wyłącznie jednostce organizacyjnej lub osobie, która wykaże prawo do dysponowania nieruchomością.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, wydanie pozwolenia na budowę gazociągu nie uprawniało (...) Zakładów (...) i jego następców prawnych do korzystania z nieruchomości powodów. Zgodnie z art. 28 i art. 29 Prawa budowlanego z 1974 roku pozwolenie budowlane uprawnia tylko i wyłącznie do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych.

Strona pozwana nie wykazała jednak, aby tytuł do korzystania z przedmiotowego gruntu posiadała, a powodowie temu przeczyli. Nie jest wykluczone, że w niniejszej sprawie doszło do wydania pozwolenia na budowę przy założeniu, że nieruchomość została już wywłaszczona pod inne linie przesyłowe, a planowane było wywłaszczenie dalej idące. Istniały wszak założenia planistyczne o przeznaczeniu terenu pod drogi publiczne.

Z kolei decyzje wywłaszczeniowe zezwalające na budowę urządzeń technicznych w postaci sieci wodociągowej kanalizacyjnej i energetycznej, jako indywidualno – konkretne, były adresowane do wskazanych w nich podmiotów. Sąd Okręgowy podkreślił jednak, że z faktu posiadania przez inne podmioty tytułu prawnego do stałego korzystania z nieruchomości, nie może swych praw wywodzić pozwana.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy przyjął, że władztwo pozwanej uznać należało za posiadanie w złej wierze. Nie znalazł w przedstawionym stanie faktycznym okoliczności, na podstawie których możnaby uznać, że posiadacze trwali w błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach, mniemaniu o istnieniu prawa do zajęcia działki powodów na cele związane z przebiegiem linii przesyłowej. W szczególności, z załączonych do akt decyzji, trudno wywieść wywłaszczenie nieruchomości i służebność gruntową na rzecz poprzedników prawnych pozwanej, z powyższych decyzji również nie wynika uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z działki nr (...). Zarzut zasiedzenia nie jest zatem skuteczny, bowiem dla zasiedzenia w złej wierze konieczny jest upływ lat 30- tu. (art. 172 § 2 k.c.), co licząc od roku 1987 upływa w roku 2017.

Sąd Okręgowy podkreślił, że roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko samoistnemu posiadaczowi w złej wierze podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości. Uwzględniając datę wniesienia pozwu, roszczenie powodów w postaci wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z ich nieruchomości dotyczy okresu od grudnia 2000 roku.

W zakresie przyjętej wysokości wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z części nieruchomości powodów, Sąd Okręgowy oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i na tej podstawie określił, że przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia nieruchomości, a także faktycznego sposobu jej wykorzystania, w szczególności istnienia na niej innej infrastruktury technicznej nie należącej do pozwanej, za okres od grudnia 2000 roku do lutego 2013 wynagrodzenie to wyniosło 3.200 złotych. Powodowie żądali wynagrodzenia do 2010 roku łącznie.

Sąd pierwszej instancji przyjął, w ślad za opinią biegłego, że stawka roczna za zajęcie 1 m<sup>2</sup> rzutu poziomego gazociągu wynosi 37,50 zł za rok (3,125 złotych miesięcznie), a rzut poziomu gazociągu po zaokrągleniu do 1 metra wynosi 7 m<sup>2</sup>, wynagrodzenie powodów za bezumowne korzystanie z ich działki nr (...) za okresy, które wskazali, przedstawia się więc następująco:

- od grudnia 2000 roku (przy uwzględnieniu przedawnienia) do grudnia 2008 roku wynosi 2.121,88 złotych (97 miesięcy x 3,125 zł x 7 m<sup>2</sup>),

- od stycznia 2009 roku do grudnia 2009 roku wynosi 105,87 złotych (12 miesięcy x 3,125 zł x 7 m<sup>2</sup>),

- od stycznia 2010 roku do grudnia 2010 roku wynosi 105,87 złotych (12 miesięcy x 3,125 zł x 7 m<sup>2</sup>).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powodów E. G., Z. K. (1) i B. P. w równych częściach:

- kwotę 2.121,88 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,

- kwotę 105,87 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,

- kwotę 105,87 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach od zasądzanych kwot orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Przy zasądzeniu odsetek ustawowych od kwoty 2.121,88 złotych Sąd pierwszej instancji miał na uwadze doręczenie (...) sp. z o.o. wezwania do zapłaty kwoty 9.150 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki za okres od 1998 roku do 2008 roku w dniu 15 czerwca 2010 roku, a od kwot po kwot po 105,87 złotych zasądził odsetki ustawowe od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, za który kwota stała się wymagalna na skutek wezwania do zapłaty.

Odmienne Sąd pierwszej instancji odniósł się do roszczenia odszkodowawczego za utratę wartości rynkowej nieruchomości. Wskazał, że właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.). Szkoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy tego rodzaju „obniżka” ma charakter trwały i nieodwracalny. Nie można natomiast ocenić trwałości „pogorszenia”, gdy właścicielowi przysługuje roszczenie negatoryjne i może on doprowadzić do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Z tego względu, dopóki przysługuje mu to roszczenie, dopóty nie może żądać pieniężnego naprawienia szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia i eksploatacji na nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych. Jego utrata wiąże się z reguły z uzyskaniem przez przedsiębiorstwo tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości (umownego, administracyjnego, sądowego), a to jest z kolei związane z obowiązkiem zapłaty właścicielowi odpowiedniego ekwiwalentu, co także wyklucza odszkodowanie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń gazowniczych - zgodnie z wolą ustawodawcy - jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Czym innym są szkody wywołane przeprowadzeniem instalacji polegające na zniszczeniu nieruchomości, a nie tylko na korzystaniu z niej. O takich szkodach w niniejszej sprawie nie było mowy. Samo zaś korzystanie z rzeczy wynagradzane jest stosownym czynszem czy też, w razie braku stosunku prawnego - wynagrodzeniem za korzystanie bezumowne.

Sąd Okręgowy podzielił też argumentację biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, iż działka nr (...) na skutek przeprowadzenia przez nią gazociągu utraciła na wartości, przy czym rekompensata za utratę jej wartości mieści się w odszkodowaniu ustalonym decyzją Starosty (...) z dnia 17 stycznia 2013 roku (GG.I. (...).2.4.2012.RW) w wysokości 62.000 złotych. Nawet jeśli decyzja została zaskarżona, nie zmienia to postaci rzeczy, że odszkodowanie dotyczy będzie pasa zajętego na podstawie tytułu prawnego przez gestorów innych sieci, w którym zlokalizowany jest także gazociąg.

Z powyższych względów roszczenie powodów w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości rynkowej działki Sąd pierwszej instancji oddalił.

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie nie zasługuje również żądanie strony powodowej zapłaty kwoty 1.122 złotych tytułem sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenia E. G.. Jeżeli strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Podlega ona ocenie jako dowód z dokumentu prywatnego, a nie jako dowód z opinii biegłego. Przy rozpoznawaniu przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy oprął się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, nie uwzględniając prywatnej ekspertyzy wykonanej na zlecenie powoda E. G.. Koszty operatu szacunkowego nie są wydatkami sądowymi, a zatem koszty jego wykonania ponosi osoba, które zleciła jego sporządzenie. Nie są to koszty poniesione do celowego dochodzenia praw przez powodów, a zlecenie ekspertyzy nie było kosztem koniecznym w sprawie. Jej wnioski nie znalazły także pełnego potwierdzenia w opinii biegłego sądowego.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, późn. zm.) w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wnieśli: pozwany (...) spółka z o.o. oraz powodowie E. G. oraz Z. K. (1).

- pozwany zaskarżył powyższy wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1 oraz w części rozstrzygającej o kosztach (pkt 3), zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań zgłoszonych świadków: Z. A. i I. G.,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na błędnym wnioskowaniu, iż fakt złożenia do akt sprawy decyzji z dnia 30.08.1986 r. miał świadczyć o tytule prawnym do korzystania z działki powodów, i przez przyzmat tej decyzji należy oceniać charakter prawny korzystania z działki powodów oraz że z faktu złożenia do akt sprawy decyzji „wywłaszczających”, stanowiących tytuł prawny do korzystania z działki powodów przez innych gestorów sieci - nie może swoich praw wywodzić pozwany, co w konsekwencji spowodowało błędne uznanie, że pozwany jest posiadaczem służebności w złej wierze i ponosi odpowiedzialność za bezumowne korzystanie z działki powodów;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. :

c. art. 6 k.c. i 7 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że pozwany jest w złej wierze, podczas gdy domniemanie z art. 7 k.c. jest wiążące dla sądu, zaś ciężar dowodu obalenia dobrej wiary jest po stronie powoda,

d. art. 224 § 2 k.c., w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. poprzez błędne uznanie, że została spełniona przesłanka uzasadniająca zastosowanie tych przepisów, jako podstawy roszczeń powodów w postaci uznania, iż władztwo pozwanego jest posiadaniem w złej wierze,

e. art. 224 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy,

f. art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 352 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że nie została spełniona przesłanka dobrej wiary pozwanego, a w konsekwencji podniesiony przez pozwanego zarzut zasiedzenia prawa odpowiadającego treści służebności przesyłu jest nieskuteczny,

g. art. 481 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowie skutecznie wezwali pozwanego do zapłaty, a pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

Wobec powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo i oddalenie powództwa, albo uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje.

- powódka Z. K. (1) zaskarżyła powyższy wyrok również w części, tj. nieuwzględniającej powództwo, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niezgodności ustaleń faktycznych sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie oraz zgłaszając zarzut naruszenia prawa materialnego polegający na jego błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego.

W następstwie tych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w części, tj. zasądzenie kwoty 9.150zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2000-2010 oraz kwoty 1830zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2011-2012 (po 1/3 dla każdego z powodów) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za oboje instancje według norm przepisanych.

- powód E. G., zaskarżając go w części oddalającej powództwo o utratę wartości rynkowej działki, wskazując wartość przedmiotu zaskarżenia 11.102zł, kwestionując zapadłe rozstrzygnięcie i wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powód wniósł o jej oddalenie w całości.

Z kolei w odpowiedzi na apelację Z. K. (2) pozwany wniósł o jej odrzucenie z powodu braku wskazania przez skarżącego zakresu zaskarżenia oraz zarzutów apelacyjnych, ewentualnie o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Z apelacji wywiedzionych przez obie strony, tj. pozwanego oraz powodów Z. K. (1) i E. G., tylko apelacja pozwanego zasługiwała na całkowite uwzględnienie. Za zasadne bowiem uznał Sąd Apelacyjny zarówno zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, jak i przepisów prawa materialnego odnoszących się do zagadnienia zasiedzenia przez poprzednika prawnego pozwanego służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu i przyjęcia przez Sąd Okręgowy posiadania takiej służebności w złej wierze, co – wobec braku upływu stosownego terminu zasiedzenia, czyniło zgłoszony przez pozwanego w toku procesu zarzut zasiedzenia służebności za nieskuteczny.

U podstaw zaprezentowanego przez Sąd I instancji poglądu legło zapatrywanie, że wydanie w dniu 30 sierpnia 1986 roku pozwolenia na budowę gazociągu nie uprawniało (...) Zakładów (...) i jego następców prawnych do korzystania z nieruchomości powodów, albowiem zgodnie z art. 28 i art. 29 Prawa budowlanego z 1974 roku uprawniało ono tylko i wyłącznie do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych. Nie wykluczył jednak możliwości wydania powyższej decyzji przy założeniu, że nieruchomość powodów została już wywłaszczona pod inne linie przesyłowe, a planowane było wywłaszczenie dalej idące skoro istniały wówczas założenia planistyczne o przeznaczeniu terenu pod drogi publiczne. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie może również wywodzić jakichkolwiek praw z faktu wydawania decyzji wywłaszczeniowych na budowę urządzeń technicznych w postaci sieci wodociągowej kanalizacyjnej i energetycznej, albowiem były one adresowane do wskazanych w nich konkretnych podmiotów.

Ostatecznie więc przyjął, że władztwo pozwanego należało uznać za posiadanie w złej wierze, co oznacza, że do zasiedzenia w złej wierze konieczny jest upływ lat 30- tu (art. 172 § 2 k.c.), co licząc od roku 1987 termin ten upływie dopiero w roku 2017.



Zasadnie podważa w swej apelacji powyższe argumenty skarżący. Słusznie podkreśla, że nigdy nie wyrażał poglądu co do tego, że decyzja o wydaniu pozwolenia na budowę gazociągu średniego ciśnienia DN 200 stanowi dla niego tytuł prawny do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości powodów. Powoływał się na nią wyłącznie w kontekście braku ze strony adresata tej decyzji, a więc jego poprzednika prawnego, samowoli budowlanej, jak i w kontekście istnienia po jego stronie dobrej wiary.

Przechodząc już do oceny zgłoszonych w apelacji zarzutów, odnoszących się do powyższej problematyki, zważywszy na fakt, iż do wybudowania gazociągu na nieruchomości poprzednika prawnego powodów doszło w roku 1987, na podstawie wspomnianej powyżej decyzji nr (...) z 30 sierpnia 1986 roku, przypomnienia wymaga, że w dniu 3 sierpnia 2008 r. weszły w życie przepisy art. 305<sup>1</sup>- 305<sup>4</sup> k.c. o służebności przesyłu, dodane przez ustawę z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), wprowadzające możliwość ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., lub zamierza wybudować takie urządzenia.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 czerwca 2009 r., sygn. I CSK 392/08, LEX 578032, choć przed wejściem w życie tych przepisów prawo obowiązujące nie przewidywało wprost tego rodzaju służebności, w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmowano, stosując w drodze analogii art. 145 k.c., możliwość ustanowienia służebności przesyłu, a także nabycia jej w drodze zasiedzenia. W ostatnich latach ustaliła się jednolita linia orzecznicza co do tego, że istnieje możliwość nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 292 w zw. z art. 352 k.c.), nawet wówczas, gdy posiadanie rozpoczęło się przed wejściem w życie przepisów wyraźnie normujących tę kwestię. Potwierdza tę linię uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., sygn. III CZP 18/13, Biul.SN 2013/5/5, w myśl której jeszcze przed wprowadzeniem służebności przesyłu w 2008 r. zakłady przesyłowe mogły zasiadywać prawo do korzystania z cudzej działki. Okres posiadania instalacji przed 2008 r. dolicza się do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności.

Zasiedzenie jest niewątpliwie instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego; jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego.

Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się tylko odpowiednio. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, natomiast władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne.

Jak słusznie podnosi się w literaturze i co podkreślał także Sąd Najwyższy między innymi w wyroku z dnia 31 maja 2006 r. IV CSK 149/2005, LexPolonica nr 409449, przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności trzeba mieć na uwadze, że zgodnie z art. 292 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości.

W sytuacji rozważania zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu i przyjęcia odpowiedniego terminu zasiedzenia, decydujące znaczenie ma istnienie dobrej bądź złej wiary w momencie przeprowadzenia inwestycji i objęcia w posiadanie nieruchomości (służebności) oraz wynikające z przepisu art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza. Istotna przy tym będzie jedynie dobra wiara na początku okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Jej utrata w czasie trwania posiadania nie ma dla zasiedzenia znaczenia (odmiennie niż w przypadku rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem).

Kodeks cywilny, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1965 roku, wprowadził w przepisie art. 172 k.c. termin zasiedzenia przy dobrej wierze – 10 lat, zaś przy złej wierze - 20 lat i terminy te obowiązywały do zmiany art. 172, wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.) na mocy której terminy te wynoszą obecnie 20 i 30 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 r. Jeśli natomiast bieg zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą, mają zastosowanie terminy 20 i 30 lat (art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r.).

O czym wspomniano już wcześniej w rozpoznawanej sprawie początek biegu terminu zasiedzenia datuje się na okres (1986-1987), kiedy to przedsiębiorstwo państwowe, w tym wypadku (...) Zakłady (...), objęło w posiadanie urządzenia przesyłowe (gazociąg średnioprężny), a tym samym i nieruchomości poprzednika prawnego powodów w zakresie, w jakim urządzenia te przebiegały przez jego nieruchomości. Posiadanie przez przedsiębiorstwo państwowe urządzeń gazociagowych oraz cudzej nieruchomości, na której zostały przeprowadzone jest posiadaniem w rozumieniu art. 352 k.c. i może prowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu (art. 292 w zw. z art. 172 k.c.). ( zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r., V CSK 502/10, LEX nr 1096048).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednak, że osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 r., mając status państwowej osoby prawnej, nie mogła nabyć (także w drodze zasiedzenia) własności nieruchomości ani ograniczonych praw rzeczowych, może natomiast do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po dniu 1 lutego 1989 r. doliczyć okres posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty. Stanowisko to wyrażone zostało w szczególności w odniesieniu do przedsiębiorstw energetycznych i innych przedsiębiorstw przesyłowych, które do dnia 1 lutego 1989 r. korzystały ze służebności przesyłu w ramach zarządu mieniem państwowym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, a więc w istocie były dzierżycielami w stosunku do Skarbu Państwa w rozumieniu art. 338 k.c, co uniemożliwiało im, podobnie jak w przypadku art. 128 k.c., nabycie na swoją rzecz własności ani innych praw rzeczowych. Dopiero wprowadzenie zmian do kodeksu cywilnego stworzyło z dniem 1 lutego 1989 roku dla państwowych osób prawnych, a takimi były przedsiębiorstwa państwowe, możliwość nabywania dla siebie własności nieruchomości i innych praw rzeczowych. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r., V CSK 502/10, LEX nr 1096048, z dnia 25 stycznia 2006 r. I CSK 11/2005 Monitor Prawniczy 2006/24 str. 1341, z dnia 10 kwietnia 2008 r. IV CSK 21/2008 LexPolonica nr 1879481, z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 171/2008 OSNC 2010/1 poz. 15 i z dnia 17 grudnia 2010 r. III CZP 108/2010 LexPolonica nr 2427699 oraz wyroki z dnia 8 czerwca 2005 r. V CSK 680/2004 i z 31 maja 2006 r. IV CSK 149/2005 LexPolonica nr 409449).

Powyższe oznacza, że w okresie sprzed daty 1 lutego 1989 roku, kiedy obowiązywał art. 128 k.c., wyrażający zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, to Skarb Państwa, a nie przedsiębiorstwo państwowe był posiadaczem urządzeń przesyłowych i cudzej nieruchomości, na której je posadowiono i tylko on mógł nabyć przez zasiedzenie służebność gruntową przesyłu.

Pogląd ten należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Na szczególną uwagę zasługuje tutaj uchwała z dnia 22 października 2009 roku, sygn. III CZP 70/09, OSNC 2010/5/64, w której stwierdzono, że korzystanie przez przedsiębiorstwo państwowe z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności gruntowej, prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej przed dniem 1 lutego 1989 r., stanowiło podstawę do nabycia tej służebności przez Skarb Państwa. W uzasadnieniu powyższej uchwały stwierdzono, że beneficjentem działań podejmowanych przez przedsiębiorstwa państwowe, które prowadziły do nabycia praw w wyniku zasiedzenia, w tym także zasiedzenia służebności gruntowej, był Skarb Państwa.

Podkreślenia przy tym wymaga, że objęcie przez Skarb Państwa, reprezentowany przez przedsiębiorstwo państwowe w celu budowy linii energetycznej (odpowiednio w omawianej sprawie gazociągu), następuje nie w ramach władczych uprawnień państwa, lecz w celu wykonania państwowych zadań gospodarczych. Dostarczanie przez państwowe przedsiębiorstwa energetyczne energii elektrycznej ( odpowiednio przedsiębiorstwa gazociągowe gazu) oraz budowa i konserwacja urządzeń do tego służących, stanowiło bowiem wykonywanie zadań gospodarczych państwa, było więc

działaniem w ramach dominium, a nie w ramach imperium. Skarb Państwa może być zatem uznany za posiadacza tych urządzeń oraz nieruchomości, na których się znajdują, w zakresie odpowiadającym służebności przesyłowej. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 roku, sygn. akt I CSK 171/08, LexPolonica nr 1977892, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 roku, sygn. akt V CSK 502/10 LexPolonica nr 3996829).

Ponieważ, w realiach rozpoznawanej sprawy oczywistym jest, że do ziszczenia się przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. nie doszło przed dniem 1 lutego 1989 roku (brak upływu stosownego terminu), a zatem Skarb Państwa nie mógł nabyć na swoją rzecz, przez zasiedzenie, służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu, w takiej sytuacji ma zastosowanie przepis art. 176 § 1 k.c. w myśl którego, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Oznacza to, że doliczenie czasu posiadania poprzednika jest możliwe tylko wtedy, gdy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło. Samoistny posiadacz nie może bowiem doliczyć sobie czasu posiadania właściciela.

Dla oceny ziszczenia się przesłanek zasiedzenia przez pozwanego bądź jego poprzednika prawnego służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu kluczowe znaczenie ma zatem istnienie dobrej bądź złej wiary, ta bowiem determinuje długość terminu zasiedzenia.

Na co zwrócono już wcześniej uwagę, decydujące znaczenie ma istnienie dobrej bądź złej wiary w momencie przeprowadzenia inwestycji i objęcia w posiadanie nieruchomości (służebności) oraz wynikające z przepisu art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza. Istotna przy tym będzie jedynie dobra wiara na początku okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Jej utrata w czasie trwania posiadania nie ma dla zasiedzenia znaczenia. Dlatego tak istotna jest ocena skutków wynikających z faktu zrealizowania inwestycji gazociągowej przez (...) Zakłady (...) w Ł. na podstawie decyzji z dnia 30 sierpnia 1986 roku (k.5). Została ona wydana na podstawie art. 21 i 29 ustawy z dnia 24 października 1974 roku- Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 1990r, Nr 05, poz. 27 ze zm.).

Słusznie zauważa Sąd Okręgowy, że stosownie do dyspozycji przepisu art. 29 ust.5 w/w w ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla (...) Zakładów (...), pozwolenie na budowę mogło być wydane wyłącznie jednostce organizacyjnej lub osobie, która wykaże prawo do dysponowania nieruchomością. Inwestor obowiązany był dołączyć do wniosku o wydanie takiego pozwolenia między innymi odpisu dokumentu stwierdzającego prawo inwestora do dysponowania nieruchomością przewidzianą pod inwestycję ( § 21 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. z 1975r, Nr. 8, poz. 48 ze zm.).

Niespornym jednak jest, że pozwany nie dysponuje dokumentem, który potwierdzałby prawo inwestora do dysponowania nieruchomością poprzednika prawnego powodów, np. jego zgodą. Wypada w tym miejscu zauważyć, że aby móc wybudować określone instalacje na terenie nieruchomości stanowiącej własność prywatną, poprzednik prawny pozwanego - w świetle wspomnianych powyżej przepisów - musiał uzyskać prawo do dysponowania tą nieruchomością, tak by mógł przeprowadzić inwestycję, polegającą na budowie gazociągu średnioprężnego. Natomiast czym innym jest stałe korzystanie z instalacji gazociągowej oraz nieruchomości, przez którą instalacja te przebiega, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym, czy też dokonywaniu napraw w razie awarii, zakłada ono bowiem konieczność zapewnienia i to na przyszłość, swobodnego dostępu do tych urządzeń. Wiąże się zatem z ograniczeniem własności do nieruchomości i pociąga za sobą konieczność stałego uregulowania tego stanu faktycznego w postaci chociażby ustanowienia określonego ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz właściciela urządzeń. Materia ta unormowana jest przepisami należącymi do prawa cywilnego, zawartymi w kodeksie cywilnym i ustawie wywłaszczeniowej, obowiązującej w dacie budowy urządzeń, nie zaś w Prawie budowlanym. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 roku, sygn. IV CSK 410/07, Lex nr 445289).

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2009 roku, sygn. II CSK 594/08, Lex nr 510969. Stwierdził bowiem, że stałe korzystanie z linii przesyłowej, polegające na prowadzeniu prac o charakterze konserwacyjnym lub naprawczym zakłada konieczność swobodnego dostępu do tych urządzeń a tych uprawnień nie gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych, jak też zgodność budowy z wymaganiami Prawa budowlanego. Przedsiębiorstwo przesyłowe mogło uzyskać odpowiednie uprawnienia na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, czy to na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości, czy przez ustanowienie odpowiedniej służebności przez sąd. Inną, istotną podstawą prawną uprawnienia do budowy urządzeń przesyłowych i ich eksploatacji jest pozwolenie administracyjne. Problematyka ta została uregulowana w art. 124, 128 ust. 4, 129, 132 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.; poprzednio w art. 70 i 74 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127; a jeszcze wcześniej w art. 35 i 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.). Przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c.

Sąd Najwyższy zwrócił jednocześnie uwagę na to, że dobra wiara w chwili stawiania urządzeń nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa energetycznego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela, odpowiadającego treści służebności przesyłowej. Zaniechanie rozwiązania tych kwestii oznacza brak tytułu prawnego do dalszego ingerowania w sferę cudzej własności, z czym wiąże się obowiązek świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c.

Stanowisko powyższe zostało potwierdzone również w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 roku, sygn. II CSK 156/10, Lex nr 970068, w którym wyraźnie podkreślono, że przymiot dobrej wiary rozumianej jako błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach przeświadczenie posiadacza służebności o przysługującym mu prawie do korzystania z cudzej nieruchomości, w zakresie roszczeń uzupełniających, musi obejmować cały okres eksploatacji urządzeń.

Z powyższego wynika zatem, że istnienie dobrej wiary w dacie wybudowania linii elektroenergetycznej nie oznacza istnienia dobrej wiary przy korzystaniu z cudzej nieruchomości, w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu, wobec każdorazowego właściciela nieruchomości, a więc na przyszłość i trwałego ograniczenia jego właścicielskich uprawnień.

Przenosząc te ogólne rozważania na grunt omawianej sprawy Sąd Apelacyjny nie aprobuje poglądu Sądu I instancji, iż uzyskanie przez poprzednika prawnego pozwanego, tj. (...) Zakłady (...) decyzji o pozwoleniu na budowę gazociągu średnioprężnego, na podstawie której instalacja gazociągowa została przeprowadzona przez nieruchomość poprzednika prawnego powodów, a następnie wpisana do rejestru środków trwałych powyższego przedsiębiorstwa państwowego i przejęta przez niego do eksploatacji, nie uzasadniało przyjęcia po jego stronie jako posiadacza dobrej wiary.

Decyzja powyższa, choć powodowie podjęli dopiero na etapie postępowania odwoławczego próbę jej podważenia, nadal funkcjonuje w obrocie prawnym i jest wiążąca w postępowaniu cywilnym. Bez znaczenia jest też podnoszony w uzasadnieniu pozwu argument, że nie została ona dostarczona właścicielowi. Zarzut taki mógłby być podniesiony jedynie w postępowaniu administracyjnym, nie zaś w niniejszej sprawie, w której przesłanką oceny zarzutu zasiedzenia jest ostateczna decyzja administracyjna, nie podważona we właściwym trybie.

Zasadnie również podkreśla skarżący, że powodowie nie zdołali obalić, wynikającego z art. 7 k.c., domniemania dobrej wiary przez wykazanie, że ówczesny właściciel nieruchomości sprzeciwiał się budowie urządzeń przesyłowych (gazowych)

na jego gruncie i podejmował w tym zakresie jakiegokolwiek działania. Dopiero w roku 2009 powodowie podjęli kroki w celu uregulowania spraw związanych ze służebnością gruntową, trwającą od roku 1986, co oznacza, że dopiero wówczas zaczęli kwestionować tytuł prawny przedsiębiorstwa gazowego do utrzymywania na ich gruncie urządzeń przesyłowych- gazowych.

Fakt, że (...) Zakłady (...) dysponowały decyzją administracyjną, mającą swą podstawę prawną w przywołanych wcześniej przepisach prawa, oznacza, że przystępując do realizacji inwestycji i następnie obejmując ją w posiadanie, objęły w dobrej wierze posiadanie służebności przesyłu, jako korzystanie z nieruchomości poprzednika prawnego powoda w zakresie odpowiadającym treści tej służebności ( art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 292 k.c. i art. 352 k.c.).

Sąd Apelacyjny w składzie orzekającym w pełni aprobuje pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w wyroku z dnia 14 listopada 2012 roku, sygn. II CSK 120/12, Lex nr 1267161, że państwowe osoby prawne, które w okresie przed dniem 31 stycznia 1989 roku, w wyniku realizacji inwestycji przesyłowych, przebiegających przez nieruchomości nie należące do przedsiębiorstwa przesyłowego, co do których wydane były decyzje administracyjne o przebiegu linii przesyłowej i pozwolenia budowlane, objęły w dobrej wierze posiadanie służebności, jako korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności (art. 172 § 1 w związku z art. 292 i art. 352 k.c.). Nie podziela tym samym odmiennego poglądu zaprezentowanego przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach, przywołanych przez Sąd Okręgowy.

Realizując inwestycję gazociągową, dysponując administracyjnym pozwoleniem na jej budowę a co za tym idzie i na wejście na nieruchomość poprzednika prawnego powodów, jak i nie napotykając z jego strony żadnego oporu i sprzeciwu, poprzednik prawny pozwanego miał pełne podstawy do usprawiedliwionego w tych okolicznościach przekonania o istnieniu po jego stronie prawa do zajęcia działki powodów na cele związane z przebiegiem linii przesyłowej i dalszego z niej korzystania choćby w związku z potrzebą konserwacji urządzeń. To zaś decyduje o istnieniu wówczas po jego stronie dobrej wiary.

Nawet jednak gdyby uznać, że okoliczności powyższe nie uzasadniają przyjęcia dobrej wiary, to – jak słusznie wywodzi skarżący w swej apelacji- gazociąg został zaprojektowany i wybudowany w pasie gruntu, co do którego istniały założenia planistyczne o przeznaczeniu tego terenu pod drogi publiczne. Na aspekt ten zwracał szeroko uwagę biegły sądowy, jak i dostrzegł go również Sąd I instancji, nie wyciągając jednak z powyższego faktu wniosków pozytywnych dla pozwanego. Tymczasem poza sporem pozostaje, że na nieruchomości poprzednika prawnego powodów, poczynsz od roku 1979 roku do 1987 roku realizowanych było szereg inwestycji przesyłowych takich jak przebieg magistrali wodociągowej, urządzeń przesyłania gorącej wody, przeprowadzenie kolektora deszczowego i sanitarnego. W zakresie powyższych inwestycji wydawane były stosowne decyzje, na podstawie art. 35 i art. 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości( j. t. Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.), na rzecz konkretnych podmiotów. Bezspornym pozostaje to, iż pozwany nie legitymuje się taką decyzją. Trudno jednak nie dostrzec, że przeprowadzana przez jego poprzednika prawnego inwestycja była ostatnią, realizowaną w latach 1986-1987. Jak wskazał biegły sądowy według planu zagospodarowania przestrzennego województwa miejskiego (...) na lata 1976-1990, dla południowej części obszaru (około 0.09 ha) obecnej działki nr (...) plan ów ustalał tereny przemysłowe i składowe, zaś pozostała część tej działki to miał być obszar terenów zieleni, przecięty projektowaną ulicą. Biegły podkreślił, że przebieg spornego gazociągu (DN 200) pokrywa się częściowo z linią wytyczonej ulicy w północno- wschodniej części działki nr (...). Także i w kolejnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 roku znaczna część w/w działki położona była w obszarze skrzyżowania dwóch ulic. Działkę tę przecinają w poprzek trzy podziemne sieci infrastruktury technicznej, tj. kanalizacji deszczowej, gazowej i wodociągowej, przy czym gazociąg wraz z jego strefą ochronną leży w obszarze stref ochronnych kolektora deszczowego i wodociągu.

Z opinii biegłego wynika więc ponad wszelką wątpliwość, że poprzednik prawny pozwanego realizował swą inwestycję w strefie tzw. „korytarza przesyłowego”, w którym lokalizacje znalazły także inne urządzenia przesyłowe, realizowane na podstawie wydanych w trybie 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości decyzji, zapewniających ich adresatom legalne zajęcie i dysponowanie terenem.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadnie wywodzi apelujący, że wybudowanie na działce poprzednika prawnego powodów, w strefach ochronnych innych urządzeń przesyłowych, gazociągu średniego ciśnienia dawało inwestorowi, tj. Mazowieckim Zakładom (...) pełne prawo do przekonania, że wobec wcześniejszego wydania na tę samą część nieruchomości decyzji administracyjnych, dysponuje on prawem do zajęcia i korzystania z działki powodów. Powyższe decyzje, choć były wydawane na rzecz konkretnych inwestorów, to jednak w czasie obowiązywania wówczas tzw. zasady jednolitego funduszu własności państwowej.

Okoliczności powyższe w powiązaniu z brakiem zastrzeżeń co do realizacji inwestycji ze strony poprzednika prawnego powodów mogły wywołać u poprzednika prawnego pozwanego przekonanie, że objęcie w posiadanie w roku 1987 działki powodów odpowiada prawu, to zaś przesądza o istnieniu po jego stronie dobrej wiary.

Dodać w tym miejscu należy, że dobrej wiary zasiadającego posiadacza nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej. Występuje ona wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. V CSK 320/12, LEX nr 1391372).

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że „ w odniesieniu do posiadania prowadzącego do zasiedzenia o rodzaju wiary posiadacza, a w następstwie o długości terminu niezbędnego do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie decyduje wyłącznie chwila objęcia jej w samoistne posiadanie. Zasada mala fides superveniens non nocet wynika wprost z wykładni językowej art. 172 k.c. ("uzyskał posiadanie") i na mocy art. 176 k.c. ma zastosowanie do następców pierwotnego posiadacza przy doliczaniu posiadania poprzednika, ("jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze"). Domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.) wzruszyć może zatem jedynie dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu wiedział lub mógł się dowiedzieć o tym, że narusza to prawo innej osoby. Oznacza to konsekwentnie, że późniejsze dowiedzenie się przez posiadacza lub jego poprzednika o stanie rzeczy skutkującym zmianą dotychczasowego przekonania, że posiadaniem niczyjego prawa nie narusza lub narusza (dobrej na złą wiarę lub odwrotnie) dla biegu terminu zasiedzenia nieruchomości jest okolicznością irrelevantną.”

Objęcie w posiadanie służebności gruntowej, odpowiadającej obecnie służebności przesyłu, następuje najczęściej w chwili wejścia na cudzy grunt w celu budowy trwałego i widocznego urządzenia, np. wejście na grunt w celu budowy urządzeń kanalizacyjnych. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że do objęcia w posiadanie służebności gruntowej, odpowiadającej obecnie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą (...) Zakłady (...) doszło najpóźniej w dniu 8 października 1987 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego od tego momentu należy liczyć początek biegu terminu zasiedzenia służebności. Skoro, przy przyjęciu dobrej wiary, 10 - letni termin zasiedzenia, rozpoczynający się w dniu 8 października 1987 roku nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku (zmianą art. 172, wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), należało przyjąć 20 -letni termin, który upłynął w dniu 8 października 2007 roku. Z tym też dniem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu.

Ponieważ początek biegu terminu zasiedzenia datuje się na okres, kiedy to przedsiębiorstwo państwowe, w tym wypadku (...) Zakłady (...) objęło w posiadanie urządzenia przesyłowe (gazownicze), a tym samym i nieruchomość poprzednika prawnego powodów w zakresie, w jakim urządzenia te przebiegały, zaś do ziszczenia się przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. nie doszło przed dniem 1 lutego 1989 roku (brak upływu stosownego terminu), co oznacza, że Skarb Państwa nie mógł nabyć na swoją rzecz, przez zasiedzenie służebności, przedsiębiorstwo to mogło do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po dniu 1 lutego 1989 r. doliczyć okres posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty, jeżeli w tym czasie nastąpiło przeniesienie posiadania służebności (art. 176 § 1 k.c.).

W realiach niniejszej sprawy powodowie nie zaprzeczyli wskazywanym przez pozwanego okolicznościom, że pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (po stosownych przekształceniach szczegółowo opisanych przez Sąd Okręgowy), jest właścicielem spornego gazociągu i korzysta nieprzerwanie z gruntów należących do poprzedników prawnych powódki, jak i samych powodów, w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Na tę okoliczność pozwany zresztą powołał stosowne dokumenty, prawdziwości których powodowie nie podważyli. A zatem zagadnienie przeniesienia posiadania służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu przez Skarb Państwa, w imieniu którego przedsiębiorstwo państwowe (...) korzystało zarówno z trwałych i widocznych urządzeń w postaci gazociągu średniego ciśnienia, jak i z części gruntu należącego do poprzednika prawnego powoda, na rzecz tegoż przedsiębiorstwa, jak i jego następców prawnych,

nie było w sprawie sporne.

Posiadanie to charakteryzowało się korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia, co umożliwiało odpowiednie zastosowanie przepisów o zasiedzeniu służebności gruntowej (art. 292 k.c.) Po pierwsze jak wynika z załączonych do opinii biegłego sądowego zdjęć przebieg gazociągu na działce powodów oznaczony był betonowymi słupkami, po drugie przesłanka widoczności urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. jest spełniona zarówno wtedy, gdy właściciel nieruchomości wie, że na jego nieruchomości pod powierzchnią gruntu jest usytuowane trwałe urządzenie, jak i wtedy, gdy mógł się o tym dowiedzieć, stwierdzając istnienie na gruncie oznaczeń wymaganych właściwymi przepisami dla danego rodzaju urządzenia podziemnego. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2013 r., sygn. II CSK 389/12, OSNC-ZD 2014/1/3).

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że „gazociągi, wodociągi i kanalizacje, to w przeważającej części urządzenia podziemne i już z tego względu nieracjonalna jest taka wykładnia art. 292 k.c., której wynikiem byłoby wymaganie, aby gazociąg w czasie biegu terminu zasiedzenia był widoczny dla właściciela każdej nieruchomości, przez którą przebiega (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 157/11, Biul. SN 2011, nr 11, s. 12, i z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100). Przy urządzeniach podziemnych chodzi o możliwość stwierdzenia ich istnienia w czasie biegu terminu zasiedzenia przy pomocy wzroku, ale niekoniecznie chodzi tu o zauważenie urządzenia jako takiego. Ustawa nie posługuje się pojęciem urządzenia naziemnego, ale urządzenia widocznego. Chodzi zatem zarówno o zauważenie części składowych takiego podziemnego urządzenia, jeżeli wychodzą nad powierzchnię gruntu, jak i o zauważenie oznaczeń wskazujących na jego istnienie pod powierzchnią gruntu.

Urządzenie powinno stanowić dla właściciela wyraźne ostrzeżenie przed działaniem podmiotu, który korzystając z urządzenia przesyłowego umiejscowionego w gruncie może doprowadzić do uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej. Z tego względu należy przyjąć, że w wypadku urządzenia podziemnego, każdorazowy właściciel nieruchomości powinien mieć zapewnioną możliwość uzyskania wiedzy o usytuowaniu na jego nieruchomości urządzenia przesyłowego. Jeżeli każdorazowy właściciel nieruchomości w czasie biegu zasiedzenia miał wiedzę o zlokalizowaniu na niej gazociągu, to spełnienie przesłanki widoczności urządzenia wątpliwości budzić nie może. Jeżeli natomiast wystąpił brak takiej wiedzy u kolejnego właściciela, to należy przyjąć, że omawiana przesłanka jest spełniona, jeżeli urządzenie zostało tak oznakowane, że właściciel obiektywnie oceniając mógł i powinien taką wiedzę posiadać - magistrale przesyłowe są bowiem trwale oznakowane w terenie (§ 8 ust. 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe)”.

Jak słusznie zauważa skarżący właściciel nieruchomości ma możliwość uzyskania wiedzy o przebiegu gazociągu przez jego nieruchomość choćby w dostępnym zasobie geodezyjnym w związku z dokonaniem inwentaryzacji geodezyjnej gazociągu.

Uwzględnienie zatem zgłoszonego przez pierwotnego pozwanego, tj. (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Oddział Gazowniczy Ł. zarzutu zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu, powodowało bezzasadność powództwa o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów bez podstawy prawnej za cały dochodzony przez powodów okres. Wskutek bowiem zasiedzenia, pozwany nabył

skuteczne względem powodów prawo władania nieruchomością w zakresie służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Tym samym nie może być mowy o wynagrodzeniu za korzystanie przez pozwanego z tej służebności bez tytułu prawnego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 października 2012r, sygn. III CSK 316/11, LEX nr 1232468, „nabycie własności przez zasiedzenie następuje z mocy samego prawa z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia. Jest więc ono "jednorazowe", chociaż jego przesłanki realizują się w długim okresie. Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny, a nabycie ma charakter pierwotny. Posiadanie samoistne jako jego przesłanka ma znaczenie do chwili zasiedzenia; kto nawet utracił posiadanie nieruchomości, czy też stał się posiadaczem zależnym po upływie terminu zasiedzenia nie przestaje być właścicielem i po potwierdzeniu tego nabycia może przenieść własność na osobę trzecią. Każdy też następca prawny właściciela "z tytułu zasiedzenia" może powołać się na tego rodzaju nabycie, gdyż w innym wypadku nie mógłby wykazać swego pochodnego nabycia prawa własności, przy czym obojętnie jest, czy ten następca ma nieruchomość w posiadaniu.”

Choć do zasiedzenia służebności przesyłu doszło z dniem 8 października 2007 roku, zaś nieprzedawnione roszczenie powodów obejmowało okres od grudnia 2000 r., to w ocenie Sądu Apelacyjnego powództwo nie mogło być uwzględnione za okres poprzedzający dzień zasiedzenia. W tym zakresie aprobuje pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 roku, sygn. III CZP 7/11, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. Sąd Najwyższy podkreślił, iż „okoliczność, że nabycie własności rzeczy przez posiadacza kosztem właściciela jest w razie ziszczenia się przesłanek zasiedzenia usprawiedliwione ochroną porządku publicznego, pozwala uznać przepisy o zasiedzeniu, mimo iż nie przewidują one dla właściciela rekompensaty utraconej własności, za zgodne z art. 31 ust. 3 Konstytucji, stanowiącym, iż ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. (..)

Funkcja zasiedzenia sprzeciwia się przyznaniu byłemu właścicielowi wobec posiadacza, który stał się właścicielem, także - jak trafnie podnosi się w piśmiennictwie - wszelkich innych roszczeń, u których podstaw leży prawo własności, do takich zaś należałyby roszczenia uzupełniające za okres poprzedzający datę zasiedzenia, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Ład, porządek prawny, stabilizacja stosunków w zakresie odnoszącym się do własności rzeczy, czyli wszystko to, do czego zapewnienia zmierza zasiedzenie, ulegałyby ponownie zakłóceniu przez spory dotyczące, związanego z roszczeniem windykacyjnym i tym samym uzależnionego przede wszystkim od kwestii własnościowych, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie poprzedzającym datę zasiedzenia. Przyznanie byłemu właścicielowi takiego roszczenia wobec posiadacza, który stał się właścicielem, byłoby więc nie do pogodzenia z celem zasiedzenia.”

Choć posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, to niewątpliwie zaprezentowany powyżej przez Sąd Najwyższy pogląd ma walor uniwersalny i odnosi się również do sytuacji zasiedzenia służebności gruntowej, tzw. służebności przesyłu. Wynika to przede wszystkim z charakteru instytucji zasiedzenia. Przedmiotem zasiedzenia jest prawo na cudzej rzeczy, skutek zasiedzenia w postaci nabycia służebności gruntowej wynika z mocy samego prawa, ma charakter pierwotny i nieodpłatny.

Pogląd zaprezentowany powyżej Sąd Najwyższy potwierdził w wyroku z dnia 19 września 2013 r., sygn. akt I CSK 700/12, LEX nr 1388637, uzasadnieniu uchwały z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014/3/24 oraz wyroku z dnia 12 stycznia 2012 r. sygn. akt II CSK 258/11, LEX nr 1125088.

Sąd Apelacyjny, rozpoznający niniejszą sprawę, pogląd ów w pełni aprobuje. Ubocznie pragnie zauważyć, że powodowie wystąpili z niniejszym powództwem w grudniu 2010 roku, kiedy już wcześniej ówczesny pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową, tzw.



służebność przesyłu. Pozwany legitymował się więc tytułem do korzystania z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, co czyniło żądanie powodów, uzależnione od wykazania braku po stronie pozwanego tytułu do korzystania z jego nieruchomości, nieuprawnionym.

Uznając zatem za zasadne zarzuty apelacji pozwanego naruszenia przepisów art. 6 k.c., art. 7 k.c. art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c., art. 352 k.c. oraz art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok i oddalić powództwo w całości. Wskazana w sentencji orzeczenia Sądu II instancji zmiana zaskarżonego wyroku (dotycząca nie tylko punktu 1 ale i 2,3 i 4) ma charakter jedynie techniczno-porządkowy. Nie narusza w niczym zakresu zaskarżenia.

Wobec uwzględnienia apelacji pozwanego i uznania powództwa, opartego na przepisach art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. za bezzasadne, apelacje powodów E. G. i Z. K. (1) należało uznać za niezasadne, bez potrzeby w tej sytuacji odnoszenia się do zawartych w nich zarzutów odnoszących się do wysokości zasądzzonego na ich rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Uwzględnienie zarzutu zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu pozbawiło również podstaw prawnych do żądania przez powodów odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, jak i żądania zapłaty „kwoty dzierżawnej” za lata 2011 i 2012. Sąd Apelacyjny podziela również w pełni pogląd Sądu Okręgowego co do bezzasadności roszczenia powodów o zwrot kwoty 1.122zł brutto (po 1/3 części na rzecz każdego z nich) z tytułu kosztów sporządzenia operatu szacunkowego i nie widzi potrzeby ponawiania tej samej argumentacji. Tym samym oddalił apelacje powodów na podstawie art. 385 k.p.c.

Mając na uwadze charakter sprawy, fakt, że w toku procesu pozwany zgłosił zarzut zasiedzenia służebności przesyłu, który został uwzględniony dopiero przez Sąd II instancji, a zatem uprawnione w tej sytuacji było przekonanie powodów o zasadności ich powództwa, jak również uwzględniając trudną sytuację materialną powodów, Sąd Apelacyjny nie obciążył ich kosztami procesu za obie instancje, na rzecz pozwanego, na podstawie art. 102 k.p.c.