

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 października 2015 roku w sprawie o sygn. akt III Ns 1333/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił wniosek S. K. z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (dalej jako (...)) albo Spółka) o ustanowienie służebności przesyłu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd i instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Wnioskodawca S. K. jest właścicielem nieruchomości położonych w Ł. oznaczonych jako działki nr (...) w obrębie G-45.

Na nieruchomości sąsiedniej do działek wnioskodawcy, oznaczonej jako działki nr (...) w obrębie G-45 znajdują się urządzenia przesyłu, widoczne w postaci włazów.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2013 roku S. K. wezwał (...) Spółkę (...) do zapłaty kwoty 52.090 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzy-zwanie z części działek nr (...) w obrębie G-45 oraz wezwał do zawarcia umowy odpłat-nego ustanowienia służebności przesyłu. W odpowiedzi na wezwanie (...) odmówiła wypłaty żądanej kwoty wskazując, że budowa przedmiotowej sieci przesyłowej została dokonana w latach 70-tych XX wieku, a inwestycja została przeprowadzona za zgodą ówczesnych właścicieli nieruchomości.

Magistrala wodociągowa (...) została wybudowana w latach 1972-1973 i przekaza-zana do eksploatacji dnia 3 listopada 1973 roku. Magistralę tę naniesiono na mapę w grudniu 1973 roku. Magistrala wodociągowa (...) została wybudowana w latach 1976-1978 i przekazana do eksploatacji dnia 25 października 1978 roku. Tę magistralę naniesiono na mapę w sierpniu 1978 roku.

Zgodę na budowę magistrali (...) przez tereny nieruchomości, przez jakie przebie-gała, w tym teren będący obecnie przedmiotem własności S. K., wyrazili ówcześni właściciele nieruchomości. Na mocy porozumień z kwietnia 1979 roku właściciele nieruchomości: położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej wówczas jako działka nr (...), tj. M. P. i położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej wówczas jako działka nr (...), tj. R. P. otrzymali od ówczesnej (...) Oczyszczalni (...)-gów S. – Ł. odszkodowania za zniszczenie naniesień i niemożność użytkowania tych gruntów oraz zniszczenia struktury gleby w związku z położeniem magistrali (...).

Na terminie rozprawy z dnia 21 września 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez wnioskodawcę, tj. z przesłuchania zainteresowanych z ogranicze-niem do przesłuchania wnioskodawcy na okoliczność korzystania przez niego z jego gruntu, zakresu tego korzystania, braku zgody właścicieli na to korzystanie, daty budowy sieci oraz za-kresu jej modernizacji, z oględzin nieruchomości i z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W ocenie Sądu przepro-wadzenie tych dowodów nie miało w sprawie znaczenia wobec złożenia skutecznego zarzutu zasiedzenia, jak również prowadziłoby jedynie do bezcelowego przedłużenia postępowania. Nadto, okoliczność braku widoczności urządzeń trwałych na nieruchomości wnioskodawcy zos-tała przyznana w toku postępowania została przyznana przez uczestnika, była to zatem okolicz-ność bezsporna, a zatem przeprowadzenie dowodu na tę okoliczność było bezprzedmiotowe. Aktualny stan nieruchomości był de facto bezsporny między stronami. Z kolei w zakresie wnios-ku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania zainteresowanych, poza powyżej wymienionymi powodami oddalenia tego wniosku dowodowego, przyczyną oddalenia tego wniosku była też i ta okoliczność, że dowód z przesłuchania strony ma charakter jedynie dowodu uzupełniającego, co wynika z art. 299 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc, i który winien być przeprowadzony wyłącznie wówczas, gdy danych okoliczności nie można udowodnić za pomocą innych dowodów, a tak w ocenie Sądu Rejonowego, nie było w przedmiotowym przypadku.

Sąd I instancji oddalił wniosek z uwagi na skuteczne podniesienie przez uczestnika zarzutu zasiedzenia służebności – co nastąpiło w piśmie z dnia 24.04.2015 roku (k.140-171).

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał Sąd Rejonowy przyjął, że władztwo wykonywane przez poprzednika prawnego uczestnika, to jest przez kolejne przedsiębiorstwa i zakłady wodociągów i kanalizacji, stanowiące własność Skarbu Państwa, a następnie Gminy Ł. na nieruchomości wnioskodawcy odpowiada zakresowi służebności gruntowej przesyłu. Polegało ono bowiem na wzniesieniu trwałych urządzeń – magistrali wodociągowej oraz na korzystaniu z nich zgodnie z funkcjonalnym przeznaczeniem tych rzeczy. Magistrala wodociągowa (...) została oddana do użytku w dniu 3 listopada 1973 roku, zaś magistrala wodociągowa (...) w dniu 25 października 1978 roku.

Wykonywanie służebności przesyłu - rozważał Sąd Rejonowy - z punktu widzenia właściciela nieruchomości obciążonej, implikuje w sobie konieczność znoszenia przez niego istnienia na nieruchomości obciążonej cudzych urządzeń, tj. urządzeń przesyłowych trwale związanych z nieruchomością, jak również wszelkich czynności podejmowanych przez przedsiębiorcę przesyłowego w celu zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania. Służebność przesyłu, jako prawo na rzeczy cudzej, daje bowiem uprawnionemu z tytułu służebności, aczkolwiek w ograniczonym zakresie, władztwo nad nieruchomością obciążoną. Tym samym ogranicza ono w sposób trwały prawo własności nieruchomości obciążonej, statuując obowiązek znoszenia przez każdorazowego właściciela tej nieruchomości wykonywania uprawnień z tytułu służebności przez podmiot uprawniony. Służebność przesyłu w swojej konstrukcji prawnej, odmiennie niż służebność gruntowa, nie jest związana z nieruchomością władnącą. Jej celem nie jest bowiem zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, jak w przypadku służebności gruntowej, lecz umożliwienie przedsiębiorcy korzystania ze znajdujących się na nieruchomości obciążonej urządzeń przesyłowych wchodzących w skład jego przedsiębiorstwa, stosownie do normy art. 55¹ kc. Służebność przesyłu stanowi zatem odrębną od służebności gruntowej i osobistej kategorię służebności, do której – co istotne z punktu widzenia przedmiotowej sprawy – na podstawie odesłania wynikającego z art. 305⁴ kc, odpowiednie stosowanie mają przepisy dotyczące służebności gruntowej, w tym także art. 292 kc i co najistotniejsze – to zastosowanie normy art. 292 kc ma charakter odpowiedni do przedmiotu i charakteru służebności.

Sąd Rejonowy wskazał, że w ocenie wnioskodawcy ujęta w przepisie art. 292 kc przesłanka zasiedzenia służebności w postaci korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, wymaga, aby urządzenie posadowione na nieruchomości mającej podlegać obciążeniu, było widoczne na tej nieruchomości, co w ocenie wnioskodawcy nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Z tego powodu, zdaniem wnioskodawcy, zarzut zasiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd I instancji nie podzielił powyższego podglądu wnioskodawcy. Przywołując treść przepisu art. 292 kc Sąd I instancji przypomniał, że założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela nieruchomości, że jeżeli będzie dalej tolerował taki sposób korzystania z jego nieruchomości, to może dojść do jej obciążenia służebnością. Jednocześnie, odwołując się do stosownych judykatów Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy przypomniał również, że w świetle brzmienia przepisu art. 292 kc nie jest wymagane, aby widoczne elementy trwałego urządzenia znajdowały się na nieruchomości mającej podlegać obciążeniu. Istotne jest bowiem to, czy te widoczne elementy stanowiły wystarczającą podstawę do ustalenia przez właściciela nieruchomości zachodzenia stanu ingerencji w prawo własności poprzez posadowienie na jego nieruchomości urządzeń przesyłowych.

W niniejszej sprawie uczestnik udowodnił, że urządzenia przesyłowe na nieruchomości wnioskodawcy co najmniej od 3 listopada 1973 roku odnośnie magistrali (...) oraz co najmniej od dnia 25 października 1978 roku odnośnie magistrali (...). Uczestnik od chwili wybudowania rurociągu korzysta z niego w zakresie, jaki odpowiada służebności obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ kc. W ocenie Sądu Rejonowego, spełnione zostały przesłanki trwałości i widoczności urządzenia przewidziane w art. 292 kc. Cecha trwałości urządzenia była bezsporna, na datę orzekania było ono eksploatowane od 37 lat (magistrala (...)) i od 42 lat (magistrala (...)). Spełniona została także przesłanka widoczności. Przebieg urządzenia uwidocznił się bowiem na mapie. Fakt, że urządzenie to zostało następnie przysypane warstwą ziemi nie pozbawia go bowiem cech widoczności. Specyfika tego urządzenia powoduje, że do jego eksploatacji nie jest konieczne utrzymywanie go na powierzchni gruntu i w każdej chwili możliwe jest jego odsłonięcie. Przebieg wodociągu zaznaczony był na mapie (w 1973 roku – magistrala (...)) i w 1978 roku – magistrala (...), a zatem kolejny z właścicieli nieruchomości miał obiektywnie możliwość powzięcia wiedzy o istnieniu wodociąg i ewentualnego sprzeciwienia się

wykorzystywania nieruchomości przez uczestnika. Wybudowany wodociąg ma więc charakter widoczny i trwały, a więc prawo do korzystania z niego mogło być przedmiotem zasiedzenia.

Rozważając z kolei przesłankę dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili objęcia rzeczy w posiadanie, a w niniejszej sprawie – w chwili rozpoczęcia wykonywania służebności - czyli początku stanu korzystania z trwałego i widocznego urządzenia, Sąd I instancji wskazał, że dobrą lub złą wiarę ocenie się w przypadku nieruchomości z chwilą objęcia jej w posiadanie, gdyż „późniejsza zła wiara nie szkodzi”. Nawet więc, gdyby przyjąć zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, to uznać należy, że doszło do zasiedzenia służebności przesyłu do przedmiotowej nieruchomości, co wynika z porównania daty wybudowania urządzeń przesyłowych, wymaganych przez prawo okresów nieprzerwanego posiadania i daty złożenia wniosku inicjującego niniejsze postępowanie. Bieg zasiedzenia należało przyjąć najpóźniej od dnia 3 listopada 1973 roku, kiedy to oddane zostało do użytku pierwsze z urządzeń przesyłowych.

Nabywanie uprawnień do korzystania przez uczestnika z nieruchomości wnioskodawcy w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu oznacza, że uczestnik posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości wskazanych we wniosku.

Z podanych powodów, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił żądanie wnioskodawcy.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł wnioskodawca.

Postanowienie z dnia 5 października 2015 roku zaskarżył w całości i wniósł o jego uchylenie i o skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie art. 292 kc w związku z art. 305⁴ kc poprzez stwierdzenie zasiedzenia co do urządzeń niewidocznych i poprzez interpretację tego przepisu w sposób, który oznaczał, że urządzenia na działce wnioskodawcy przesłankę widoczności spełniają,
2. błąd w ustaleniach faktycznych i naruszenie art. 6 kc, art. 232 kpc i 233 kpc poprzez uznanie za udowodnione okoliczności, na które nie przeprowadzono wystarczających dowodów, poprzez uznanie urządzeń na działce wnioskodawcy za urządzenia widoczne, co jest sprzeczne z materiałem dowodowym i poprzez uznanie, że wnioskodawca wiedział o istnieniu urządzeń,
3. naruszenie art. 64 ust. 1, 2, 3 i 87 ust. 1 Konstytucji RP poprzez rozstrzygnięcie istniejących w sprawie wątpliwości na korzyść wnioskodawcy, w tym dotyczących uznania urządzeń na działce wnioskodawcy za widoczne i poprzez uznanie, że wnioskodawca wiedział o istnieniu urządzeń.

W uzasadnieniu uwypuklił, że przedmiotowe urządzenia przesyłowe przebiegające pod powierzchnią gruntu są niewidoczne, a ich widoczne elementy, tj. włazy znajdują się na działkach sąsiednich i nie są widoczne z nieruchomości wnioskodawcy. Nadto wnioskodawca dodał, że nabył przedmiotowe działki w 2008 i 2009 roku i nie wiedział o przebiegających przez nie urządzeniach przesyłowych. Uzasadniał, iż wobec tego nie została spełniona przesłanka „widoczności” urządzeń.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o oddalenie apelacji. W uzasadnieniu swojego stanowiska uwypukliła w szczególności, z powołaniem się na orzecznictwo i piśmiennictwo, iż w realiach sprawy została spełniona przesłanka „widoczności” urządzenia, mimo że istotnie część magistrali przebiegająca przez nieruchomość wnioskodawcy zlokalizowana jest pod powierzchnią gruntu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi. W pełni się też do nich odwołuje, bez konieczności ponownego przytaczania ich w tej części uzasadnienia.

Wnoszący apelację wnioskodawca kwestionuje przede wszystkim ustalenia Sądu I instancji, proponując własną, odmienną, ocenę dokonanych ustaleń faktycznych.

W tym kontekście przypomnieć przede wszystkim należy, że skuteczne kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, sygn. akt II CKN 572/99, lex 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1466/13, lex 1342419).

Taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie.

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji przekonująco wyjaśnił, dlaczego oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez wnioskodawcę. W ocenie Sądu II instancji przy rozpoznawaniu tego zarzutu apelacji znaczenie ma chronologia postępowania dowodowego. Mianowicie, początkowo wnioski wnioskodawcy były trojakiemu rodzaju. Po pierwsze, dotyczyły przesłuchania wnioskodawcy na okoliczność korzystania przez uczestnika z jego gruntu, zakresu tego korzystania, braku zgody właścicieli na to korzystanie, daty budowy sieci oraz zakresu jej modernizacji. W związku z powyższym wnioskodawca zażądał złożenia przez uczestnika dokumentacji dotyczącej budowy sieci oraz remontów i modernizacji. Po drugie, wnioski dowodowe dotyczyły przeprowadzenia oględzin na okoliczność braku oznaczenia sieci i jej przebiegu oraz na okoliczność stwierdzenia braku cech widoczności tych urządzeń. Wreszcie po trzecie, wnioskodawca zasygnalizował przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Do odpowiedzi na wniosek zostały złożone kserokopie dokumentów odnoszących się zarówno do budowy magistrali, jak i jej modernizacji. Zostały złożone również kserokopie akt zdawczo – odbiorczych. Pomimo zobowiązania Sądu I instancji, wnioskodawca nie złożył dalszych wniosków dowodowych. Wskazuje to jednoznacznie, iż zaakceptował treść kserokopii dokumentów złożonych przez uczestnika. W takiej oto sytuacji dowodowej Sąd I instancji zlecił biegłemu geodecie wydanie opinii ustalającej przebieg pasa technologicznego gruntu zajętego w ramach służebności przesyłu i strefy ochronnej. Zrzut zasiedzenia służebności został podniesiony dopiero po wydaniu opinii w piśmie z dnia 24 kwietnia 2015 roku. Dodatkowo (...) Spółka (...) złożyła potwierdzenie zaewidencjonowania przebiegu rurociągu w zasobie geodezyjnym miasta Ł. już w sierpniu 1973 (Górna 15) i grudniu 1973 (Górna 8) – które to okoliczności miały decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W takiej oto konfiguracji dowodowej wnioskodawca zakwestionował to, iż posiadał wiedzę o istnieniu wodociągu. Jednakże – co istotne – nie zmodyfikował i nie rozszerzył tezy dowodowej na jaką miałby być przesłuchany. W ocenie Sądu II instancji, zeznawanie na okoliczności braku zgody na korzystanie z gruntu (fragment tezy z wniosku) nie jest tożsamy z brakiem wiedzy o istnieniu rurociągu. Wręcz przeciwnie, pojęcie zgody implikuje świadomość istnienia wiedzy o tym, na co udziela się, bądź nie udziela owej zgody.

Istotne znaczenie miała również i ta okoliczność, iż uczestnik nie zakwestionował tego, że urządzenia obsługujące rurociąg nie były usytuowane na nieruchomości objętej wnioskiem. To ustalenie Sądu I instancji, czyniło z kolei niecelowym przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości. Przeprowadzenie tego dowodu było zbędne również i z tej przyczyny, że jak wynika z dokumentacji fotograficznej załączonej do wniosku, a znajdującej się na k. 49, tuż za ogrodzeniem nieruchomości wnioskodawcy widoczny jest wjazd rewizyjny.

Konkludując, należy zgodzić się z Sądem I instancji, iż rozpoznanie zarzutu zasiedzenia mogło nastąpić w oparciu o okoliczności faktyczne wywiedzione przez ten Sąd z niekwestionowanych kserokopii dokumentów, załączonych przez uczestnika do odpowiedzi na wniosek oraz do pisma z dnia 24 kwietnia 2015 roku - co w konsekwencji czyniło zbędnym dodatkowe przesłuchiwanie wnioskodawcy. Udowodnienie przesłanek zasiedzenia spoczywało na (...) Spółce (...) i uczestnik podolał tej powinności.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego wskazać należy, że również nie zasługuje on na uwzględnienie.

Zarzut odnosi się do naruszenia treści przepisu art. 292 kc. W myśl powołanego przepisu służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

W szczególności S. K. podnosi, że znajdujące się na stanowiących jego własność działkach gruntu urządzenia przesyłowe przebiegają pod powierzchnią gruntu i są niewidoczne, zaś ich widoczne elementy, tj. włazy, znajdują się na działkach sąsiednich i nie są widoczne z nieruchomości wnioskodawcy. Ponadto, wnioskodawca podniósł, że nabył przedmiotowe działki w 2008 i 2009 roku i nie wiedział o przebiegających przez nie urządzeniach przesyłowych. Wnioskodawca zarzuca więc, że w realiach niniejszej sprawy nie została spełniona przesłanka „widoczności” urządzeń, o której mowa w przepisie art. 292 kc.

W ocenie Sądu Okręgowego wskazane okoliczności zostały wzięte pod uwagę przez Sąd I instancji przy wydawaniu kwestionowanego orzeczenia, a dokonana ocena dowodów prowadziła do prawidłowego wniosku o spełnieniu przesłanek zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu, w szczególności warunku „widoczności” urządzenia w rozumieniu przepisu art. 292 kc.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że przywoływany przepis art. 292 kc winien być stosowany do tego typu służebności odpowiednio, nie zaś wprost.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd II instancji, w pełni aprobuje pogląd wyrażony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1951r. sygn. akt ŁC 741/50 mówiący, iż dopuszczalne jest ustalenie faktu nabycia własności przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, o ile ustalenie tego faktu nie należy do rozstrzygnięcia w sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę.

Przechodząc do analizy przesłanek samego zasiedzenia służebności przesyłu, na wstępie należy zauważyć, iż pomimo tego, że przed wejściem w życie w dniu 3 sierpnia 2008 r. przepisów art. 305¹ - 305⁴ k.c. o służebności przesyłu, dodanych przez ustawę z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), przepisy nie przewidywały wprost tego rodzaju służebności, będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy i w literaturze istniał spór co do możliwości nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie - to w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmowano, stosując w drodze analogii art. 145 k.c., możliwość ustanowienia służebności przesyłu, a także dopuszczalność nabycia jej w drodze zasiedzenia (m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1965 r. III CO 34/65, OSNCP 1966/7-8/109, z dnia 30 sierpnia 1991 r. III CZP 73/91, OSNCP 1992/4/53, z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02, OSNC 2003/11/142, z dnia 8 września 2006 r. II CSK 112/06, nie publ. i z dnia 4 października 2006 r. II CSK 119/06, nie publ.).

Sąd Okręgowy w pełni aprobuje również pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 7 października 2008r. sygn. akt III CZP 89/08 dopuszczający nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej w swojej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa, nim kwestia takiej służebności została wprost uregulowana przepisami prawa w art. 305¹ - 305⁴ k.c. oraz pogląd wyrażony w orzeczeniu z dnia 24 kwietnia 2002r. sygn. akt V CKN 972/00, (OSP 2003, nr 7-8, poz. 100), gdzie Sąd Najwyższy przyjął, iż widoczny z powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą mogą być uznane za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. Skoro tak, to niewątpliwie trwałym i widocznym urządzeniem jest również wąż rewizyjny.

Jak wyżej podniesiono, zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia; przepisy o nabyciu w drodze zasiedzenia stosuje się odpowiednio.

Z kolei, konieczność odpowiedniego stosowania art. 292 kc wynika z przepisu art. 305⁴ kc.

Urządzenie, o którym mowa w przepisie art. 292 kc ma odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym. Oczywistym jest, że chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne. Korzystanie z takiego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela - jak się powszechnie i zgodnie w doktrynie oraz judykaturze twierdzi - wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności. Długotrwałe tolerowanie przez właścicieli takich działań, usprawiedliwia usankcjonowanie - ukształtowanego i stabilnego stanu faktycznego - stwierdzenie, iż przedmiotowa nieruchomość jest obciążona tą służebnością.

Odpowiednie stosowanie oznacza konieczność uwzględnienia przez Sąd specyfiki służebności przesyłu (jak również służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu), poprzez wzięcie pod uwagę specyfiki budowy urządzeń przesyłowych oraz technologii ich instalowania, zwłaszcza faktu, że często (tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie) budowane są, instalowane czy umieszczane pod powierzchnią gruntu. Gdyby więc wymóg „widoczności” urządzenia przesyłowego potraktować przy tradycyjnie ujęciu tej przesłanki, wówczas doszłoby do sytuacji, że w przypadku tego typu urządzeń, jak np. magistrale wodociągowe) nabycie ich służebności w drodze zasiedzenia nie byłoby możliwe. Dlatego też w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu i służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu należy przyjąć odmienne od dosłownego rozumienie pojęcia „widoczności”. Wymóg „widoczności” urządzenia przesyłowego w tym ujęciu byłby spełniony nie tylko wówczas, gdyby urządzenie takie lub jego część była widoczna w podstawowym znaczeniu tego pojęcia, jaki nadane mu jest na gruncie języka polskiego, lecz również gdy urządzenie to jest ujawnione w każdym dokumencie, jaki może być powszechnie ujawniony i jest dostępny w ramach informacji publicznej, w szczególności ewidencji gruntów i budynków, czy na mapach nieruchomości. Uprawnionym jest wniosek, że od właściciela nieruchomości można wymagać takiego standardu zachowania, aby dbał on o swoją nieruchomość nie tylko w sensie zapobiegania lokowania urządzeń na jej terenie, ale także i o to, aby zadbał o rzetelność związanej z nieruchomością dokumentacji. Można i powinno się od niego wymagać, by przy nabywaniu własności nieruchomości skontrolował nie tylko treść księgi wieczystej, ale również dane w ewidencji gruntów czy mapy geodezyjne dotyczące nabywanej przez siebie nieruchomości.

Podobne rozważania przeprowadził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 lipca 2001 roku, sygn. akt I CSK 157/11 (OSNC-ZD z 2012, nr 2, poz. 45), wywodząc, że dla nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu nie jest niezbędne, aby widoczne elementy trwałego urządzenia, będącego przedmiotem korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego, znajdowały się na nieruchomości, która ma obciążać służebność. Rozważania te Sąd Okręgowy w pełni podzielił.

W świetle powyższego, podniesione przez apelującego argumenty, co do braku widoczności urządzeń jako okoliczności uniemożliwiającej zasiedzenie służebności przesyłu, nie zasługują na uwzględnienie.

W realiach rozstrzyganej sprawy, nie sposób postawić uczestnikowi jakichkolwiek zarzutów co do braku zmanifestowania faktu posiadania służebności. Przede wszystkim, władze rewizyjne widoczne były z terenu nieruchomości wnioskodawcy. Po drugie, przebieg obu wodociągów był naniesiony na powszechnie dostępne mapy geodezyjne.

W ocenie Sądu Okręgowego, uprawnionym jest wniosek, wnioskodawca widząc władzę rewizyjną tuż za ogrodzeniem swojej nieruchomości z pewnością zainteresował się jego przeznaczeniem. Uprawnionym jest też wniosek, że wnioskodawca prowadząc działalność gospodarczą, co implikuje domniemanie choćby minimalnego poziomu wiedzy

prawniczej i rozeznania w realiach obrotu nieruchomościami, zapoznał się z mapami w zasobie geodezyjnym, co również dało mu wiedzę o przebiegu wodociągu.

Konkludując, skoro (...) Sp. z o.o. i jej poprzednicy prawni wybudowali i korzystali z infrastruktury związanej z obsługiwaniem wodociągów odpowiednio od 3 listopada 1973 roku (magistrala (...)) i od 25 października 2008 roku (magistrala (...)), to zasadnym był zarzut zasiedzenia obu służebności z upływem 30 lat.

W punkcie 3) zarzutów apelacji skarżący wskazał na naruszenie przepisu art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Przywołany przepis stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Ponadto, własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Z kolei, w myśl zaś art. 87 ust. 1 Konstytucji, źródłami powszechnie obowiązującego prawa są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia.

Odnosząc się do naruszenia powołanych przepisów Konstytucji, wskazać należy, iż trudno jest zweryfikować powyższy zarzut, gdyż wnioskodawca jedynie przywołał wskazane przepisy Konstytucji, w ogóle nie uzasadniając na czym przedmiotowe naruszenie miałoby polegać. Wskazać jednakże trzeba, że konstytucyjność instytucji zasiedzenia wykorzystywanej do uregulowania faktycznego korzystania z gruntów osób trzecich, znajdująca odpowiednie zastosowanie do zasiedzenia służebności przez przedsiębiorstwa przesyłowe, była przedmiotem zainteresowania i oceny Trybunału Konstytucyjnego. Mianowicie, w wyroku z dnia 25 maja 1999 roku, sygn. akt SK 9/98, opubl. w Dz. U. z 1999 roku, nr 49, poz. 498, Trybunał Konstytucyjny uznał, iż art. 292 kc jest zgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Podstawą tego stanowiska było m.in. stwierdzenie, iż instytucja zasiedzenia służebności nie wykracza poza granice wyznaczone normami konstytucyjnymi, gdyż nie pozbawia właściciela uprawnień do korzystania z nieruchomości ani nie wyklucza możliwości rozporządzania nią, samo zasiedzenie służebności polega zaś na usunięciu długotrwałej (przez 20 lub 30 lat) niezgodności między posiadaniem a stanem prawnym.

Wobec powyższego, apelacja jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc w punkcie 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc. Przewidziane w treści § 2 art. 520 kpc wyjątki od w/w zasady dotyczącej zwrotu kosztów w postępowaniu nieprocesowym nie mają charakteru obligatoryjnego i nawet gdyby uznać, że uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, Sąd nie jest obowiązany do odstąpienia od zasady ogólnej.