

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 1 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, w połączonych sprawach z wniosków P. Ś., M. G. i M. Ś. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., ustanowił na czas nieoznaczony na rzecz (...) sp. z o.o. w W. na nieruchomościach stanowiących własność wnioskodawców służebności przesyłu o treściach szczegółowo opisanych w pkt I -1, II – 1 i III – 1. Ponadto przyznał na rzecz wnioskodawców od uczestnika wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że wnioskodawcy są właścicielami działek położonych w Ł., przy ul. (...) oznaczonych odpowiednio nr: 56/16 (księga wieczysta (...)), 56/14 o pow. 0,3395 ha (księga wieczysta (...)) i 56/15 o pow. 0,3360 ha (księga wieczysta (...)). Przez wskazane działki przebiega gazociąg - min.- średniego ciśnienia (...). Odbiór techniczny gazociągu nastąpił 7 listopada 1990 roku.

Uczestnik jest (dalszym) następcą prawnym podmiotu, który rozpoczął eksploatację gazociągu średniego ciśnienia, tj. (...).

Gazociąg średniego ciśnienia podlega corocznym kontrolom, polegającym na użyciu metanomierzy, a w przypadku ogrodzonych nieruchomości, do których nie ma bezpośredniego dostępu - pistoletów laserowych. Kontrolowane są też kurki gazowe na przyłączach gazowych do budynków i odbywa się tzw. patrolowanie czyli obchód linii.

Pracownicy przedsiębiorstwa gazowego zwracali się w 2007 roku do M. Ś. o zgodę na wejście na jej ogrodzoną działkę (nr (...)). Dwie pozostałe działki nie są ogrodzone.

Zakład gazowniczy posiadał w latach realizacji linii jedynie dokumenty w postaci projektu budowlanego, inwentaryzacji geodezyjnej i protokołu odbioru technicznego. Na każdej z działek przebiega odcinek linii (...) o długości 97 m. Pas eksploatacyjny wynosi 3 m, zaś powierzchnie służebności po 291 m.kw.

Wysokość wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności przesyłu wynosi odpowiednio na działkach: nr (...) - 6500 zł, nr 56/16 - 5000 zł i nr 56/16- 6500 zł.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy, Sąd Rejonowy podkreślił, że nie opierał się na złożonej przez uczestnika dokumentacji dotyczącej gazociągu wysokiego ciśnienia (...) powstałego w końcu lat 60- tych ubiegłego wieku. Te dokumenty nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia wniosku, którego zakres obejmował wyłącznie gazociąg średniego ciśnienia (...). Sąd nie oparł się także na zeznaniach świadka R. K. (1), ponieważ świadek nie miał żadnej wiedzy o gazociągu średniego ciśnienia, a jedynie o gazociągu wysokiego ciśnienia. Zatem wiedza świadka nie była przydatna dla rozstrzygnięcia wniosku mającego za przedmiot gazociąg średniego ciśnienia.

Sąd Rejonowy wskazał na przepis art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. jako podstawę prawną wniosku o ustanowienie służebności przesyłu. Odnosząc się do zarzutów uczestnika: dysponowania decyzją wywłaszczeniową oraz zasiedzenia służebności przesyłu, sąd I instancji uznał je za niezasadne. Uczestnik nie udowodnił, by została wydana decyzja o wywłaszczeniu w odniesieniu do gazociągu średniego ciśnienia. Gdyby taki dokument został złożony, wykluczałoby to zarówno możliwość ustanowienia służebności, jak i jej zasiedzenia. Tego rodzaju decyzja rodzi uprawnienie do nieruchomości o treści zbliżonej do ograniczonego prawa rzeczowego dla podmiotu, na którego rzecz nastąpiło wywłaszczenie, choć powstałe w drodze administracyjnej.

Jednym ze sposobów powstania służebności przesyłu jest jej nabycie przez zasiedzenie. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące służebności gruntowej (art. 285 k.c.), a co za tym idzie, przepisy o zasiedzeniu (art. 172 w zw. z 292 k.c.). Przesłankami zasiedzenia są: korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia, posiadanie odpowiadające posiadaniu uprawnionego z tytułu służebności gruntowej, okres posiadania: 20 lat przy

dobrej wierze i 30 lat przy złej wierze. Przez wskazany wyżej okres musi istnieć tożsamość podmiotu (zasiadającego) i przedmiotu zasiedzenia.

W rozpoznawanej sprawie nie budziła sporu kwestia tożsamości przedmiotu zasiedzenia (linia nie zmieniła przebiegu, ani formy), ani następstwo prawne przedsiębiorstw gazowych. Spór dotyczył dobrej wiary, bo został podniesiony zarzut posiadania w złej wierze. Ustawa wprowadza domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), wystarcza zatem wykazanie władania i wówczas na stronie zaprzeczającej posiadaniu w dobrej wierze spoczywa ciężar wykazania okoliczności przeciwnej. W ocenie Sądu Rejonowego z zeznań świadków i wnioskodawców wynika, że domniemanie zostało obalone. Z zeznań wnioskodawców wynika, że w stosunku do działki M. Ś. (jedynej ogrodzonej), przed upływem okresu potrzebnego do zasiedzenia przy przyjęciu dobrej wiary (w 2007 roku), pracownicy zakładu gazowniczego pytali o zgodę na wejście na nieruchomość w celu wykonania prac w stosunku do linii. Podmiot uprawniony do korzystania z nieruchomości cudzej nie zwraca się o zgodę, lecz powołuje się na swoje uprawnienie. Nadto z zeznań świadka powołanego przez uczestnika - R. K. (1) wynika wprost, że przedsiębiorstwo rozpoczynające eksploatację linii posiadało wyłącznie dokumenty w postaci: projektu budowlanego, inwentaryzacji geodezyjnej i protokołu odbioru technicznego. Żaden z tych dokumentów nie jest dokumentem nadającym uprawnienie do nieruchomości zakładowi gazowniczemu. Z tego wynika brak uzasadnienia dla przekonania władającego o uprawnieniu do nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 20 listopada 2015 roku w sprawie III CZP 76/15, wybudowanie na cudzej nieruchomości urządzeń przesyłowych przez korzystające z nich przedsiębiorstwo po uzyskaniu decyzji wydawanych w procesie budowlanym nie rozstrzyga o możliwości zakwalifikowania posiadania nieruchomości, na której urządzenia zostały posadowione, jako wykonywanego w dobrej wierze. Sąd Najwyższy, w wyroku z 25 listopada 2008 roku w sprawie II CSK 346/08 wskazał, że przedsiębiorstwo, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z nieruchomości w złej wierze. Zatem w rachubę wchodziło ewentualnie posiadanie w złej wierze. Więc termin zasiedzenia by upłynął w dniu 8 listopada 2020 roku, tj. późniejszej niż wskazywana przez uczestnika (7 listopada 2010 roku).

Ponadto wnioskodawca nie udowodnił, by urządzenie było widoczne. Świadek Z. A. nie miał żadnej wiedzy co do ewentualnych naniesień na gruncie, wskazujących na przebieg linii. Świadek R. K. natomiast wskazał, że oznaczenia zamieszczone na fotografiach złożonych przez wnioskodawcę dotyczą linii wysokiego ciśnienia ( (...)). Urządzenia widoczne to takie, o których wie właściciel nieruchomości. Innymi słowy: mimo niewidoczności samego urządzenia i braku jego oznaczeń na gruncie, urządzenie uważa się za widoczne, jeżeli wie o nim właściciel; przy czym jest ono widoczne od momentu, kiedy o urządzeniu dowiaduje się właściciel. W niniejszej sprawie uczestnik nie wykazał, kiedy wnioskodawcy dowiedzieli się o tym, że przez ich działki biegnie linia gazowa, a zatem nie wykazał daty, od jakiej mogłoby biec zasiedzenie.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. Obciążył uczestnika kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawców: zaliczkami na biegłego, wynagrodzeniem pełnomocnika i opłatami od wniosku. Sąd I instancji obciążył uczestnika po 1/3 części kwoty wyłożonej przez Skarb Państwa tytułem wydatków na biegłych (art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła uczestniczka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Zaskarżyła je w całości i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 5 ustawy z 24.10.1974 r. prawo budowlane poprzez uznanie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary w sytuacji gdy przedmiotowy gazociąg wybudowany został w oparciu o prawomocne i ostateczne decyzje administracyjne;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:
  - a. art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 i 5 ustawy z 24.10.1974 r. prawo budowlane poprzez niezastosowanie i uznanie, że domniemanie dobrej wiary zostało obalone,

b. art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. i art. 7 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że o braku dobrej wiary decydują okoliczności późniejsze niż chwila uzyskania posiadania.

Skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelująca podniosła zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego (naruszenie art. 234 k.p.c.). Jednak dokładna analiza zarzutów apelacji w zestawieniu z jej uzasadnieniem prowadzi do wniosku, że uczestniczka nie kwestionuje ustaleń faktycznych, dokonanych przez Sąd Rejonowy. Nie podważa wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych dowodów, ani nie wskazuje na wadliwość przeprowadzonego postępowania dowodowego. Podniesione zarzuty skupiają się wokół oceny, czy Spółka korzystając z nieruchomości wnioskodawców w zakresie odpowiadającym treści służebności przesyłu pozostaje w dobrej wierze.

Przepis art. 234 k.p.c. ma bardzo ogólny charakter. Stanowi o związaniu sądu domniemaniami prawnymi bez ich zdefiniowania i bez określenia granic tego związania. Domniemania prawne z reguły wynikają z przepisów materialnoprawnych, rzadziej z procesowych. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 21 kwietnia 2010 roku (V CSK 328/09, opubl. Lex nr 627251), „instytucja domniemania prawnego, zdefiniowana w przepisie art. 234 k.p.c. konstruowana jest w oparciu o przepisy prawa materialnego a nie procesowego, a jej istota wyraża się w tym, że dowód określonego w normie prawnej faktu zastępuje dowód faktu, z którego dana osoba wywodzi skutki prawne albo bezpośrednio dowód istnienia określonego prawa, stosunku prawnego lub jego istotnego elementu”. Zważywszy na to, należy przyjąć, że ustalenia faktyczne są w sprawie niekwestionowane, a uczestniczka sformułowała tylko i wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego. W szczególności poza sporem pozostaje okoliczność, że ani uczestniczka, ani jej poprzednicy prawni nie dysponowali dokumentami w postaci pozwoleń na budowę gazociągu średniego ciśnienia (...). Sąd Rejonowy ustalił, że „zakład gazowniczy posiadał w latach realizacji linii jedynie dokumenty w postaci projektu budowlanego, inwentaryzacji geodezyjnej i protokołu odbioru technicznego”. Z kolei w uzasadnieniu apelacji czytamy: „Gazociąg został wybudowany w oparciu o szkic inwentaryzacji geodezyjnej, w zgodzie z dokumentacją projektową i uzgodnioną lokalizacją powykonawczą w (...) z dnia 28.09.1990 r. (zarejestrowaną na mapach koordynacyjnych miasta – nr uzgodnienia (...)). Gazociąg został odebrany protokolarnie dnia 7 listopada 1990 r.” Zatem Sąd Rejonowy nie ustalił, że inwestycja była realizowana w oparciu o pozwolenie na budowę, a apelująca nie twierdzi, że jest w posiadaniu takiej decyzji. Powyższa konstatacja jest punktem odniesienia do oceny zarzutów apelacyjnych i do dalszych rozważań.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych poglądem, przed wprowadzeniem do kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego. Okres występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed wejściem w życie art. 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> k.c. podlega doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.04.2017 r., I CSK 261/16, Legalis nr 1508606, w postanowieniu z 21.05.2015 r., IV CSK 468/14, Legalis nr 1310221, w postanowieniu z 13.02.2015 r., II CSK 319/14, Legalis nr 1213112). Jak trafnie wywiódł sąd pierwszej instancji, dla nabycia służebności o treści odpowiadającej treści służebności przesyłu konieczne jest korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji posadowionych na niej trwałych i widocznych urządzeń przez wymagany okres czasu: 20 lat w przypadku uzyskania władztwa w dobrej wierze i 30 lat w przypadku uzyskania władztwa złej wierze.

Pojęcie dobrej wiary nie zostało ustawowo zdefiniowane, ale doktryna i judykatura wypracowały kryteria oceny dobrej (złej) wiary posiadacza. Mianowicie przyjęcie dobrej wiary wymaga zaistnienia błędnego przeświadczenia o istnieniu prawa lub stosunku prawnego w okolicznościach usprawiedliwiających to błędne przekonanie. W złej wierze jest ten, kto powołując się na prawo lub stosunek prawny wie, że one nie istnieją, ewentualnie jego mylne wyobrażenie

o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione. Innymi słowy: zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy. Ocena dobrej lub złej wiary przedsiębiorstwa korzystającego z urządzeń przesyłowych odbywa się z uwzględnieniem domniemania wynikającego z art. 7 k.c. Domniemania prawne wzruszalne (a do takich należy domniemanie dobrej wiary, o którym stanowi art. 7 k.c.) zmieniają ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu wynikającego z art. 6 k.c.) i przerzucają ciężar dowodu przeciwnego na drugą stronę. Ciężar dowodu spoczywa na stronie, która posiadaczowi zarzuca złą wiarę, jednak do obalenia dobrej wiary mogą posłużyć wszystkie dowody przeprowadzone w sprawie i to bez względu na to, przez kogo zostały zgłoszone. W tym względzie warto odwołać się do uchwały Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2016 roku (III CZP 86/16, Lex nr 2162826), w której podkreślono, że „rozstrzygając czy uzyskanie posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu nastąpiło w złej wierze należy mieć na względzie całokształt okoliczności poprzedzających i towarzyszących uzyskaniu posiadania służebności; domniemanie dobrej wiary jest obalone, gdy z całokształtu okoliczności wynika, że przedsiębiorca przesyłowy w chwili uzyskania posiadania wiedział lub powinien był wiedzieć przy zachowaniu wymaganej staranności, że do nieruchomości, na której zlokalizowane są urządzenia przesyłowe, nie przysługuje mu prawo o treści odpowiadającej służebności przesyłu”.

Przenosząc te rozważania natury ogólnej na grunt rozpoznawanej sprawy zauważyć należy, że wnioskodawcy zakwestionowali dobrą wiarę uczestniczki postępowania. Zaś zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do stwierdzenia, że zakład gazowniczy w okresie realizacji inwestycji polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia ( (...)) nie miał żadnego prawa do dysponowania nieruchomościami stanowiącymi obecnie własność wnioskodawców.

Tytułem takim nie mogły być decyzje z 27.04.1968 r. i 15.03.68 r., bo dotyczyły one inwestycji realizowanej w latach 60 – tych ubiegłego wieku w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia. Uczestniczka postępowania wprost przyznała w odpowiedzi na wniosek, że dla gazociągu średniego ciśnienia nie odnalazła takich dokumentów. Jej twierdzenia o tym, że decyzja z 1968 roku dotyczyła również inwestycji realizowanej ponad dwadzieścia lat później pozostały nieudowodnione. Nie wynika to z treści samej decyzji, brak również dokumentów potwierdzających, że już w latach 60 – tych zdecydowano o realizacji w przyszłości inwestycji polegającej na budowie gazociągu średniego ciśnienia.

Tytułem takim nie mogła być decyzja (decyzje) o pozwoleniu na budowę. Za ugruntowany należy uznać pogląd, stosownie do którego „wybudowanie na cudzej nieruchomości urządzeń przesyłowych przez korzystające z nich przedsiębiorstwo po uzyskaniu decyzji wydawanych w procesie budowlanym nie rozstrzyga o możliwości zakwalifikowania posiadania nieruchomości, na której te urządzenia zostały posadowione, jako wykonywanego w dobrej wierze” (uchwała Sądu Najwyższego z 20.11.2015 r., III CZP 76/15, OSNC 2016/12/138). Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zaprezentował w postanowieniu z 21.05.2014 r. (II CSK 499/13) i w postanowieniu z 19.05.2016 r. (IV CSK 522/15, Lex nr 2093034). Przy tym podkreślenia wymaga okoliczność, że w rozpoznawanej sprawie nie ma decyzji o pozwoleniu na budowę gazociągu średniego ciśnienia. Uczestniczka sformułowała zarzuty i tak sporządziła uzasadnienie apelacji, jakby przedstawiła dowody z dokumentów zawierających omawiane decyzje. Tymczasem nie miało to miejsca. Zgromadzony materiał dowodowy nie zawiera takich dokumentów, z które choćby pośrednio wynikałoby wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W apelacji uczestniczka skonstruowała swego rodzaju domniemanie faktyczne, polegające na przyjęciu, że skoro obowiązujące w latach realizacji inwestycji przepisy wymagały pozwolenia na budowę, a to z kolei wydawane było wykazaniu prawa do dysponowania nieruchomościami, to działający wówczas zakład gazowniczy takie prawo posiadał. Tego rodzaju rozumowanie jest nieuprawnione. Zgodnie z art. 231 k.p.c., sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). W sprawie nie zostały ustalone takie fakty, z których wywieść można, że wydawane były pozwolenia na budowę gazociągu średniego ciśnienia. W szczególności dokumenty przedstawione przez uczestniczkę nie wskazują na wydawanie takich decyzji. Niezależnie od powyższego, jeszcze raz należy podkreślić, że nawet w przypadku przedłożenia takich decyzji, brak podstaw do przyjęcia dobrej wiary zakładu gazowego przy obejmowaniu w posiadanie nieruchomości będących obecnie własnością wnioskodawców w zakresie służebności odpowiadającej swą treścią służebności przesyłu.

W konsekwencji za niezasadne należy uznać zarówno: zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 5 ustawy z 24.10.1974 r. prawo budowlane, jak i naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 i 5 ustawy z 24.10.1974 r. prawo budowlane. Tym samym apelacja, jako nie mająca usprawiedliwionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Powyżej oceny nie zmienia okoliczność, że trafnie podniesiono zarzut naruszenia art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. i art. 7 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że o braku dobrej wiary decydują okoliczności późniejsze niż chwila uzyskania posiadania. Niewątpliwie momentem decydującym dla przyjęcia dobrej lub złej wiary po stronie posiadacza służebności jest chwila objęcia jej w posiadanie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14.10.2015 r., V CSK 5/15, OSNC 2016/9/109, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 7.08.2014 r., I ACa 438/14, Lex nr 1506258). Późniejsza zmiana jego świadomości co do istnienia lub braku prawa po jego stronie do korzystania z nieruchomości nie ma wpływu na ocenę jego dobrej wiary. Zatem o braku dobrej wiary po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego nie może świadczyć jego zwrócenie się do właściciela nieruchomości o zgodę na wejście na teren działki w okresie biegu zasiedzenia służebności.

W niniejszej sprawie nie jest uprawione twierdzenie o braku widocznego urządzenia. Odwołując się do definicji „widoczności” urządzenia, podanej przez Sąd Rejonowy należy przypomnieć, że poprzedni właściciel nieruchomości (poprzednik prawny wnioskodawców) wiedział o inwestycji. Jak zeznała wnioskodawczyni M. Ś. o tym, że przez jej nieruchomość przebiega gazociąg dowiedziała się w momencie przejęcia jej własności, tj. około 2006 roku (zeznania o k. 268). Z zeznań M. Ś. wynika też, że poprzedni właściciele nieruchomości, W. i F. Ś. również o gazociągu wiedzieli. Pozostali wnioskodawcy potwierdzili te zeznania. Zatem nie ma podstaw do twierdzenia, że nie została spełniona przesłanka widoczności urządzenia.

Powyższe nie zmienia jednak oceny, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe. Skoro bowiem w dacie zamknięcia rozprawy nie doszło do zasiedzenia służebności, to żądanie jej ustanowienia przez sąd w oparciu o art. 305<sup>1</sup> i nast. k.p.c. jest uzasadnione.

O kosztach postępowania orzekł stosownie do zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że na etapie postępowania apelacyjnego brak jest podstaw do odstąpienia od zasady, stosownie do której każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.