

Sygn. akt VIII Ns 495/14

## POSTANOWIENIE

***Dnia 10 grudnia 2014 roku***

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z wniosku Polskiego Czerwonego Krzyża w W.

przy udziale (...) Sp. z o.o. we W.

o ustanowienie służebności przesyłu

***I. oddala wniosek;***

***II. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.***

Sygn. akt VIII Ns 495/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Polski Czerwony Krzyż w W. złożył wniosek o ustanowienie na rzecz uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. we W. służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym działki nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym Plac (...) przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), która miałaby polegać na przeprowadzeniu przez opisaną nieruchomość instalacji przesyłowych będących własnością uczestnika postępowania o przekrojach 125 mm, a także na dostępie do urządzeń przesyłowych w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także ich konserwacji i remontów, w tym wymiany zniszczonych i zużytych elementów urządzeń, jak również ich odbudowy.

Wnioskodawca wniósł także o ustanowienie na rzecz uczestnika postępowania służebności przesyłu na należącej do wnioskodawcy działce nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym Plac (...) przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), która miałaby polegać na przeprowadzeniu przez opisaną nieruchomość instalacji przesyłowych będących własnością uczestnika postępowania o przekrojach ściśle opisanych we wniosku, posadowieniu w budynku na poziomie piwnicy węzła cieplnego o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, a także na dostępie do instalacji przesyłowych, w tym do węzła cieplnego, w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także ich konserwacji i remontów, w tym wymiany zniszczonych i zużytych elementów urządzeń, jak również ich odbudowy.

Żądając ustanowienia obu opisanych we wniosku służebności, wnioskodawca wniósł o zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 300.000 zł, płatnego na swoją rzecz w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Uzasadniając opisane żądania, wnioskodawca podał, że jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) oraz właścicielem działki nr (...), na których usytuowana jest siedziba (...) Oddziału (...) Polskiego Czerwonego Krzyża. Wskazał, że na obu nieruchomościach znajdują się urządzenia należące do uczestnika postępowania, tj. przeprowadzone zostały instalacje przesyłowe oraz posadowione zostały zabudowana komora ciepłownicza i węzeł cieplny, pomimo że nie były zawierane żadne umowy w zakresie instalacji przesyłowych uczestnika postępowania, a w szczególności nie została ustanowiona służebność przesyłu, a wnioskodawca nie wyraził zgody na przeprowadzenie tych instalacji, ani nie otrzymał żadnego wynagrodzenia z tytułu korzystania przez uczestnika postępowania z nieruchomości. Wyjaśnił, że złożenie wniosku było uzasadnione tym, iż uczestnik postępowania odmówił zawarcia umowy o ustanowienie służebności.

W odpowiedzi uczestnik postępowania wniósł o oddalenie wniosku w całości.

W pierwszej kolejności uczestnik postępowania zarzucił, że wnioskodawca - jako użytkownik wieczysty - nie jest uprawniony do żądania ustanowienia służebności przesyłu dotyczącej działki nr (...).

Uczestnik postępowania podniósł również zarzut nabycia służebności przesyłu (na rozprawie wyjaśnił, że zarzut dotyczy obu nieruchomości) przez zasiedzenie. Wskazał, że urządzenia infrastruktury przesyłowej zostały zbudowane i zaczęto je eksploatować już w latach osiemdziesiątych XX wieku, a inwestorem budowy elementów infrastruktury była Wojewódzka (...) we W., która w 1986 r. wyraziła zgodę na przejście przez swój teren kanału centralnego ogrzewania. Według uczestnika postępowania, objęcie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu nastąpiło w dobrej wierze, a zatem do zasiedzenia służebności przesyłu doszło w dniu 1 października 2010 r., przyjmując, że możliwość zasiedzenia tej służebności pojawiła się dopiero w dniu 1 października 1990 r., gdyż nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa.

Zdaniem uczestnika postępowania, wysokość żadanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności jest zaś wygórowana.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Co najmniej od lat osiemdziesiątych XX wieku właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) w obrębie Plac (...), był Skarb Państwa.

Obecnie właścicielem opisanej nieruchomości jest wnioskodawca - Polski Czerwony Krzyż. Prawo własności tej nieruchomości wnioskodawca nabył przez zasiedzenie w dniu 2 października 2000 r.

(bezsporne, a ponadto dowody:

- odpis księgi wieczystej nr (...), k. 58-62.

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 19 września 2008 r. w sprawie IX Ns 262/06, k. 145)

Co najmniej od lat osiemdziesiątych XX wieku właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) w obrębie Plac (...), jest Skarb Państwa.

Wnioskodawca jest natomiast użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 20 lipca 1998 r.

(bezsporne, a ponadto dowody:

- odpis księgi wieczystej nr (...), k. 63-67,

- umowa użytkowania wieczystego z dnia 20 lipca 1998 r., k. 100-103)

Wnioskodawca korzysta z obu nieruchomości od 1945 roku.

(dowód: przesłuchanie wnioskodawcy)

Przez opisane nieruchomości, pod powierzchnią gruntu, przebiegają należące do uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. sieci ciepłownicze o różnych przekrojach.

Na działce nr (...) posadowiona jest komora ciepłownicza, której część wystaje ponad powierzchnię gruntu, tworząc niewielkie (kilkudziesięciocentymetrowe) wzniesienie. Do wnętrza komory prowadzą widoczne na powierzchni włązy.

W budynku znajduje się natomiast węzeł cieplny, do którego dostęp mają wyłącznie pracownicy uczestnika postępowania,

(dowód: - dokumentacja techniczna, k. 150-151,

- zeznania świadka P. Z.,

- przesłuchanie wnioskodawcy)

W okresie zimy śnieg zalegający na gruncie topnieje w miejscach, pod którymi przebiegają urządzenia sieci ciepłowniczej.

(dowód: przesłuchanie wnioskodawcy)

Budowa obecnie istniejących sieci ciepłowniczych na działkach nr (...) rozpoczęła się w 1989 roku i była prowadzona przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) we W.. Inwestorem budowy sieci ciepłowniczej kanałowej o przekroju 200 mm na działce nr (...) była Politechnika (...), inwestorem budowy sieci ciepłowniczej kanałowej o przekroju 125 mm na działce nr (...) był wnioskodawca, a inwestorem budowy sieci ciepłowniczej kanałowej o przekroju 125 mm na działce nr (...) była Wojewódzka (...). W tym samym okresie na działce nr (...) została wybudowana komora ciepłownicza.

W 1993 r. na działce nr (...) wybudowana została sieć preizolowana o przekroju 80 mm.

(dowód: zeznania świadka P. Z.)

W dniu 23 kwietnia 1993 r. Gmina W. przekształciła Miejskie Przedsiębiorstwo (...) we W. w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością o firmie Miejskie Przedsiębiorstwo (...).

(dowód: - uchwała Rady Miejskiej W., k. 104,

- akt przekształcenia, k. 105-114)

Uchwałą zgromadzenia wspólników z dnia 26 i 31 sierpnia 1997 r. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została przekształcona w spółkę akcyjną o firmie (...).

W dniu 1 grudnia 2005 r. firma opisanej spółki została zmieniona na F. W..

W dniu 22 grudnia 2008 r. doszło do połączenia przez przeniesienie całego majątku (...) S.A. na uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o.

(dowód: - odpis z rejestru przedsiębiorców, k. 115-124,

- postanowienie z dnia 27 grudnia 2005 r., k. 125,

- postanowienie z dnia 13 lutego 2009 r., k. 127)

Pismem z dnia 16 maja 2013 r. wnioskodawca wezwał uczestnika postępowania do ustanowienia służebności przesyłu na opisanych powyżej działkach.

(dowód: pismo z dnia 16 maja 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 45-47)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Służebność przesyłu polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305<sup>1</sup> k.c.). Przepis art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. daje przy tym właścicielowi nieruchomości prawo żądania ustanowienia służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem w sytuacji, gdy przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że na obu nieruchomościach, których dotyczy wnioski, znajdują się wchodzące w skład przedsiębiorstwa uczestnika postępowania urządzenia służące do doprowadzania energii cieplnej, a więc urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Dopuszczalne zatem co do zasady byłoby obciążenie obu nieruchomości służebnością przesyłu.

Podzielić jednak należy wyrażone w orzecznictwie zapatrywanie, że niedopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu obciążającej prawo użytkowania wieczystego ze względu na to, że ustanowienie służebności gruntowej z obciążeniem użytkowania wieczystego nie gwarantowałyby tej służebności takiej samej trwałości, jaką cechuje się służebność ustanowiona na nieruchomości (zob. uzasadnienie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 174/13, LEX nr 1472279). Już tylko z tej przyczyny oddaleniu podlegał wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym działki nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym Plac (...) przy ul. (...) we W..

W wypadku obu nieruchomości jako trafny ocenić zaś należało zarzut zasiedzenia służebności przesyłu. Służebność przesyłu, podobnie jak służebność gruntowa, może być bowiem nabyta przez zasiedzenie, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.p.c.). Utrwalony jest przy tym pogląd, że możliwe było nabycie przez zasiedzenie nawet przed wejściem w życie art. 305<sup>1</sup>- 305<sup>4</sup> k.c. (przed dniem 3 sierpnia 2008 r.) służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, ustanawianej nie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, ale na rzecz przedsiębiorcy przemysłowego (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, B. (...)/10/ 7, z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 31/13, OSNC 2014/Nr 2/ 11 oraz z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 18/13, OSNC 2013/ 12/139).

W ocenie Sądu jasne jest, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z korzystaniem przez uczestnika postępowania (i jego poprzedników prawnych) z trwałych i widocznych urządzeń, a zatem z korzystaniem mogącym prowadzić do zasiedzenia służebności. Urządzenia te mają charakter trwałe i są rezultatem świadomego działania człowieka, umożliwiając korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności przesyłu. Istnienie tych urządzeń jest widoczne, albowiem w budynku znajduje się węzeł cieplny, a komora cieplna wznosi się częściowo ponad powierzchnię gruntu tworząc wyraźne wzniesienie. O istnieniu komory cieplnej świadczą także wazy prowadzące do jej wnętrza. Wspomniane urządzenia świadczą przy tym o istnieniu samych sieci ciepłowniczych, pomimo ich położenia pod powierzchnią gruntu. Dokładny przebieg sieci ciepłowniczych jest zaś znany osobom przebywającym na nieruchomościach w okresie zimy, albowiem zalegający na gruncie śnieg topnieje w miejscach, pod którymi przebiegają urządzenia tej sieci.

Warunkiem zasiedzenia służebności przesyłu jest nieprzerwanie posiadanie służebności (art. 172 § 1 w zw. z art. 292 k.c.). W niniejszej sprawie Sąd przyjął domniemanie, że posiadanie służebności było nieprzerwane (art. 340 w zw. z art. 352 k.c.), skoro wnioskodawca domniemania tego nawet nie próbował obalić.

Czas, po upływie którego dochodzi do nabycia służebności przez zasiedzenie, uzależniony jest natomiast od stanu dobrej lub złej wiary posiadacza. W wypadku dobrej wiary wynosi dwadzieścia lat (art. 172 § 1 w zw. z art. 292 k.c.), a w wypadku złej wiary wynosi trzydzieści lat (art. 172 § 2 w zw. z art. 292 k.c.). Możliwe było przy tym doliczenie do czasu posiadania służebności przez uczestnika postępowania czasu posiadania służebności przez jego poprzedników prawnych (art. 176 § 1 w zw. z art. 292 k.c.).

Decydujące znaczenie miało przy tym istnienie dobrej bądź złej wiary w momencie objęcia w posiadanie nieruchomości (służebności) oraz wynikające z przepisu art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary posiadacza. Istotna jest przy tym jedynie dobra wiara na początku okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności. Znajduje tu bowiem zastosowanie zasada „*mała fides superveniens non nocet*”, ponieważ z mocy art. 292 k.c. do zasiedzenia służebności gruntowej stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, a zatem utrata dobrej wiary w czasie trwania posiadania nie ma dla zasiedzenia znaczenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 520/13, LEX nr 1491129).

Przyjmuje się, że objęcie w posiadanie służebności gruntowej, odpowiadającej obecnie służebności przesyłu, następuje najczęściej w chwili wejścia na cudzy grunt w celu budowy trwałego i widocznego urządzenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 września 2013 r., V CSK 440/12, LEX nr 1391378), co w niniejszej sprawie miało miejsce w 1989 r. W okresie korzystania z urządzeń przez przedsiębiorstwo państwowe, gdy zarówno właścicielem nieruchomości obciążonej, jak i posiadaczem służebności był Skarb Państwa, nie mogło jednak w ogóle dojść do zasiedzenia służebności przesyłu, gdyż właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności na nieruchomości stanowiącej jego własność (podobnie Sąd Najwyższy m.in. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 551/13, Lex nr 1504752, oraz w uzasadnieniu powołanego postanowienia z dnia 6 września 2013 r.). Pomimo że przedsiębiorstwa państwowe były osobami prawnymi, to obowiązujący do dnia 31 stycznia 1989 r. art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu wyrażał zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, w myśl której, państwowe osoby prawne nie miały żadnych praw podmiotowych do zarządzanego przez nie mienia, które mogłyby przeciwstawiać państwu (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91, OSNC 1991/10-12/118). Zasadę jednolitego funduszu własności państwowej rozumianą w powyższy sposób odnoszono także do posiadania, przyjmując, że Skarb Państwa był nie tylko właścicielem, ale i posiadaczem rzeczy znajdujących się w zarządzie państwowych osób prawnych. Uchylenie art. 128 k.c. w dniu 1 lutego 1989 r. nie spowodowało jednak „uwłaszczenia” państwowych osób prawnych co do składników mienia państwowego znajdujących się w ich zarządzie. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanej powyżej uchwale składu 7 sędziów z 18 czerwca 1991 r., „uwłaszczenie” takie nastąpiło dopiero na podstawie obowiązującej od dnia 5 grudnia 1990 r. ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z dnia 20 listopada 1990 r., Nr 79, poz. 464). Do chwili owego „uwłaszczenia” przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym uczestnika postępowania, korzystając z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji urządzeń, wykonywało jedynie uprawnienia należące do Skarbu Państwa.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd przyjął, że termin zasiedzenia służebności przesyłu w niniejszej sprawie rozpoczął swój bieg od dnia 6 grudnia 1990 r. (tak również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego postanowienia z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 551/13).

Sąd przyjął zaś wynikające z art. 7 k.c. domniemanie, będąc tym domniemaniem związany (art. 234 k.p.c.), że obejmujący wówczas posiadanie służebności poprzednik prawny uczestnika postępowania działał w dobrej wierze. Ciężar obalenia opisanego domniemania spoczywał zaś na wnioskodawcy, gdyż to on właśnie, sprzeciwiając się uwzględnieniu zarzutu zasiedzenia, zmierzał do wyprowadzenia skutku prawnego ze swego twierdzenia o braku po stronie uczestnika postępowania (względnie jego poprzedników prawnych) niezbędnego do uwzględnienia tego

zarzutu przymiotu dobrej wiary (por. również uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, LEX nr 50540).

W konsekwencji uznać należało, że wymagany okres dwudziestu lat nieprzerwanego posiadania służebności, liczony od chwili objęcia służebności w posiadanie w dobrej wierze, upłynął w dniu 6 grudnia 2010 r. i wówczas uczestnik postępowania nabył w drodze zasiedzenia służebności przesyłu obciążające obie objęte wnioskiem nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., uznając, że interesy uczestników postępowania były ze sobą sprzeczne (uczestnik postępowania wniósł o oddalenie wniosku, kwestionując samą zasadę żądań). Skoro więc wniosek został oddalony w całości, to wnioskodawca powinien zwrócić uczestnikowi postępowania poniesione przez niego koszty, obejmujące w całości wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego. W związku z tym, że wnioskiem objęte zostały dwa żądania ustanowienia służebności, wynagrodzenie to wynosiło 480 zł jako dwukrotność stawki minimalnej, która w sprawach dotyczących służebności wynosi 240 zł (§ 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 490)).

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;

2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi wnioskodawcy,

- pełnomocnikowi uczestnika postępowania;

3. kal. 14 dni.

12.01.2015