

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Przedsiębiorstwo (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. wniósł w dniu 07 czerwca 2013r. o stwierdzenie, że z dniem 05 grudnia 2010r. nabył przez zasiedzenie w dobrej wierze służebność przesyłu uprawniającą wnioskodawcę do prowadzenia przez nieruchomości kanałowej sieci ciepłej o średnicy DN 150 i długości 98,5 m zgodnie z załączonym wrysem z mapy zasadniczej o szerokości 2 m od osi sieci ciepłej oraz do zapewnienia możliwości wykonania napraw, modernizacji, remontów sieci, a także prawa wstępu na nieruchomość, jak również prawa dostępu do pomieszczeń, w których znajdują się elementy sieci ciepłej i układu pomiarowo - rozliczeniowego, stanowiące własność wnioskodawcy, obciążającą nieruchomość położoną w Ś. przy ul. (...), stanowiącą działki gruntu nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś.prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wniósł nadto o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych. Jako uczestników postępowania określił Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. i Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ś..

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że powyższe sieci ciepłe zostały oddane do użytku w latach 70-tych XX wieku celem zasilania w energię ciepłą budynków przy ul. (...) (dawniej ul. (...)) i dalej budynków przy ul. (...) w Ś.. W chwili wybudowania przedmiotowej sieci właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, co z uwagi na istniejącą do 01 lutego 1989r. wyrażoną w art. 128 kc zasadę niepodzielności władzy państwowej skutkowało brakiem konieczności uzyskania przez przedsiębiorstwo państwowe, jaki był ówczesny dostawca ciepła, zgody na posadowienie sieci na przedmiotowej nieruchomości. Sieć ciepła na działce nr (...) służyła do dostarczania ciepła do budynków przy ul. (...) należących do Skarbu Państwa reprezentowanego przez K. (...) w Ś.. Mając na uwadze fakt wybudowania sieci ciepłej na gruncie należącym do Skarbu Państwa, będącym równocześnie właścicielem (...), posiadaczem służebności przedsiębiorstwo państwowe mogło być od dnia 05 grudnia 1990r., czyli od dnia uwłaszczenia przedsiębiorstw państwowych, co nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 2 ust. 2 obejmuje także urzędników służące do wykonywania służebności, które również stawały się własnością uwłaszczonych przedsiębiorstw, na co wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu sygn. III CZP 93/11. Wnioskodawca jest bezpośrednim następcą prawnym Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S., z którego zostało wydzielone na podstawie zarządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 10 lipca 1992r. Zarządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 10 lipca 1992r. utworzono Przedsiębiorstwo (...) w Ś., którego organem założycielskim był Wojewoda (...), wpisane na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w S.z dnia 04 września 1992r. do rejestru przedsiębiorców. W dniu 01 grudnia 1992r. decyzją Wojewody (...) cały majątek (...) w Ś. został przekazany na własność Miastu Ś. w celu komunalizacji. Po przejęciu (...) przez Miasto Ś. nie zapadły decyzje zmieniające status prawny przedsiębiorstwa i w dalszym ciągu działało ono jako przedsiębiorstwo państwowe użyteczności publicznej wpisane do rejestru sądowego. W dniu 24 czerwca 1997r. na podstawie uchwały Rady Miasta Ś. komunalne (...) w Ś. zostało przekształcone w (...) Spółkę z o.o., której przekazano całość majątku należącego istniejącego (...) w Ś.. Po 1990r. wnioskodawca dalej korzystał z przedmiotowej sieci, zawarł szereg umów sprzedaży ciepła, zarówno z Garnizonową Administracją (...) – umowa z dnia 17 listopada 1991r., Wojskową Agencją Mieszkaniową – umowa z dnia 30 grudnia 1999r., które jako państwowe jednostki organizacyjne były właścicielem nieruchomości przy ul. (...), jak również po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) – umowy z dnia 31 sierpnia 2001r. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) – umowy z dnia 30 lipca 2003r. Dostawa ciepła był realizowana nieprzerwanie również do budynku przy ul. (...) będącego własnością Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – umowy z dnia 27 listopada 1991r. oraz z dnia 30 grudnia 1999r. Wnioskodawca zaznaczył, że część przedmiotowej sieci ciepłej przebiega przez piwnice budynku (...)do budynku (...), co stanowi bezsporny fakt widocznego charakteru urządzeń. stanowiący przesłankę zasiedzenia zgodnie z art. 292 kc. Żaden z powyższych podmiotów nie kwestionował prawa wnioskodawcy do korzystania z nieruchomości przez cały okres biegu terminu zasiedzenia. Fakt wybudowania ciepłociągu na gruncie Skarbu Państwa, którego własność po przemianach ustrojowych nie uległa zmianie, a jedynie jego współwłaścicielami

zostali właściciele lokali powstałej Wspólnoty Mieszkaniowej, utwierdzał wnioskodawcę w przekonaniu, że posiada prawo do korzystania z nieruchomości.

Uczestnik postępowania Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ś. w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała na mapie, jaki jest właściwy przebieg rurociągu, przy czym kolorem czerwonym oznaczyła odcinek, którego dotyczy wniosek, a kolorem zielonym sporny odcinek. Wyjaśniła, że rurociąg przechodzi przez odkryty teren Wspólnoty (grunt), pomieszczenia budynku (budynek i lokale) i dalej biegnie do budynku wielorodzinnego przy ul. (...). Pomieszczenia te należą do państwa G. i N.. Węzeł cieplny jest natomiast w całości własnością Wspólnoty, a został wybudowany w 2007r. za pieniądze Wspólnoty i odebrany przez (...), za wyjątkiem rurociągów opisanych we wniosku i telemiernika poboru ciepła. Podniosła, że zgodnie z art. 47 kc i ustawy o własności lokali, nie ma możliwości zasiedzenia części składowej rzeczy, gdyż nie może być ona przedmiotem własności. Obsługę techniczno-eksploatacyjną wymiennika ciepła prowadzi nie (...), a wynajęta przez Wspólnotę firma. Klucze do pomieszczenia, w którym znajduje się wymiennik ciepła, są w posiadaniu administratora i obsługującej firmy. (...) nigdy nie dysponował swobodą wejścia do pomieszczenia wymiennika i nigdy z takim żądaniem nie wystąpił. Wnioskodawca nigdy nie ponosił kosztów podatkowych, ubezpieczeń i utrzymania pomieszczeń, i terenu. W 2007r. wnioskodawca i Wspólnota zawarli umowę zobowiązując w niej Wspólnotę do złożenia oświadczenia ustanawiającego na nieruchomości prawo nieodpłatnego użytkowania pasa gruntu o szerokości 2 m wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej. Umowa ta nadal obowiązuje, stąd nie wiadomo, dlaczego wnioskodawca chce teraz 4 m szerokości. Uczestnik podniósł, że (...) nigdy nie był i nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości. Wnioskodawca odbierając wymiennik ciepła do eksploatacji w 2007r. wymusił na Wspólnocie zawarcie umowy dającej (...) prawo posiadania i użytkowania, ale bez aktu notarialnego. W ten sposób wnioskodawca stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze. Właściciele lokali nabywali je i nabywają nadal od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która jest jedynym przedstawicielem Skarbu Państwa. Wnioskodawca nie jest następcą prawnym WAM, jest posiadaczem pierwotnym. Zasiedzenie powinno się zakończyć w 2027r. Wspólnota zwracała się od (...) z prośbą o rozmowy ugodowe, lecz bezskutecznie.

Uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ś. w odpowiedzi na wniosek podniósł, że współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działki nr (...) są właściciele lokali posiadający w tej nieruchomości udziały przynależne do odrębnych praw własności lokali oraz Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w S. posiadający udział (...) części. W związku z tym nie odnosząc się do żądania wniosku wniósł o wezwanie do udziału w postępowaniu w charakterze uczestnika – Skarb Państwa – Wojskową Agencję Mieszkaniową w W. Oddział (...) w S..

W piśmie procesowym z dnia 27 stycznia 2014r. wnioskodawca oświadczył, że dokonuje sprostowania oznaczenia strony poprzez wskazanie, że Skarb Państwa powinien być reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową w W. Oddział (...) w S. zamiast przez Prezydenta Miasta Ś. i wniósł o wezwanie tak oznaczonego uczestnika do udziału w sprawie. Wyjaśnił, że sprostowanie stało się konieczne w związku z treścią działu II. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Postanowieniem z dnia 05 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Wojskową Agencję Mieszkaniową Oddział (...) w S., a postanowieniem z dnia 04 maja 2015r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, z których własnością związany jest udział w gruncie: D. R. G. W., E. W. (1), R. W., R. R. (2), S. R., K. R., D. H., K. H., E. P., M. P. (1), W. W. (2), E. W. (2), A. W., J. W., M. S. (1), K. K., M. K. (1), D. B., S. B. (1), Z. B. (1), E. B., H. M., M. P. (2), K. P., Z. G. (1), W. G., D. P., R. P., M. Ł., E. L., M. L., K. U., I. U., M. J., D. L., O. L., S. L., Z. G. (2), S. G., A. K., W. K., B. J., M. R., J. R., W. Z., J. Z., A. D., W. D., J. M. (1), M. M., B. R., R. G. (1), R. G. (2), J. B., M. S. (2), Z. W., S. M. (1), M. B., B. B. (1), A. S. (1), Z. S., M. K. (2), F. K., B. W., S. B. (2), P. M., T. M., Z. B. (2), B. B. (2), M. D., K. D., M. S. (3), L. S., T. K., J. P., E. S., K. C., Z. G. (3), G. G. (2), W. N., U. N..

Zarządca uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej podał w piśmie procesowym z dnia 21 maja 2015r., że strony osiągnęły porozumienie, którego efektem było podpisanie w dniu 30 września 2014r. umowy w sprawie dzierżawy terenu wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej.

Pismem procesowym z dnia 11 czerwca 2015r. wnioskodawca cofnął wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu w części, tj. z wyjątkiem części sieci ciepłowniczej przebiegającej przez pomieszczenia piwniczne (...) i (...) i podtrzymał wniosek wobec uczestników W. N., U. N., Z. G. (3), G. G. (2) oraz wniósł o nie obciążanie wnioskodawcy kosztami postępowania związanymi z udziałem w sprawie uczestników i zasądzenie solidarnie od uczestników W. N., U. N., Z. G. (3), G. G. (2) na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że w dniu 30 września 2014r. zawarta została przez wnioskodawcę ze Wspólnotą Mieszkaniową umowa dzierżawy obejmująca swoim zakresem część przedmiotu wniosku o zasiedzenie, w wyłączeniu części sieci ciepłowniczej przebiegającej przez pomieszczenia piwniczne (...)i (...) co uzasadnia cofnięcie wniosku do części objętej umową. Natomiast właścicielami pomieszczenia piwnicznego (...)są małżonkowie N., a właścicielami pomieszczenia piwnicznego (...) małżonkowie G., w związku z tym co do nich wniosek jest podtrzymywany.

Pismem procesowym z dnia 22 sierpnia 2016r. wnioskodawca dokonał dalszego cofnięcia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu w części, tj. z wyjątkiem części sieci ciepłowniczej przebiegającej przez pomieszczenie piwniczne nr (...) i podtrzymał wniosek w pozostałym zakresie, przy czym w miejsce uczestników Z. G. (3) i G. G. (2) wskazał uczestnika A. Z. oraz wniósł o nie obciążanie wnioskodawcy kosztami postępowania związanymi z udziałem w sprawie uczestników i zasądzenie od uczestniczki A. Z. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że w dniu 15 lipca 2016r. wnioskodawca zawarł z uczestnikami U. N. i W. N. umowę dzierżawy obejmującą swoim zakresem część przedmiotu wniosku o zasiedzenie, tj. w zakresie części sieci ciepłowniczej przebiegającej przez pomieszczenie piwniczne nr (...). Cofnięcie wniosku następuje co do tej części objętej przedmiotową umową. Wyjaśnił, że część sieci ciepłowniczej przebiegająca przez pomieszczenie piwniczne nr (...) jest jedynym fragmentem przedmiotu wniosku o zasiedzenie, co do którego wnioskodawca nie zawarł jeszcze umowy dzierżawy z uczestnikami postępowania, w związku z tym wniosek w tym zakresie jest podtrzymywany. Podał, że w dniu 27 maja 2015r. dotychczasowi uczestnicy G. G. (2) i Z. G. (3) zbyli na rzecz A. Z. nieruchomości objętą wnioskiem i A. Z. jest teraz jedyną właścicielką pomieszczenia piwnicznego nr (...). Uczestnicy G. przestali być osobami zainteresowanymi w niniejszym postępowaniu, a w ich miejsce należy wezwać do udziału w sprawie zainteresowaną A. Z.. Celem ugodowego i pozasądowego załatwienia sprawy, wnioskodawca dnia 01 sierpnia 2016r. skierował do A. Z. pismo zawierające propozycję zawarcia umowy dzierżawy części pomieszczenia piwnicznego przynależnego do jej lokalu.

Na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2016r. pełnomocnik wnioskodawcy sprostował punkt 1. pisma procesowego z dnia 22 sierpnia 2016r. w zakresie numeru lokalu, do którego przynależy pomieszczenie piwniczne, w zakresie którego podtrzymywany jest wniosek. Podał, że wniosek dotyczy numeru (...), nie zaś omyłkowo wskazanego numeru (...). Wskazał, że gdyby nie udało się porozumieć z aktualną właścicielką A. Z., wniosek obejmowałby stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu w zakresie sieci przebiegającej przez pomieszczenie piwniczne przynależne do lokalu numer (...) zgodnie z oznaczeniem na mapie stanowiącej załącznik do wniosku.

Na tej samej rozprawie Sąd wezwał do udziału w sprawie aktualnego właściciela lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) – A. Z..

Uczestniczka postępowania A. Z. wniosła o oddalenie wniosku w całości i o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki A. Z. kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Jednocześnie uczestniczka oświadczyła, że wyraża zgodę na częściowe cofnięcie wniosku w zakresie określonym w piśmie procesowym z dnia 22 sierpnia 2016r.

W uzasadnieniu podniosła, że wnioskodawca wnosi o zasiedzenie służebności nie jawiącej się jako gruntowa, ale służebności w zakresie korzystania z piwnicy mieszczącej się w Ś. przy ul. (...), która stanowi część składową lokalu, a w

obowiązującym stanie prawnym nie ma możliwości zasiedzieć lokalu, który nie stanowi odrębnej własności. Lokal nie może być przedmiotem samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Podkreśliła, że wnioskodawczyni na przestrzeni kilku lat prowadziła z uczestniczką korespondencję w sprawie zasiedzenia przedmiotowego lokalu. Według uczestniczki, wynika z tego, że wnioskodawczyni miała wiedzę na temat tego, iż nie jest uprawniona do posiadania jako posiadacz samoistny, ponieważ była w złej wierze, czego dowodem są pisma kierowane do uczestniczki o wyrażenie zgody na dokonywanie czynności w przedmiotowej nieruchomości. Było to posiadanie zależne, wnioskodawczyni nie władała nieruchomością jak właściciel, tylko i wyłącznie za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej i uczestniczki. Do dnia 13 maja 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. kierowała żądania wraz z wezwaniem do zapłaty do wnioskodawczyni poprzez naprawienie i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Jest to przedmiot współwłasności łącznej, a możliwość posiadania jest tylko i wyłącznie za zgodą Wspólnoty i uczestniczki do korzystania z sieci. Posiadanie zależne nie może prowadzić do zasiedzenia. Gdyby nawet przyjąć, że było to posiadanie samoistne, to nie upłynął okres do zasiedzenia. Sieci ciepłe były oddane do użytku w latach 70 XX wieku, a właścicielem sieci, jak i nieruchomości do czasu ustanowienia następcy prawnego był Skarb Państwa, dlatego nie było odrębnego posiadacza zgodnie z art. 172 § 1 kc. Do wyodrębnienia z majątku Skarbu Państwa doszło dopiero w chwili wyodrębnienia majątku przedsiębiorstwa państwowego, które miało odrębny byt prawny, a doszło do tego w 1990r. i dopiero od tego roku zasadnym jest liczenie biegu posiadania. Posiadacz w złej wierze potrzebuje 30 lat, by zasiedzieć nieruchomość. Wezwanie do uregulowania stanu prawnego przerywa bieg okresu zasiedzenia, a Wspólnota w 2013r. wzywała wnioskodawczynię do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Wobec tego ewentualny termin zasiedzenia biegnie na nowo od 2013r. Do dnia dzisiejszego upłynęło łącznie 26 lat od posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, więc nie doszło do zasiedzenia służebności w zakresie sieci w lokalu uczestniczki. Nie została spełniona podstawowa przesłanka warunkująca zasiedzenie nieruchomości – istnienie nieprzerwanego i samoistnego posiadania danej nieruchomości przez określony ustawą czas, a nadto wnioskodawczyni nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym wnioskiem i nie jest posiadaczem samoistnym.

Wnioskodawca w piśmie procesowym z dnia 29 września 2016r. doprecyzował swój wniosek w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie z dniem 05 grudnia 2010r. w dobrej wierze zasiedzenia służebności przesyłu - w zakresie urządzeń przesyłowych znajdujących się w pomieszczeniu piwnicznym oznaczonym numerem (...), a stanowiącym pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...), przebiegających zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1A do odpowiedzi Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 stycznia 2014r. na wniosek – polegającej na tym, że wnioskodawca może korzystać z tego pomieszczenia piwnicznego zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń przesyłowych, a w szczególności z prawem wstępu do tego pomieszczenia celem wykonania napraw, modernizacji i remontów tych urządzeń.

W uzasadnieniu powyższego pisma zaprzeczył, aby dochodził stwierdzenia zasiedzenia lokalu, bowiem dochodzi stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu zdefiniowanej w art. 305¹ kc, do której tylko odpowiednio, a nie wprost, stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych i w konsekwencji odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości. Błędna interpretacja przepisów przez uczestniczkę doprowadziła do błędnych wniosków. Zaprzeczył też, aby prowadził od kilku lat korespondencję z uczestniczką, która rozpoczęła się dopiero po nabyciu przez uczestniczkę w dniu 27 maja 2015r. własności lokalu z piwnicą. Zaprzeczył też, aby korespondencja ta dotyczyła zasiedzenia lokalu. Nie zgodził się również z wywodem uczestniczki, iż wnioskodawca był posiadaczem zależnym, a nie samoistnym oraz, że jest to posiadanie w złej wierze, a także, że wezwanie do uregulowania stanu prawnego przerywało bieg okresu zasiedzenia.

Na rozprawie w dniu 14 października 2016r. wnioskodawczyni oświadczyła, że przebieg służebności odzwierciedla mapka na karcie 175 akt. Uczestniczka potwierdziła, że linia ciepłownicza przebiega w jej piwnicy tak, jak to wynika ze szkicu na karcie 175 zaznaczona zieloną linią. W takiej sytuacji, wnioskodawczyni cofnęła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, wobec zgodnego oświadczenia co do przebiegu linii ciepłowniczej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ś. przy ul. (...) stanowiąca działki nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębnione zostały lokale mieszkalne. Lokale były wyodrębniane sukcesywnie, odrębna własność pierwszego lokalu mieszkalnego powstała w dniu 18 października 1996r. Właściciele tych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu działki wraz z budynkiem stanowiły własność Skarbu Państwa i pozostawały w trwałym zarządzie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Aktualnie właścicielem gruntu nadal jest Skarb Państwa.

(dowód: treść księgi wieczystej – k. 96-140,

odpis zwykły księgi wieczystej – k. 145-161,

umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z

10.04.1997r. – k. 177, z 09.06.2000r. – k. 178-179,

odpisy z ksiąg wieczystych – k. 222-278)

Przez działkę numer (...) biegnie sieć ciepłownicza, dalej przez dwa pomieszczenia piwniczne przynależne do lokali mieszkalnych nr (...), znajdujące się w budynku przy ul. (...), za którymi rozgałęzia się i biegnie na sąsiednią nieruchomość przy ul. (...).

W pomieszczeniu piwnicznym nr(...) uczestniczki A. Z. znajdują się obok siebie dwie rury ciepłownicze biegnące na wysokości około dwóch metrów nad posadzką, wychodzące ze ściany na wysokości około 30 cm i w odległości około 1,30 m przed ścianą wznoszące się na wysokość tych dwóch metrów. Z rurą ciepłowniczą w pomieszczeniu piwnicznym uczestniczki krzyżuje się rura gazowa. Takie położenie rur w piwnicy uniemożliwia korzystanie z części piwnicy. Z 01 na 02 września 2016r. miała miejsce awaria sieci ciepłowniczej w piwnicy uczestniczki spowodowana pęknięciem rury, co wiązało się z udostępnieniem w nocy piwnicy uczestniczki najpierw pracownikowi pogotowia technicznego Wspólnoty, a następnie pracownikom (...) Spółki z o.o. Pęknięcie rury spowodowało wylanie wody na podłogę. Naprawa sieci trwała około tygodnia i w tym celu uczestniczka musiała udostępniać swoją piwnicę pracownikom wnioskodawcy.

(dowód: szkic z przebiegiem sieci cieplnej – k. 13, 175, 176,

zeznania świadka R. Z. – k. 1232-1234)

Pismem z dnia 18 listopada 2002r. wnioskodawczyni poinformowała małżonków G., że znajdujący się w ich pomieszczeniu piwnicznym rurociąg cieplny został wykonany i dopuszczony do eksploatacji za zgodą poprzedniego właściciela budynku.

(dowód: pismo wnioskodawczyni do uczestników G. z 18.11.2002r.-k. 205)

Energia ciepła dla celów grzewczych była dostarczana do budynku przy ul. (...) (wówczas ul. (...)) od dnia 12 marca 1973r. na podstawie umowy z dnia 15 września 1971r. zawartej z Komendą Portu Wojennego w Ś. jako odbiorcą. W taki sam sposób i od tej samej daty energia ciepła była dostarczana do sąsiedniego budynku przy ul. (...) (wówczas ul. (...)) i do budynku przy ul. (...) (wówczas ul. (...)), przy czym odbiorcą energii w budynku przy ul. (...) była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś..

(dowód: zlecenie nr (...) – k. 14-15,

zlecenie nr (...) – k. 16-17,

zlecenie nr (...) – k. 18-19)

Z dniem 31 lipca 1992r. na podstawie zarządzenia Wojewody (...) z Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S. wyłączone zostały części przedsiębiorstwa w celu przekazania ich właściwym gminom, w tym część zakładu energetyki ciepłej zlokalizowaną w Ś. w celu utworzenia na jej bazie Przedsiębiorstwa (...) w Ś..

Z dniem 01 sierpnia 1992r. z wydzielonego z Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S. – Zakładu (...) w Ś. utworzono – po wyłączeniu z niego części zlokalizowanych w M. i W. – Przedsiębiorstwo (...) w Ś., które działało na zasadach określonych dla państwowych przedsiębiorstw użyteczności publicznej. Przedmiotem działania przedsiębiorstwa było świadczenie usług ciepłowniczych na rzecz ludności i pozostałych usługobiorców poprzez dostarczanie energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i dostawę ciepłej wody. Statut przedsiębiorstwa ustanowiony został dnia 03 sierpnia 1992r., a organem założycielskim był Wojewoda (...).

Wyszczególniona jednostka przekazana została na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 01 grudnia 1992r. na własność Gminie M. Ś. i przejęła majątek trwały obejmujący budynek, urządzenia produkujące i rozprowadzające energię ciepłą, maszyny, środki transportowe, pozostałe środki trwałe zlokalizowane w Gminie, a wykazane w ewidencji księgowej jako majątek (...) oraz wyposażenie przejmowanych obiektów i zapasy rzeczowych środków obrotowych zlokalizowane w Gminie. Wyszczególniona jednostka stała się następcą prawnym (...) w odniesieniu do umów zawartych z dostawcami towarów i usług oraz umów z usługobiorcami w miejscowości objętej rejonem jej działania.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w S.z dnia 07 grudnia 1993r. dokonano zmiany wpisu w zakresie organu założycielskiego, którym został Zarząd Miasta Ś..

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. powstało na podstawie umowy z dnia 24 czerwca 1997r. w wyniku przekształcenia (...) Przedsiębiorstwa (...) w Ś..

(dowód: odpis z KRSu – k. 6-12,

zarządzenie nr (...)Wojewody (...) z 10.07.1992r.-k. 20- 29,

zarządzenie nr(...)Wojewody (...) z 10.07.1992r. – k. 30,

decyzja Wojewody (...) z 01.12.1992r. – k. 31,

postanowienie Sądu Rejonowego w S.z 04.09.1992r. – k. 32-33,

postanowienie Sądu Rejonowego w S.z 07.12.1993r. – k. 34,

akt założycielski spółki z o.o. z 24.06.1997r. – k. 34-43,

uchwała Rady Miejskiej w Ś. z 17.06.1997r. – k. 44)

Wnioskodawczyni, jak też jej poprzednicy prawni, korzystali cały czas z sieci ciepłej przebiegającej przez działki nr (...) zawierając szereg umów na dostawę ciepła: w dniu 27 listopada 1991r. pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) w S. a Garnizonową Administracją (...)w Ś., w dniu 01 lutego 1996r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w Ś. a Wojskową Agencją Mieszkaniową w Ś., w dniu 30 grudnia 1999r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółka z o.o. w Ś. a Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddziałem (...)w Ś., w dniu 31 sierpnia 2001r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w Ś. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś..

Jednocześnie z dostawą ciepła do nieruchomości przy ul. (...) była realizowana dostawa ciepła do budynku przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 30 lipca 2003r. zawartej pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. oraz do budynku przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 27 listopada 1991r. zawartej pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) w S. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...)

w Ś. i następnie umowy z dnia 30 grudnia 1999r. zawartej pomiędzy tą Spółdzielnią a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w Ś..

(dowód: umowa z 27.11.1991r. – k. 45-53,

aneks z 01.02.1996r. – k. 54,

umowa sprzedaży ciepła z 30.12.1999r. z załącznikami – k. 55-66,

umowa sprzedaży ciepła z 31.08.2001r. – k. 67-72,

umowa sprzedaży ciepła z 30.07.2003r. – k. 73-78,

umowa na dostawę energii cieplnej z 27.11.1991r. – k. 79-87,

umowa sprzedaży ciepła z 30.12.1999r. z załącznikiem – k. 88-95,

OWU dostarczania ciepła – k. 182)

W dniu 20 grudnia 2007r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w Ś. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. zawarta została umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej (...)u węzła cieplnego w budynku położonym na działce nr (...) w Ś. przy ul. (...). Przyłączenie objęło opracowanie dokumentacji technicznej węzła cieplnego wraz z automatyką, dostosowanie pomieszczenia węzła cieplnego do wymogów technicznych warunków przyłączenia i prawa budowlanego, wykonanie węzła cieplnego, nadzory, odbiór i uruchomienie.

Strony umowy ustaliły, że warunkiem ważności tej umowy było złożenie przez Wspólnotę w formie notarialnej i z wpisem w dziale III księgi wieczystej nr (...) oświadczenia ustanawiającego na nieruchomości stanowiącej działki nr (...) na rzecz (...) Spółki z o.o. i jego następców prawnych na czas nieokreślony prawa nieodpłatnego użytkowania pasa gruntu o szerokości 2 m wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej w celu zapewnienia możliwości wykonania budowy, napraw i remontów sieci, a także prawa wstępu na ten grunt, jak również prawa dostępu do pomieszczeń, w których znajdują się elementy sieci cieplnej stanowiące własność (...).

Wspólnota zobowiązała się wykonać – między innymi - prace przystosowujące pomieszczenia węzła cieplnego, prace w zakresie montażu instalacji i urządzeń węzła cieplnego. Koszty utrzymania pomieszczenia, w którym posadowiony został węzeł cieplny, obciążały Wspólnotę niezależnie od tego, kto jest właścicielem zainstalowanych w nim urządzeń. Prace miały być wykonane do dnia 31 stycznia 2008r., a dostawa ciepła miała rozpocząć się od dnia 01 lutego 2008r.

Strony ustaliły w umowie, że własność (...) Spółki z o.o. stanowią: sieć ciepłownicza, licznik ciepła i urządzenia telemetryczne, natomiast własność Wspólnoty stanowi węzeł cieplny. Granicę własności PECu stanowią ostatnie kołnierze zaworów przyłącza cieplnego w pomieszczeniu węzła cieplnego. Granica eksploatacji pokrywała się z granicą własności.

(dowód: umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z 20.12.2007r. - k. 180, 1058)

Pismem z dnia 13 maja 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ś. wezwała wnioskodawcę do: usunięcia rurociągu ciepłowniczego biegnącego po działce i wewnątrz budynku, naprawy skutków usunięcia i przywrócenie stanu poprzedniego, zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy, zapłaty odszkodowania za szkody i ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem – w terminie jednego miesiąca.

(dowód: pismo WM do (...) z 13.05.2013r. – k. 185, 1059)

W dniu 30 września 2014r. – w toku niniejszego postępowania - (...) Spółka z o.o. w Ś. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ś. umowę dzierżawy części działek gruntu numer (...) położonych w Ś. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Ś.prowadzi księgę wieczystą nr (...), wzdłuż przebiegu kanałowej sieci cieplnej

o łącznej powierzchni 184 m⁽²⁾ – pasa o szerokości 1m w obie strony od osi sieci do krawędzi zewnętrznych sieci wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej zasilającej podmioty trzecie, łącznie 2 m szerokości, z wyłączeniem pomieszczeń piwnicznych(...) i (...) – zgodnie ze szkicem sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy i obejmuje prawo dzierżawcy do ingerencji we własność PECu polegającej na: korzystaniu z sieci ciepłej, dokonywaniu kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji i remontów, usuwaniu awarii, wymianie i usuwaniu jej elementów oraz swobodnym dostępem celem wykonania niezbędnych prac. W zamian za dzierżawę wnioskodawczyni zobowiązała się uiszczać na rzecz Wspólnoty czynsz w wysokości 184 zł miesięcznie. Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

(dowód: umowa dzierżawy z 30.09.2011r. – k. 550)

Wnioskodawca przesłał w dniu 04 listopada 2014r. do U. i W. małżonków N. oraz G. i Z. małżonków G. projekty umów na dzierżawę części powierzchni pomieszczenia piwnicznego będącego własnością tych uczestników. Umowę podpisali tylko małżonkowie N..

(dowód: pisma wnioskodawcy do uczestników N. i G. z

04.11.2014r. – k. 601-602)

W dniu 27 maja 2015r. małżonkowie G. sprzedali lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) A. Z.. Do lokalu tego przynależą jedna piwnica o numerze (...)i powierzchni 10,37 m². Odrębna własność przedmiotowego lokalu wyodrębniona została w dniu 10 kwietnia 1997r.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 924,

umowa sprzedaży z 27.05.2015r. – k. 925-929)

Pismem z dnia 01 sierpnia 2016r. wnioskodawca zwrócił się do uczestniczki A. Z. o wyrażenie zgody na zawarcie umowy dzierżawy części powierzchni pomieszczenia piwnicznego będącego własnością uczestniczki w zamian za uiszczanie na rzecz uczestniczki czynszu w wysokości 5 zł brutto miesięcznie.

(dowód: pismo wnioskodawcy do uczestniczki A. Z. z 01.08.2016r.

- k. 1057,

projekt umowy dzierżawy – k. 1055-1056)

A. Z. nie wyraziła zgody na zawarcie proponowanej umowy. W piśmie do wnioskodawcy z dnia 02 września 2016r. oświadczyła, że zawrze umowę dzierżawy pod warunkiem ustalenia czynszu dzierżawnego w wysokości 1005 zł brutto miesięcznie.

(dowód: pismo uczestniczki A. Z. do wnioskodawcy z

02.09.2016r.- k. 1054)

Do porozumienia pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczka postępowania nie doszło.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie zaznaczyć należy, że ostateczny zakres orzekania w niniejszej sprawie różnił się od pierwotnego żądania wniosku, bowiem w toku postępowania wnioskodawca cofnął skutecznie wniosek co do części. Wniosek o wszczęcie postępowania obejmował stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu w zakresie przebiegu sieci ciepłej przez całą działkę gruntu nr (...), zaś ostatecznie przedmiotem żądania wnioskodawcy było stwierdzenie zasiedzenia służebności

przesyłu w zakresie urządzeń przesyłowych znajdujących się w pomieszczeniu piwnicznym nr (...) stanowiącym pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Zgodnie z art. 512 § 1 kpc, po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Żaden z uczestników niniejszego postępowania nie sprzeciwiał się częściowemu cofnięciu wniosku, zaś jako przyczynę cofnięcia wniosku co do części żądania oraz co do niektórych uczestników wnioskodawca wskazał uregulowanie spornej kwestii w drodze umowy między wnioskodawcą a uczestnikami. Nieuregulowany został jedynie sporny odcinek, w którym znajdują się elementy sieci ciepłej, przebiegający przez pomieszczenie piwniczne stanowiące własność uczestniczki postępowania A. Z..

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007r., IV CSK 110/07 (LEX nr 488981) cofnięcie pozwu (wniosku) jest czynnością procesową, aktem dyspozytywnym powoda (wnioskodawcy), będącym wyrazem rezygnacji z dochodzenia w danym postępowaniu żądania udzielenia mu ochrony prawnej w postaci skonkretyzowanej w pozwie (we wniosku). Cofnięcie pozwu (wniosku), będące przejawem odwołalności czynności procesowych, jest działaniem strony realizującej procesowe uprawnienie do pozbawienia własnej czynności procesowej jej skuteczności prawnej. Sąd co do zasady związany jest cofnięciem pozwu (wniosku). Sytuacja procesowa może odmiennie ukształtować się jedynie wtedy, gdy sąd skorzysta z uprawnienia przyznanego mu w art. 203 § 4 kpc i z przyczyn w nim wskazanych uzna cofnięcie pozwu (wniosku) za niedopuszczalne. Sąd obowiązany jest zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 kpc nie są sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa. Stwierdzenie tych okoliczności ma ten skutek, że mimo złożenia przez stronę odpowiedniego oświadczenia sąd prowadzi nadal postępowanie. Trzeba przy tym podkreślić, że taka decyzja sądu jest radykalnym wkroczeniem w sferę zastrzeżoną dla strony i stanowi szczególne odstępstwo od zasady dyspozycyjności. Ma ono skutki procesowe, w tym także dotyczące sfery prawnej drugiej strony procesu.

W przedmiotowej sprawie, na podstawie analizy materiału procesowego Sąd uznał, że cofnięcie wniosku jest dopuszczalne. Czynność ta nie pozostaje bowiem w sprzeczności z prawem, zasadami współzycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa. Cofnięcie wniosku nastąpiło w wyniku częściowego uregulowania kwestii spornej w sposób zgodny z oczekiwaniami stron. Zdaniem Sądu, wnioskodawca dokonał skutecznego cofnięcia wniosku. Cofnięcie ze skutkiem prawnym wniosku zobowiązuje do umorzenia postępowania, bowiem udzielenie ochrony prawnej - wydanie postanowienia orzekającego co do istoty sprawy - staje się bezprzedmiotowe i niedopuszczalne (art. 355 § 1 kpc), co mając na uwadze Sąd orzekł **jak w punkcie II. sentencji** postanowienia.

W pozostałym zakresie wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

W piśmie pozaprocessowym z dnia 02 września 2016r. uczestniczka postępowania A. Z. potwierdziła, że rury ciepłe - jako elementy sieci ciepłej - stanowiące własność wnioskodawcy zajmują prawie całą piwnicę, uniemożliwiając jej zagospodarowanie.

Wnioskodawca w piśmie procesowym z dnia 29 września 2016r. wniósł – z ostrożności procesowej, gdyby przebieg urządzeń przesyłowych na nieruchomości uczestniczki A. Z. okazał się między stronami sporny – o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność faktycznego przebiegu urządzeń przesyłowych na nieruchomości uczestniczki. Świadek R. Z., będący mężem uczestniczki A. Z. i jej pełnomocnikiem procesowym, zeznał, iż do lokalu przynależą dwie piwnice, lecz treść księgi wieczystej lokalowej przeczy temu twierdzeniu. Z treści księgi wieczystej, jak i umowy sprzedaży lokalu wynika, że uczestniczka jest właścicielką lokalu mieszkalnego z jednym pomieszczeniem piwnicznym. Nie ma zatem wątpliwości, o którą piwnicę chodzi wnioskodawcy w zakresie żądania wniosku. Świadek potwierdził również podczas zeznań, że urządzenia ciepłe przebiegają przez piwnicę uczestniczki w taki sposób, jak wynika to ze szkicu z karty 175 akt. W takiej sytuacji, pełnomocnik wnioskodawcy na rozprawie w dniu 14 października 2016r., cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety. Nie było potrzeby w

niniejszej sprawie dopuszczenia dowodu z urzędu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, skoro przebieg rury ciepłej przez pomieszczenie piwniczne uczestniczki był bezsporny.

Urządzenia przesyłowe przebiegające przez działki nr (...), w tym przez pomieszczenie piwniczne (nieruchomość obciążona) uczestniczki A. Z., które to pomieszczenie znajduje się przecież na tych działkach - stanowią własność wnioskodawcy.

Trzeba wyraźnie podkreślić, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa wnioskodawcy urządzeń przebiegających przez pomieszczenie przynależne do stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego na działkach nr (...). W sytuacji, kiedy urządzenia służące do przesyłu znajdują się w gruncie lub na gruncie, ich sytuacja prawna nie ulega zmianie. Nie ma przy tym znaczenia, że na określonym odcinku urządzenia te biegną wewnątrz budynku, dokładnie w pomieszczeniu piwnicznym stanowiącym pomieszczenie przynależne do stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego. Z treści księgi wieczystej lokalowej wynika, że pomieszczenie przynależne stanowi wraz z lokalem nieruchomość, o łącznej powierzchni, a z ich własnością związane są udziały w gruncie. W związku z tym zasiedzenie służebności przesyłu obejmuje cały czas nieruchomość gruntową, skoro z własnością lokalu związane są udziały w gruncie. Zlokalizowany został jedynie bieg tych urządzeń na pewnym odcinku przez pomieszczenie piwniczne. Przepisy o zasiedzeniu gruntu stosuje się do zasiedzenia służebności tylko odpowiednio, a nie wprost.

Sąd zobowiązany jest ustalić z urzędu, na czym rzecz i w jakiej dacie następuje zasiedzenie, jak również z urzędu ustalić rodzaj tego zasiedzenia.

Dla porządku należy wskazać, że do dnia 31 stycznia 1989r. obowiązywał przepis art. 128 kc ustanawiający zasadę jednolitej własności państwowej, którego konsekwencją było to, iż państwowe osoby prawne nie miały żadnych praw właścicielskich do zarządzanego przez nie mienia. Przyjęto, że opisany stan stanowił dzierżenie w rozumieniu art. 338 kc. Ustawa z dnia 31 stycznia 1989r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11 z 1989r.) zniósła wskazaną zasadę nowelizując art. 128 kc przez nadanie jemu brzmienia, według którego własność ogólnonarodowa (państwa) przysługuje Skarbowi Państwa albo innym państwowym osobom prawnym. Przed jej wejściem w życie dnia 01 lutego 1989r., przedsiębiorstwa państwowe wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa jako jedyne dysponenta własności państwowej. Skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym przez przedsiębiorstwo państwowe mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa. Zdolność nabywania praw we własnym imieniu powstała z chwilą wskazanej nowelizacji i z tą datą należy łączyć także nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe zdolności do posiadania rzeczy we własnym imieniu.

Zatem w okresie do 1989r. urządzenia przesyłowe znajdowały się w posiadaniu Skarbu Państwa, a tylko władztwo w jego imieniu wykonywało przedsiębiorstwo państwowe. W tym okresie również Skarbowi Państwa przysługiwało prawo własności działek nr (...), na których przebiega linia ciepła, jak i prawo własności znajdującego się na tych działkach budynku mieszkalnego wraz z lokalami (przy ul. (...) – wówczas ul. (...)). Korzystanie ze służebności gruntowych przez przedsiębiorstwo państwowe następowało na rzecz Skarbu Państwa i w związku z tym do dnia 31 stycznia 1989r. w zasadzie nie mogło dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu, jeżeli miałyby ona przysługiwać Skarbowi Państwa, jednakże tylko wówczas, gdy Skarb Państwa był jednocześnie posiadaczem służebności gruntowej przesyłu, jak i właścicielem nieruchomości obciążonej taką służebnością. Dopiero bowiem w dniu 18 października 1996r. sprzedany został pierwszy lokal osobie fizycznej, a lokal położony w Ś. przy ul. (...) sprzedany został w dniu 10 kwietnia 1997r.

Wobec przeważającego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, przedsiębiorstwa państwowego nie można uznać w okresie do dnia 01 lutego 1989r. za samoistnego posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008r., III CSK 73/08, z dnia 16 października 2009r., II CSK 103/09, z dnia 25 stycznia 2006r., I CSK 11/05, z dnia 05 czerwca 2009r., I CSK 495/08; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 grudnia 2009r., IV CSK 291/09).

Stosownie do art. 7 kc istnienie dobrej wiary objęte jest domniemaniem usuwalnym co oznacza, że sąd orzekający oceniając stan świadomości posiadacza w chwili objęcia rzeczy w posiadanie i dokonując swobodnej oceny dowodów wychodzi z założenia istnienia dobrej wiary; bez dowodu przyjmuje istnienie dobrej wiary. Domniemanie jest wiążące dla sądu orzekającego (art. 234 kpc) aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu udowodni złą wiarę. Nie oznacza to jednak, że Sąd orzekający jest zwolniony od oceny przesłanek i faktów, na które powołują się wnioskodawca i uczestnicy, i zawsze ma obowiązek przyjąć istnienie dobrej wiary bądź złej wiary stosownie do twierdzeń uczestników, nawet przy braku aktywności uczestników postępowania. W przypadku zasiedzenia kwestia dobrej bądź złej wiary nie jest kwestią postawienia tezy i jej przyznania (bądź braku zaprzeczenia), lecz kwestią oceny podnoszonych okoliczności. Sąd Rejonowy przyjął w niniejszej sprawie istnienie po stronie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych dobrej wiary.

Fundamentalne znaczenie dla zdefiniowania terminu „dobrej wiary” mają poglądy Sądu Najwyższego systematyzujące dorobek orzecznicy na temat tej instytucji, ze względu na zmiany ustrojowe, wyrażone w treści uchwały 7 sędziów – zasady prawnej z dnia 06 grudnia 1991r. wydanej w sprawie III CZP 108/91 (OSNC 1992/4/48), która wprawdzie dotyczy sytuacji osoby wchodzącej w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, ale odnosi się do kwestii ogólnych związanych z nakazem analizy „konkretnych okoliczności faktycznych występujących w rozstrzyganej sprawie”.

Analizując powojenne orzecznictwo Sąd Najwyższy wyodrębnił dwa poglądy na to, czym jest dobra wiara: tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa. Sąd Najwyższy, w treści analizowanej uchwały uznaje za prawidłowe stanowisko określone jako tradycyjne stwierdzając, że skoro Rzeczpospolita Polska jest – zgodnie z art. 1 Konstytucji (w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 29 grudnia 1989r. o zmianie Konstytucji – Dz.U. Nr 75, poz. 444) demokratycznym państwem prawnym, to w państwie takim obowiązujące przepisy prawne powinny być przestrzegane, a przy ich tłumaczeniu przez powołane do tego organy, w tym przez sądy, powinna być powyższa konstytucyjna zasada uwzględniana. Sąd Najwyższy stwierdził, że znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża i wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z wskazaną wyżej konstytucyjną zasadą państwa prawnego. Różnicowałyby też wymagania w zakresie zachowania staranności w stosunku do osób zawierających umowy notarialne oraz tzw. nieformalne, co – jak już podniesiono – nie znajduje żadnego uzasadnienia. Za tradycyjnym rozumieniem dobrej wiary posiadacza nieruchomości, który objął ją we władanie na podstawie umowy sporządzonej bez zachowania wymaganej przez obowiązujące prawo formy aktu notarialnego przemawia także zasada ochrony własności, będąca jedną z podstawowych zasad w stosunkach cywilnoprawnych, w tym przede wszystkim w stosunkach prawnorzeczowych. Sąd Najwyższy podkreślał, iż zmiany ustawodawcze zmierzają do zwiększenia ochrony własności, na co wskazuje zmiana art. 7 Konstytucji (wprowadzona powołaną wyżej ustawą z dnia 29 grudnia 1989r.), jak i zmiana przepisów kodeksu cywilnego wprowadzona ustawą z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) polegająca m.in. na uchyleniu art. 139 kc poręczającego całkowitą ochronę tylko – jeśli chodzi o mienie osób fizycznych – własności osobistej oraz na przedłużaniu okresów posiadania nieruchomości dla nabycia własności przez zasiedzenie (art. 172 § 1 kc). Przyczyna dążenia do zwiększenia ochrony prawnej własności jest w tym wypadku oczywista. Tylko pełna realizacja zasady ochrony własności może doprowadzić do przebudowy struktury gospodarczej państwa i do właściwego przeprowadzenia przekształceń własnościowych.

W niniejszej sprawie nie istnieją okoliczności mogące stanowić podstawę obalenia tego domniemania. W dacie wejścia w życie nowelizacji art. 128 kc, a więc z chwilą kiedy przedsiębiorstwa państwowe uzyskały możliwość posiadania we własnym imieniu, nie można zasadnie twierdzić, że osoby wchodzące w skład organów tych przedsiębiorstw

mogły i powinny obejmować świadomością, że posiadanie gruntów Skarbu Państwa, na których znajdowały się urządzenia ciepłne, istnieje bez podstawy prawnej. Nowelizacja art. 128 kc nastąpiła w interesie przedsiębiorstw państwowych przyznając im samodzielność majątkową, więc nie sposób było racjonalnie przewidywać, że w ten sposób posiadanie gruntów, na których znajdowały się sieci ciepłne, szczególnie gruntów Skarbu Państwa, następuje bez podstawy prawnej. Przyjęcie odmiennej koncepcji oznaczałoby, że nowelizacja art. 128 kc pozbawia przedsiębiorstwa energetyczne uprawnień do korzystania z sieci ciepłnej albo rodzi daleko idące konsekwencje finansowe. W rezultacie nie ma dowodów pozwalających na obalenie domniemania dobrej wiary posiadacza służebności. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 sierpnia 2009r., II CSK 137/09 oraz z dnia 03 kwietnia 2009r., II CSK 400/08, w sprawach o roszczenia uzupełniające przyjął, że przedsiębiorstwo energetyczne posiadało służebność w dobrej wierze do chwili wezwania o zapłatę. Przekonanie osób wchodzących w skład organu przedsiębiorstwa państwowego – poprzednika prawnego wnioskodawcy, że przedsiębiorstwu państwowemu także po nowelizacji art. 128 kc przysługuje uprawnienie do posiadania gruntów Skarbu Państwa w zakresie pozwalającym na korzystanie z urządzeń energetycznych było w tych okolicznościach usprawiedliwione. Ustalenie, że przedsiębiorstwa państwowe uzyskały zdolność posiadania we własnym imieniu z dniem 01 lutego 1989r. pozwala na ustalenie daty, od której można liczyć początek biegu terminu zasiedzenia. Należy mieć na względzie, że do dnia 01 października 1990r. obowiązywał art. 177 kc wykluczający możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowej, mający odpowiednie zastosowanie przy zasiedzeniu służebności gruntowej. Okres posiadania służebności prowadzący do jej zasiedzenia rozpoczął się od dnia 01 października 1990r. wskutek skreślenia z tym dniem art. 177 kc (art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 z 1990r. ze zmianami), jednak do okresu, który rozpoczął się od dnia 01 października 1990r. mógł być doliczony – zważywszy na uregulowanie zawarte w art. 10 cytowanej ustawy – okres posiadania służebności gruntowej przez poprzednika prawnego wnioskodawcy liczony od dnia 01 lutego 1989r. do dnia 30 września 1990r. Początek biegu terminu zasiedzenia służebności należy liczyć od dnia 01 lutego 1989r., w dacie objęcia służebności w posiadanie, dokładnie w dacie, kiedy dzierżenie wykonywane przez przedsiębiorstwo państwowe przekształciło się w posiadanie. Data 01 lutego 1989r. jest więc miarodajna dla oceny istnienia dobrej albo złej wiary posiadacza, skoro jest to chwila objęcia służebności w posiadanie.

Powszechnie przyjęto, że dla oceny dobrej albo złej wiary posiadacza wykonującego władztwo prowadzące do zasiedzenia nieruchomości istotny jest stan świadomości na chwilę objęcia rzeczy w posiadanie. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę, a w konsekwencji na długość okresu zasiedzenia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003r., III CZP 35/03). Wynika to z gramatycznej wykładni art. 172 § 1 kc, w którym mowa jest o „uzyskaniu posiadania”, więc o badaniu dobrej albo złej wiary w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. Ocena dobrej lub złej wiary w czasie posiadania może być zatem odmienna w porównaniu z chwilą, kiedy nastąpiło objęcie rzeczy w posiadanie.

W konsekwencji uznać należy, że z dniem 01 lutego 1989r. poprzednicy prawni wnioskodawcy Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w Ś. objęli w posiadanie w dobrej wierze służebność przesyłu polegającą na korzystaniu z sieci ciepłnej posadowionej na działkach nr (...), w tym w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych nr (...) należących do uczestników postępowania będących osobami fizycznymi. Fakt przeniesienia posiadania jest niewątpliwy i powszechnie znany, a oprócz dokumentów odzwierciedlających przekazanie mienia, wynika przede wszystkim z faktu, że ta sieć (co nie jest kwestionowane) przez cały okres służyła i służy do przesyłu energii ciepłnej, czym zajmuje się obecnie wnioskodawca (...) Spółka z o.o., a wcześniej jego poprzednicy.

Dla ustanowienia na rzecz przedsiębiorcy lub nabycia przez przedsiębiorcę w drodze zasiedzenia służebności przesyłu oraz dla ustanowienia na rzecz przedsiębiorstwa lub nabycia przez przedsiębiorstwo w drodze zasiedzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, bezprzedmiotowe jest oznaczenie „nieruchomości władnącej” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008r., II CSK 389/08, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07 października 2008r., III CZP 89/08).

Urządzenia wybudowane przez poprzednika prawnego wnioskodawcy są widoczne i trwałe w rozumieniu art. 292 kc, okres posiadania służebności rozpoczął się z chwilą nowelizacji art. 128 kc w dniu 01 lutego 1989r., początek biegu terminu zasiedzenia należy liczyć od tej właśnie daty, domniemania objęcia w posiadanie nieruchomości nie zostało

obalone, zaistniały zatem przesłanki stwierdzenia zasiedzenia służebności z dniem 01 lutego 2009r., z upływem 20 lat posiadania (art. 172 § 1 kc w związku z art. 292 kc).

W dniu 03 sierpnia 2008r. weszła w życie ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731) wprowadzająca do porządku prawnego instytucję zasiedzenia służebności przesyłu (art. 305¹ – art. 305⁴ kc). Nowe normy prawne były usankcjonowaniem przyjętej interpretacji przepisów o służebności gruntowej, dopuszczającej istnienie służebności polegającej na korzystaniu z urządzeń przesyłu przez przedsiębiorcę. Nowo kreowana służebność przesyłu odpowiada treścią istniejącej – wskutek interpretacji – służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z cudzego gruntu w zakresie pozwalającym na eksploatację urządzeń energetycznych. Przed wejściem w życie art. 305¹ – art. 305⁴ kc istnienie służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu i możliwość jej zasiedzenia przyjmowano w orzecznictwie Sądu Najwyższego przy zastosowaniu w drodze analogii art. 145 kc. Upřednio istniejąca służebność gruntowa pozwalająca na korzystanie przez przedsiębiorcę z urządzeń przesyłowych znajdujących się na cudzym gruncie została obecnie normatywnie wypełniona art. 305¹ – art. 305⁴ kc. Należy zatem utrzymywać, że nowe przepisy stanowią normatywne usankcjonowanie praktyki aprobowanej przez Sąd Najwyższy oraz w pewnym zakresie doprecyzowanie treści istniejących już służebności. Uwagi te stają się niezbędne dla właściwej kwalifikacji wniosku. Treść uprawnień wnioskodawcy nad cudzą rzeczą, mających powstać wskutek upływu czasu, odpowiada uprawnieniom określonym normami regulującymi obecnie służebność przesyłu, więc wniosek został prawidłowo zakwalifikowany jako żądanie stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu.

Sąd stwierdził nabycie przez wnioskodawcę służebności przesyłu przez zasiedzenie, ale tylko w obrębie ograniczonego odcinka obejmującego pomieszczenie piwniczne przynależne do stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), z którym związane są udziały we wspólnych działkach gruntu nr (...). Takie bowiem było żądanie wniosku w ostatecznym kształcie. Przebieg sieci ciepłej przez to pomieszczenie nie był sporny, jak również fakt, że w czasie prowadzenia prac na wskazanym odcinku do dyspozycji wnioskodawcy pozostaje całe pomieszczenie piwniczne. Oznacza to, że dla prawidłowej eksploatacji sieci ciepłej, uczestniczka A. Z. zobowiązana będzie udostępniać całą piwnicę.

Nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy argumenty podnoszone na rozprawie w dniu 14 października 2016r. przez pełnomocnika uczestniczki A. Z., iż wnioskodawca powinien przedłożyć wycenę wartości służebności przesyłu. Argument taki miałby znaczenie wtedy, gdyby niniejsza sprawa dotyczyła ustanowienia służebności przesyłu, bowiem ekwiwalentem za ustanowienie służebności przez Sąd byłoby stosowne odszkodowanie (wynagrodzenie). Przedmiotowa sprawa dotyczy jednak żądania zasiedzenia służebności przesyłu, a zasiedzenie następuje z mocy prawa, i orzeczenie Sądu potwierdza jedynie sytuację prawną, która już nastąpiła. Zasiedzenie nie następuje pod pewnymi warunkami, nie jest zależne od uiszczenia odszkodowania (wynagrodzenia).

Nie może być mowy także o bezumownym korzystaniu przez wnioskodawcę i związanym z tym wynagrodzeniem, skoro korzystał on do momentu zasiedzenia jako posiadacz samoistny.

Podnoszone przez uczestniczkę Wspólnotę Mieszkaniową w toku postępowania argumenty dotyczące węzła ciepłego nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż po pierwsze – roszczenie wniosku obejmuje sieć ciepłą, nie zaś węzeł ciepły, a jak przyznała sama uczestniczka „węzeł ciepły jest w całości własnością wspólną Wspólnoty, za wyjątkiem rurociągów opisanych we wniosku i telemiernika poboru ciepła”, po drugie – umowa nr (...) o przyłączenie do sieci ciepłowniczej z dnia 20 grudnia 2007r. jest zgodnie z ustaleniami samych stron umowy nieważna, o czym stanowi wprost § 2 umowy. Warunkiem ważności umowy było złożenie przez Wspólnotę w formie notarialnej i z wpisem do działu III księgi wieczystej nr (...) oświadczenia ustanawiającego na nieruchomości na rzecz Spółki (...) na czas nieokreślony nieodpłatnego prawa użytkowania pasa gruntu wzdłuż przebiegu sieci ciepłowniczej. Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...), dział III nie zawiera wpisów, a zatem Wspólnota nie złożyła powyższego oświadczenia, czego skutkiem jest nieważność umowy.

Nie polega również na prawdziwe kolejne twierdzenie Wspólnoty, iż zgodnie z Ogólnymi Warunkami Umowy Kompleksowej Dostarczenia Ciepła, wnioskodawca zobowiązał się do wypłacania wynagrodzenia za przesył podmiotom trzecim. Z pkt VI. ppkt 8) OWU wynika, iż w sytuacji udostępniania odpłatnego przez osoby trzecie pomieszczenia, w którym zainstalowane są urządzenia wnioskodawcy lub eksploatowane przez wnioskodawcę i służące do dystrybucji ciepła do odbiorcy (czyli w tym przypadku Wspólnoty), wnioskodawca będzie obciążał odbiorcę (Wspólnotę) kosztami dodatkowymi ponoszonymi przez wnioskodawcę z tego tytułu. Zapis taki oznacza, że ostatecznie to Wspólnota zobowiązana byłaby zapłacić Spółce (...) koszty, które wynikałyby z odpłatnego udostępniania pomieszczenia przez osobę trzecią.

Uczestniczka A. Z. podniosła, że na skutek wezwania wnioskodawcy przez Wspólnotę Mieszkaniową w 2013r. do uregulowania stanu prawnego, przerwany został bieg zasiedzenia. Zarzut okazał się niesłuszny, bowiem jak wynika z powyższego wyroku Sądu, zasiedzenie nastąpiło z dniem 01 lutego 2009r., a zatem przed sporządzeniem pisma Wspólnoty. Tym samym, pismo nie mogło wywołać skutku w postaci przerwania biegu zasiedzenia, którego termin upłynął już wcześniej.

Ponadto, gdyby takie pismo wystosowane zostało nawet wcześniej do wnioskodawcy, nie przerwałoby biegu terminu zasiedzenia. Kwestię tę reguluje art. 175 kc, który stanowi, że do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Z treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011r., III CSK 251/10 (LEX nr 1095830) wynika, że skutek w postaci przerwania biegu terminu zasiedzenia mogą wywołać jedynie czynności zaczepne, a nie obronne właściciela, i to wyłącznie takie, które wprost lub pośrednio zmierzają do pozbawienia posiadacza władania rzeczą, co do której biegnie zasiedzenie. Zgodnie z art. 123 § 1 kc bieg przedawnienia przerywa się: 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje; 3) przez wszczęcie mediacji. Uczestniczka nie wykazała, aby w niniejszej sprawie doszło do spełnienia którejkolwiek z wymienionych przesłanek skutkujących przerwaniem biegu zasiedzenia. Wezwanie do zapłaty, do zawarcia umowy, ugody, uregulowania stanu prawnego - nie przerywają biegu przedawnienia.

W sprawie brali udział wszyscy współwłaściciele nieruchomości stanowiącej działki nr (...), a więc właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych, Wspólnota Mieszkaniowa składająca się z wszystkich tych współwłaścicieli oraz właściciel gruntu – Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ś. i Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W., w której dyspozycji pozostawała ta nieruchomość.

Uczestniczka W. D. – będąca członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej - zmarła w dniu (...), a spadek po niej nabyli mąż A. S. (2) i syn P. D., zaś członek Wspólnoty S. M. (2) zmarł dnia (...), a jego spadkobiercami są żona H. M., syn D. M. i córka J. M. (2).

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i zeznań świadka, które okazały się spójne wewnętrznie i logiczne, a przez to wiarygodne. Rozbieżności między stronami dotyczyły nie faktów, a ich oceny, zaś tej dokonuje samodzielnie Sąd orzekający na podstawie art. 233 § 1 kpc.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak **w punkcie I. sentencji** postanowienia.

O kosztach niniejszego postępowania **w punkcie III. sentencji** postanowienia Sąd orzekł stosownie do treści art. 520 § 1 kpc zgodnie z ogólną zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. W ocenie Sądu, pomimo uwzględnienia wniosku i niewątpliwiej sprzeczności interesów stron brak było podstaw do obciążenia uczestniczki postępowania A. Z. kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawcę. Zauważyć bowiem należy, że stwierdzenie zasiedzenia leżało w interesie wnioskodawcy, na skutek uwzględnienia wniosku uzyskał on istotną korzyść majątkową. W związku z tym, to wnioskodawca powinien we własnym zakresie ponieść koszty niniejszego postępowania. Bez przeprowadzenia

niniejszego postępowania sądowego nie było możliwe osiągnięcie celu w postaci uzyskania przez wnioskodawcę na swoją rzecz ograniczonego prawa rzeczowego.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

a) (...)

b) (...)

4. (...)

(...)

(...)