

Rödl & Partner

Echo



Data: 28.07.2023

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

POZWOLENIE NA BUDOWĘ NIE WYSTARCZY DO ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI

Decyzje wydawane w procesie budowlanym nie stanowią o chwili objęcia nieruchomości w posiadanie w procesie zasiedzenia. Decydująca dla oceny dobrej lub złej wiary jest chwila objęcia nieruchomości w posiadanie dla danego celu, nie zaś moment rozpoczęcia i prowadzenia na cudzej nieruchomości prac związanych z istnieniem urządzeń przesyłowych po uzyskaniu stosownych decyzji w procesie budowlanym.

Takie stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Lublinie – I Wydział Cywilny w wyroku I ACa 139/22 z 23 lutego 2023 r.

STAN FAKTYCZNY

Pozew w przedmiotowej sprawie wnieśli małżonkowie R. i B. K., współwłaściciele nieruchomości gruntowej, przeciwko spółce akcyjnej (dalej: pozwany), której własnością była przebiegająca przez ich nieruchomość napowietrzna, dwutorowa linia wysokiego napięcia. Do 2000 r. przez działkę powodów przebiegały trzy linie napowietrzne średniego napięcia, zajmując część nieruchomości. Po przebudowie pozwany jest właścicielem podziemnych urządzeń przesyłowych, tj. trzech linii średniego napięcia, które zastąpiły linie napowietrzne. Infrastruktura została posadowiona na nieruchomości powodów na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, umożliwiających wejście, wybudowanie i odbiór techniczny. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w dacie wykonania przebudowy linii średniego napięcia firma (...) Sp. z o.o. w L. jako inwestor dla zatwierdzenia projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, musiała przedstawić dowód posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W umowie z 2 listopada 2000 r. powodowie zgodzili się na przebudowę znajdującej się na ich nieruchomości linii energetycznej, w tym budowę słupów energetycznych i poprowadzenie nad działką linii energetycznej. Umowa ta została zawarta z (...) Sp. z o.o. w L. i obejmowała również zgodę na udostępnienie terenu podmiotom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją linii oraz urządzeń energetycznych. Z tego tytułu powodowie mieli otrzymać jednorazowe odszkodowanie w kwocie 8 tys. zł (co do którego powodowie twierdzili, że nigdy go nie otrzymali). W wyniku szeregu przekształceń spółek prawa handlowego pozwany stał się właścicielem ww. linii elektroenergetycznej.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. powodowie skierowali do pozwanego ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym domagali się zapłaty kwoty 75300 zł, w której zawierała się kwota 35300 zł, stanowiąca według zleconej przez powodów wyceny wartość obciążenia służebnością i straty wartości nieruchomości oraz kwoty 40 tys. zł za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki przez okres 10 lat.

Pozwany nie uregulował wskazanej kwoty, w związku z czym powodowie skierowali sprawę do sądu.

ORZECZENIE

Sąd okręgowy oddalił zarówno żądanie główne powodów, jak i żądania ewentualne. Odnosząc się do żądania głównego wskazał, że powodowie, po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu, domagali się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz odszkodowania spowodowanego obniżeniem wartości nieruchomości wskutek posadowienia urządzeń przesyłowych. Zdaniem sądu I instancji powodowie, za jednorazowym wynagrodzeniem, określonym mianem „odszkodowania za budowę słupów i poprowadzenie linii w obrębie działek (...)”, wyrazili zgodę zarówno na budowę słupów energetycznych i poprowadzenie nad działką linii dwutorowej 110 kV, jak i na późniejsze korzystanie z nieruchomości po wykonaniu przebudowy dla podmiotów zobowiązanych do eksploatacji i konserwacji linii. Twierdzenia o braku zapłaty wynagrodzenia na rzecz powodów zostały uznane za niewiarygodne.

Sąd okręgowy ustalił również, że wspomniana linia została posadowiona w 1973 r. W postępowaniu dowodowym nie udało się ustalić dokładnej daty oddania jej do użytku (mogłaby stanowić punkt odniesienia w zakresie ustalenia początku biegu zasiedzenia), zatem jako początek owego biegu sąd uznał ostatni dzień roku, w którym doszło do budowy tych urządzeń, czyli 31 grudnia 1973 r. W związku z powyższym sąd uznał, iż nabycie służebności przez zasiedzenie nastąpiło z mocy prawa z upływem ostatniego dnia terminu zasiedzenia – tj. 31 grudnia 2003 r., a więc na wiele lat przed wniesieniem powództwa.

Wyrok zaskarżyli powodowie, którzy apelację oparli o szereg zarzutów związanych z przekroczeniem swobodnej oceny dowodów przez sąd I instancji. Sąd apelacyjny uwzględnił apelację w części, jednocześnie uznając za częściowo zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z czym jedynie częściowo przyjął za własne ustalenia sądu okręgowego, modyfikując je w niezbędnym zakresie.

Sąd apelacyjny uznał m.in., że sąd I instancji błędnie uznał pozwanego za stronę umowy z 2 listopada 2000 r., która nadto nie ustanawiała jednocześnie prawa pozwanego (osoby trzeciej, nie będącej stroną umowy) do stałego korzystania z nieruchomości powodów w ramach przesyłania energii elektrycznej za pośrednictwem własnych urządzeń. Umowa przewidywała jedynie udostępnienie terenu działki podmiotom zobowiązanym do wykonywania cyklicznych czynności związanych z eksploatacją i konserwacją linii oraz urządzeń energetycznych. Brak było więc zgody powodów na ograniczenie ich prawa własności na rzecz stałej realizacji przesyłu energii w obrębie ich działki poprzez urządzenia, a jedynie zgoda na konieczny dostęp do urządzeń przesyłowych w celach konserwacyjno-eksploatacyjnych. Sam zaś sposób uregulowania późniejszej eksploatacji linii energetycznej został określony w § 5 pkt 7 umowy, tj. jeżeli strony (inwestor i powodowie) nie zawrą umowy przeniesienia własności części działki zajętej pod linię energetyczną, powodowie, jako właściciele działki, złożą w terminie 14 dni od daty wezwania przez inwestora oświadczenie woli o ustanowieniu służebności gruntowej o treści odpowiadającej § 1 pkt 1 i 3 umowy, z jednoczesnym wyrażeniem zgody na wpis tej służebności do księgi wieczystej.

Taka służebność nie została ustanowiona. Pozwany nie wykazał żadnej podstawy przejścia na niego praw i obowiązków inwestora wynikających z ww. umowy. Nie było więc podstaw do uznania, że umowa wiąże go w jakimkolwiek zakresie, w tym co do wynikających z niej rozliczeń odszkodowawczych. Ponieważ umowa nie zawierała zgody powodów na stałe korzystanie przez pozwanego z ich nieruchomości celem realizacji przesyłu energii w ramach napowietrznej linii wysokiego napięcia – 110 kV, nie mogła i nie może samoistnie stanowić tytułu prawnego ograniczającego ich prawo własności na rzecz prawa pozwanego.

Z tych względów sąd apelacyjny zasądził na rzecz powodów łączną kwotę 44932 zł wraz z odsetkami za opóźnienie.

ZDANIEM AUTORKI

Sąd apelacyjny dokonał prawidłowej oceny stanu faktycznego. Gdyby, jak chciał sąd okręgowy, fakt posiadania nieruchomości w dobrej wierze wywodzić jedynie z faktu rozpoczęcia na niej prac po otrzymaniu właściwych decyzji administracyjnych, to efektywnie prowadziłoby to do możliwości zasiedzenia nieruchomości w krótszym czasie. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że część decyzji administracyjnych wydawanych jest na wniosek podmiotów, które nie są właścicielami nieruchomości – np. prawo budowlane dopuszcza uzyskanie pozwolenia na budowę nawet, jeśli nie jest się formalnie właścicielem gruntu.

W omawianym stanie faktycznym istotne znaczenie miała również konieczność rozróżnienia tytułów posiadania w odniesieniu do różnych rodzajów linii energetycznych znajdujących się na działce powodów. Oś sporu koncentrowała się wokół przebiegających przez działkę powodów trzech linii kablowych średniego napięcia – 15 kV i napowietrznej linii wysokiego napięcia – 110 kV, które zostały wybudowane w 2001 r. W związku z powyższym nie można uznać, że bieg terminu zasiedzenia przez pozwanego rozpoczął się jeszcze przed wybudowaniem linii. Tym samym czyni to częściowo bezprzedmiotowymi rozważania w zakresie jego dobrej lub złej wiary, ponieważ minimalny okres, jaki musiałby upłynąć, wynosi 20 lat, a w chwili zgłoszenia przez pozwanych roszczenia o odszkodowanie (tj. w 2014 r.) okres ten ponad wszelką wątpliwość nie upłynął.

Agnieszka Bonclawek, radca prawny w [warszawskim biurze Rödl & Partner](#)