

## **UCHWAŁA**

### **składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego**

Dnia 16 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)  
SSN Teresa Bielska-Sobkowicz  
SSN Dariusz Dończyk  
SSN Irena Gromska-Szuster  
SSN Jacek Gudowski  
SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)  
SSN Mirosława Wysocka

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K. przy uczestnictwie K. Wodociągów S.A. w K. i Miasta K. o ustanowienie służebności przesyłu, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 maja 2017 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Wojciecha Kasztelana, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2016 r., sygn. akt V CSK 659/15, do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu

"Czy służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego?

a w razie odpowiedzi pozytywnej:

Czy użytkownik wieczysty może żądać ustanowienia takiej służebności wówczas, gdy urządzenia przesyłowe znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste?"

podjął uchwałę:

**Służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego; użytkownik wieczysty nie może jednak skutecznie żądać ustanowienia takiej służebności, jeżeli**

**urządzenia przesyłowe - zainstalowane przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej - znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. domagała się ustanowienia na przysługującym jej prawie użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 36/6, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr .../9, na rzecz uczestnika K. Wodociągów S.A. w K., szczegółowo opisanej służebności przesyłu, polegającej na prowadzeniu przez tę nieruchomość sieci kanalizacyjnych i wodociągowych oraz na korzystaniu z tych urządzeń, przejazdu i przejściu przez nieruchomość w celu inspekcji ich stanu, naprawy, konserwacji, remontów oraz odbudowy z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego gruntu i otoczenia, za wynagrodzeniem w kwocie 5 492 400,96 zł.

Postanowieniem z dnia 7 maja 2014 r., Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek, ustalając, że wnioskodawczyni jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 36/6, o powierzchni 2,3431 ha oraz właścicielem posadowionych na tym gruncie budynków na podstawie zawartej w dniu 15 kwietnia 1997 r. umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Prawo własności nieruchomości gruntowej przysługuje uczestnikowi Miastu K.. W latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku wybudowano, a następnie przyjęto i oddano mającemu status przedsiębiorstwa państwowego Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w K., przebiegające przez tę nieruchomość urządzenia przesyłowe w postaci sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej.

Wojewoda K. dokonał w 1991 r. podziału Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w K. na 19 odrębnych przedsiębiorstw, w tym Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, w skład którego weszły urządzenia przesyłowe przebiegające przez tę nieruchomość. W dniu 31 grudnia 1994 r. po przeprowadzeniu remontu przyłączy, przekazano temu przedsiębiorstwu urządzenia przesyłowe obejmujące sieć wodociągową.

Na mocy aktu komercjalizacji z dnia 5 października 2006 r., doszło do przekształcenia Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w K. w spółkę akcyjną Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w K.. W dniu 12 lutego 2010 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki na K. Wodociągi S.A. w K..

Sąd Rejonowy wskazał, że jakkolwiek charakter prawny użytkownika wieczystego zbliża je najbardziej do prawa własności, jednak te prawa rzeczowe nie są tożsame, w związku z czym uprawnienie do żądania ustanowienia służebności przesyłu przysługuje właścicielowi nieruchomości, przez którą przebiegają urządzenia przesyłowe, a nie użytkownikowi wieczystemu. W ocenie Sądu pierwszej instancji, za oddaleniem wniosku przemawiało również to, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. nabyła użytkowanie wieczyste gruntu z istniejącymi już urządzeniami, a zatem uwzględnienie wniosku prowadziłoby do uzyskania przez wnioskodawcę podwójnej korzyści; z tytułu ceny nabycia i opłat rocznych, na wysokość których ma wpływ istnienie urządzeń przesyłowych, oraz z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2015 r. oddalił apelację wnioskodawczynie, dzieląc stanowisko, że żądanie ustanowienia służebności przesyłu przysługuje właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie zarzuciła naruszenie art. 305<sup>1</sup> k.c. przez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że ustanowienie służebności przesyłu jest dopuszczalne wyłącznie na nieruchomości (prawie własności nieruchomości), oraz art. 233 k.c. przez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że obciążenie użytkownika wieczystego służebnością przesyłu nie mieści się w granicach uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem, co skutkowało błędnym przyjęciem, iż wnioskodawczynie nie przysługuje legitymacja czynna.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną, powziął poważne wątpliwości, które na podstawie art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c. przedstawił do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego. Wskazał, że istotą służebności gruntowej jest obciążenie nieruchomości, a nie prawa własności, niezależnie

od tego, iż powoduje jego ograniczenie w odniesieniu do praw i obowiązków kaźdoczesnego właściciela. Właściciel nieruchomości władnącej oraz przedsiębiorca przesyłowy korzysta z nieruchomości innej osoby jako rzeczy, a nie z prawa do tej rzeczy albo prawa na niej ustanowionego. Inne ograniczone prawa rzeczowe co do zasady również są ustanawiane na rzeczy, tj. użytkowanie, zastaw, hipoteka, ale ustawowo zostało dopuszczone ustanowienie ich także na prawach (art. 265 k.c. i 327 k.c. oraz art. 65 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 - dalej: „u.k.w.h.”).

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na orzeczenia, w których przyjęto, że służebnością gruntową może być obciążone także użytkowanie wieczyste gruntu, oraz że taka służebność może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego, ale w tych orzeczeniach nie było rozważań uwzględniających specyfikę służebności przesyłu, w tym jej wyodrębnienie, wskazanie na obciążenie nieruchomości, odpowiednie jedynie stosowanie przepisów regulujących służebności gruntowe, a zwłaszcza cel tego prawa, którym jest uzyskanie przez przedsiębiorcę przesyłowego trwałego tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości. Takiej stabilności nie zapewnia obciążenie służebnością przesyłu prawa użytkowania wieczystego, które może być rozwiązane, jest prawem czasowym, a jego wygaśnięcie pociąga za sobą również wygaśnięcie obciążeń, w tym służebności. Nie ma zarazem przeszkód do ustanowienia tego prawa, ale na nieruchomości i przez jej właściciela, także po oddaniu jej w użytkowanie wieczyste, zwłaszcza gdy nieruchomość oddana użytkownikowi wieczystemu obejmowała już urządzenia przesyłowe.

Sąd Najwyższy wskazał, że w stanie faktycznym sprawy, wyłania się także kwestia, która wiąże się z uprawnieniem do żądania przez użytkownika wieczystego ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, gdy posadowienie urządzeń przesyłowych nastąpiło na nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa przez przedsiębiorstwo państwowe w czasie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej, a do przejęcia ich do eksploatacji doszło przed oddaniem przez Miasto K. nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Użytkowanie wieczyste zostało wprowadzone do systemu prawnego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159). Było rezultatem wieloletnich poszukiwań rozwiązań prawnych, umożliwiających podmiotom prawa cywilnego, a zwłaszcza osobom fizycznym, długotrwałe korzystanie z gruntów państwowych w celu zaspokajania różnicowanych potrzeb społecznych, przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego, przy jednoczesnym zachowaniu przez państwo prawa własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Z biegiem czasu oraz w związku ze zmianami ustrojowymi i gospodarczymi, które zainicjowały proces uwłaszczania określonych podmiotów tym prawem na mieniu, podlegającym w przeszłości działaniu zasady jednolitego funduszu własności państwowej, dotychczasowa funkcja użytkowania wieczystego uległa rozszerzeniu, stała się bowiem szeroko rozpowszechnioną formą prawną korzystania z gruntów także przez osoby prawne, w celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Użytkowanie wieczyste - uregulowane obecnie - w kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. - dalej: „u.g.n.”) - jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*); może powstać na określonych gruntach stanowiących wyłącznie własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków na rzecz osób fizycznych, osób prawnych (art. 232 k.c.) oraz jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). W odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i przeważającym poglądem piśmiennictwa, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia

22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197.). Wynika to z ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo uprawnień właściciela oraz z umiejscowienia w kodeksie cywilnym przepisów o użytkowaniu wieczystym pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przemawia za tym także skutek prawnorzeczowy związany z ustanowieniem użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, tj. powstanie odrębnej własności budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 31 u.g.n.). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo nadrzędne w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211, i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 74).

Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Treść tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame. Judykatura, wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosuje *per analogiam* przepisy dotyczące własności, zakres bowiem uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r.,

III CZP 43/66, z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, i z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, nie publ.).

Cechą różniącą użytkowanie wieczyste od prawa własności jest jego czasowy charakter. Użytkowanie wieczyste co do zasady wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 u.g.n.); z chwilą wygaśnięcia, wygasają również ustanowione na nim obciążenia (art. 241 k.c.). Należy jednak podkreślić, że wynikająca z istoty tego prawa czasowość doznaje wyłomu, gdyż może ono ulec przekształceniu w prawo własności na podstawie decyzji administracyjnej o skutku konstytutywnym w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (jedn. tekst: Dz.U. z 2012 r., poz. 83 ze zm. - dalej: „u.p.u.w.”). Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich (art. 3 ust. 3). Jak wynika z art. 32 § 1 i 2 u.g.n., nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody, chyba że przeniesienie własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie umowy między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa z mocy prawa uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego, a art. 241 k.c. nie stosuje się.

Prawo użytkowania wieczystego, jak prawo własności, może być wywłaszczone (art. 112 ust. 2 u.g.n.) oraz podlega egzekucji przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości (art. 1004 k.p.c.).

Kodeks cywilny nie zawiera przepisu, który wprost normuje obciążanie prawa użytkowania wieczystego prawami rzeczowymi ograniczonymi, w tym służebnościami. Wraz z jego wejściem w życie, został uchylony art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, który



stanowił, że prawo użytkowania wieczystego może być obciążone hipoteką i innym ograniczonym prawem rzeczowym (art. XX pkt a ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm. - dalej: „p.w.k.c.”).

Podstawy do ustanowienia służebności przesyłu jako prawa ograniczającego prawo własności zostały przewidziane w dekrete z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm. - dalej: „Pr. rzecz.”). Zgodnie z art. 175 Pr. rzecz., służebność mogła być ustanowiona także na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, bez związku z konkretną nieruchomością władnącą i do takiej służebności należało odpowiednio stosować przepisy o służebnościach gruntowych. Celem tej służebności było zwiększenie funkcjonalności oznaczonego przedsiębiorcy, nie zaś przysporzenie korzyści każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Przepisy Prawa rzeczowego dotyczące służebności zostały uchylone z dniem 1 stycznia 1965 r. (art. III pkt 3 p.w.k.c.).

W okresie do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731 - dalej: „ustawa z dnia 30 maja 2008 r.”), w kodeksie cywilnym nie było przepisu odpowiadającego treści uchylonego art. 175 Pr. rzecz. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i w piśmiennictwie przyjmowano możliwość analogicznego stosowania przepisów regulujących służebności gruntowe, a przede wszystkim przepisów o służebności drogi koniecznej, do obciążania nieruchomości przylegającej do sieci wodociągowej, elektrycznej oraz innej, w celu przyznania dostępu do tych sieci nieruchomości go pozbawionej. Ustanawianie służebności gruntowych następowało w relacjach między właścicielami nieruchomości sąsiednich, z których jedna miała bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej, elektrycznej lub innej, a właściciel drugiej był tego dostępu pozbawiony (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 109 oraz z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4., poz. 53; zob. także orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, nr 5, poz. 91).

Ponadto na podstawie analogicznego zastosowania przepisów o służebnościach gruntowych oraz w nawiązaniu do ugruntowanego stanowiska odnośnie do możliwości ustanowienia służebności przebiegu ciągów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych lub innych linii przesyłowych w stosunkach pomiędzy właścicielami sąsiednich nieruchomości, Sąd Najwyższy - w relacjach pomiędzy właścicielem nieruchomości, przez którą przebiegały urządzenia przesyłowe, a przedsiębiorcą przesyłowym - przyjmował konstrukcję służebności gruntowej, która treścią odpowiadała służebności przesyłu. Sąd Najwyższy przyjmował ją zarówno co do umownego uregulowania tego rodzaju służebności (por. uchwała z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142, i postanowienie z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08, „Rejent” 2008, nr 7-8, s. 222), jak i możliwości jej nabycia przez przedsiębiorcę przesyłowego na podstawie przepisów normujących zasiedzenie (por. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68, uchwały z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08, BSN 2008, nr 10, s. 8, i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 31/13, OSNC 2014, nr 2, poz. 11, oraz postanowienie z dnia 18 września 2014 r., V CSK 553/13, nie publ.).

Przepisy o służebności przesyłu zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008 r., obowiązującą od dnia 3 sierpnia 2008 r. i usytuowano je w księdze drugiej, w dodanym rozdziale III do tytułu III. Służebność ta polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy prawem polegającym na możliwości korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305<sup>1</sup> k.c.). Ma na celu stworzenie przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c., tytułu prawnego do posadowienia urządzeń przesyłowych na cudzych nieruchomościach i korzystania z tych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, których jest właścicielem i które wchodzą w skład jego przedsiębiorstwa (art. 55<sup>1</sup> k.c.). To redakcyjne wyodrębnienie, jak i treść służebności decydują o jej rodzaju, który odróżnia ją od służebności gruntowych i osobistych. Od służebności gruntowych różni się tym, że może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy niebędącego właścicielem innej nieruchomości (władnącej), który zamierza wybudować urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. lub którego własność

one stanowią. Nie jest związana nierozzerwalnie z osobą uprawnionego, w przeciwieństwie do służebności osobistych, lecz przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. i wygasa wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa (art. 305<sup>3</sup> § 1 i 2 k.c.).

Umieszczenie służebności przesyłu oraz szczególne jej cechy podmiotowe i przedmiotowe kwalifikują ją jako trzeci rodzaj służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, nie publ.). Swoją konstrukcją służebność ta nawiązuje do służebności gruntowych, tym bardziej że zgodnie z art. 305<sup>4</sup> k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Po dniu 3 sierpnia 2008 r. nieruchomości może być umownie obciążona służebnością na rzecz przedsiębiorstwa wykorzystującego urządzenia przesyłowe, a identyfikowanie dla tej służebności nieruchomości władnącej jest sprzeczne z jej ustawową konstrukcją (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 68). Trzeba też wskazać na niektóre szczególne przepisy, które przewidują taką samą ochronę służebności przesyłu, jaka przysługuje służebności drogi koniecznej lub służebności budynkowej (np. art. 1000 § 2 pkt 3 i 4 k.p.c. i art. 7 u.k.w.h.).

Od początku obowiązywania kodeksu cywilnego w orzecznictwie Sądu Najwyższego kształtował się pogląd o możliwości i dopuszczalności obciążania prawa użytkownika wieczystego służebnościami gruntowymi, a w szczególności służebnością drogi koniecznej oraz służebnością budynkową. Stanowisko to przeważa również w piśmiennictwie.

W uchwale z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użytkownik wieczysty jest uprawniony do występowania z roszczeniem o zakaz wykonywania służebności drogowych, jak również zniesienie tych służebności, istniejących na nieruchomościach objętych prawem użytkownika wieczystego, zaznaczając, iż przedmiotem rozporządzeń użytkownika wieczystego nie jest sama rzecz, a jedynie prawo, które mu przysługuje. Przewidziane w art. 233 k.c. uprawnienie do rozporządzania przez użytkownika wieczystego swoim prawem

dotyczy także obciążeń, nie tylko hipoteką, ale i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, które wygasają wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego.

Podobieństwo użytkowania wieczystego do prawa własności, przy zasadniczej odrębności w stosunku do ograniczonych praw rzeczowych, uzasadnia stosowanie do użytkowania wieczystego w drodze analogii - w razie nieobjęcia postanowieniami umownymi - przepisów regulujących treść i wykonywanie prawa własności, a więc przepisy normujące zagadnienia związane z sąsiedztwem gruntów, a zatem m.in. instytucję służebności drogi koniecznej. W związku z tym, kwestie związane z ustanowieniem takich służebności, ich zmianą lub zniesieniem - zarówno w wypadku służebności na rzecz nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, jak i w wypadku służebności na rzecz innej nieruchomości - wchodzi w sferę korzystania z niej przez użytkownika wieczystego. Z tego względu użytkownik wieczysty jest zainteresowany tym, aby służebność taka - jeżeli ma być ustanowiona-była przeprowadzona z najmniejszym obciążeniem nieruchomości oddanej mu w użytkowanie, i odwrotnie, właściwe korzystanie z nieruchomości uprawnia go do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na jej rzecz, jeżeli nie ma ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Stanowisko to zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, uchwałach z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, i z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, oraz w postanowieniu z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73.

Kontynuacją tej linii orzeczniczej jest nowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08 (OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 62), Sąd Najwyższy stwierdził, że obciążeniu prawa użytkowania wieczystego służebnością drogi koniecznej nie sprzeciwia się istota służebności gruntowej. Określając ją w art. 285 k.c., ustawodawca wprowadził postanowił, że służebność gruntowa obciąża nieruchomość, ale w przepisie tym chodzi o zasadniczy model ustawowy służebności gruntowej, niewyłączający ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego na prawie użytkowania wieczystego. Ustawodawca określił funkcjonalną treść służebności gruntowej i w zasadniczym modelu przyjął, że wymieniona służebność polega na korzystaniu z nieruchomości. W związku z tym uwzględnienie odrębnego przepisu art. 233 k.c.,

przynającego użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania jego prawem, rozbudowuje art. 285 k.c., rozszerzając w ten sposób - od strony przedmiotowej - zakres dopuszczalności stosowania instytucji służebności gruntowej również na prawie użytkowania wieczystego. Nie narusza to zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych, obejmującego także służebność i ustawowej treści służebności gruntowej, a jedynie rozszerza katalog przedmiotów podlegających obciążeniu służebnością gruntową.

Sąd Najwyższy wskazał również, że systemowego argumentu wspierającego ten pogląd dostarcza art. 241 k.c., zgodnie z którym wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Z przewidzianego w tym przepisie wygaśnięcia ustanowionych obciążeń prawa użytkowania wieczystego wynika zatem, że wolno je ustanowić zgodnie z ogólnym uprawnieniem użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2008 r., IV CSK 21/08 nie publ., z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 674/08 nie publ. oraz z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CZP 5/15, nie publ.).

Za dopuszczalnością ustanowienia służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 września 2015 r., III CZP 49/15, nie publ. Stanowisko to zostało uzasadnione ogólnym poglądem orzecznictwa co do możliwości ustanowienia służebności gruntowych na prawie użytkowania wieczystego, wywodzonym z braku wyłączenia tego rodzaju rozporządzeń przez art. 233 k.c. Taki sam pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 3 lutego 2016 r., V CSK 105/15, nie publ., i z dnia 29 czerwca 2016 r., V CSK 2/16, nie publ.

Argumentacja przemawiająca przeciwko dopuszczalności obciążenia użytkowania wieczystego służebnością przesyłu jest zawarta w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 174/13, nie publ., wskazującym, że dotychczasowe wypowiedzi judykatury opowiadające się za dopuszczalnością ustanowienia służebności gruntowej na użytkowaniu wieczystym należy traktować jako wyjątek od ustalonej w art. 285 § 1 k.c. reguły, zgodnie z którą służebność gruntowa jest ustanawiana jako obciążenie nieruchomości,

zatem powstaje w określonej relacji do prawa własności, wpływając na sposób jej wykonywania. Obciążenie służebnością gruntową użytkownika wieczystego, gdy prawem tym mogłaby być obciążona sama nieruchomości, utrudnia oznaczenie reguł pierwszeństwa wykonywania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości w relacji do ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego ustanowione na niej użytkowanie wieczyste (art. 249 i 250 k.c.). Brzmienie art. 305<sup>1</sup> k.c., tak samo jak art. 296 i 285 § 1 k.c., regulujących treść służebności gruntowej i osobistej, wskazuje, że przedmiotem obciążenia służebnością jest nieruchomości jako kategoria rzeczy, a nie określone prawo do niej lub prawo na niej ustanowione. Służebność przesyłu ma na celu stworzenie przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń przesyłowych tytułu prawnego do ich posadowienia na cudzych nieruchomościach i korzystania z tych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Tymczasem w świetle art. 241 k.c., służebność ustanowiona na użytkowaniu wieczystym gaśnie wraz z wygaśnięciem tego prawa, niezależnie od innych sytuacji, w których wystąpi ten skutek ze względu na odpowiednie zastosowanie przepisów o wygaśnięciu służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości.

W postanowieniu z dnia 14 października 2015 r., V CSK 5/15 (OSNC 2016, nr 9, poz. 109) Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie użytkownika wieczystego, ponieważ pozwala ona na właściwe wykonywanie prawa własności. Takiego charakteru odmówił natomiast służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu. Zwrócił uwagę na orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczające ustanowienie służebności na prawie użytkownika wieczystego oraz na rzecz użytkownika wieczystego, jednak wskazał, że odnoszą się one do służebności drogi koniecznej. Służebność drogi koniecznej (art. 145 k.c.) jest służebnością przymusową; jest częścią składową nieruchomości kształtującej ramy własności i odnosi się do prawa, które umożliwia wykonywanie zarówno prawa własności, jak i użytkownika wieczystego. Z tego względu w razie ustanowienia użytkownika wieczystego, służebność ta mieści się w jego zakresie (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r. I CSK 629/14, nie publ., z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 87/15, nie publ. i z dnia 20 kwietnia 2016 r., V CSK 523/15, OSP 2017, nr 3, poz. 25).

Punktem wyjścia rozważań odnośnie do dopuszczalności obciążenia użytkownika wieczystego służebnością przesyłu jest art. 233 k.c., który wymienia elementy wyznaczające normatywne granice uprawnień użytkownika wieczystego w stosunku do gruntu, tj. korzystania z niego z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzania tym prawem. Przyznanie przez ustawodawcę użytkownikowi wieczystemu tak szerokich praw do gruntu, podobnych do właściciela (art. 140 k.c.), daje podstawę do kwalifikowania użytkownika wieczystego jako prawa pośredniego pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, które jednak bardziej zbliża się do prawa własności, aniżeli do ograniczonych praw rzeczowych. Podobieństwa pomiędzy prawem własności i użytkowaniem wieczystym należy upatrywać nie tylko porównując treść art. 233 k.c. z art. 140 k.c., ale także mając na względzie elementy konstrukcyjne użytkownika wieczystego, a w szczególności powstanie na jego bazie prawa własności znajdujących się budynków lub urządzeń lub wybudowanych na tym gruncie przez użytkownika wieczystego, będących odrębnymi nieruchomościami. W budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego mogą być ponadto wyodrębnione lokale na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.-dalej: „u.w.l.”), które po wpisaniu do księgi wieczystej stanowią odrębne nieruchomości. W związku z tym nie budzi wątpliwości dopuszczalność odpowiedniego stosowania do użytkownika wieczystego, w sprawach nieuregulowanych w przepisach normujących tę instytucję przepisów regulujących prawo własności.

W orzecznictwie i piśmiennictwie określa się czynność rozporządzającą jako czynność prawną, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego. Statuowane w art. 233 zd. 2 k.c. prawo użytkownika wieczystego do rozporządzania tym prawem obejmuje zatem prawo do jego obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi. Brak ustawowego wyłączenia z uprawnienia do rozporządzania użytkowaniem wieczystym tego fragmentu, który odnosi się do jego obciążenia, nie daje podstaw do zwązającej interpretacji art. 233 k.c., pozbawiającej użytkownika wieczystego uprawnienia do obciążania tego prawa ograniczonymi prawami rzeczowymi, a tym samym i służebnością przesyłu (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*).

Należy podkreślić, że byt obciążeń użytkowania wieczystego jest ściśle związany z tym prawem, w tym znaczeniu, że ustanowione na tym prawie obciążenia w postaci praw rzeczowych ograniczonych wygasają wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego (art. 241 k.c.). W przepisie tym jest mowa ogólnie o obciążeniach, bez jakichkolwiek wyłączeń, co wskazuje, że celem ustawodawcy nie było ich zwężenie jedynie do określonego rodzaju praw rzeczowych ograniczonych.

Obciążenie prawa jest pojęciem węższym od jego zbycia, wobec czego, także wykładnia logiczna (*argumentum a maiori ad minus*) potwierdza dopuszczalność obciążenia prawa użytkowania wieczystego gruntów służebnością przesyłu; skoro można to prawo przenieść na inną osobę, to tym bardziej można je obciążyć. O możliwości obciążenia określonego prawa innym prawem decyduje istota i charakter prawa, które ma być obciążone. Jeśli prawo własności nieruchomości jako najsilniejsze prawo rzeczowe, może być obciążone użytkowaniem wieczystym oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak użytkowanie lub służebności gruntowe, a także służebnością przesyłu, to istocie użytkowania wieczystego jako prawa silniejszego od tych ograniczonych praw rzeczowych nie sprzeciwia się dopuszczalność ich ustanowienia na prawie użytkowania wieczystego.

Ustawodawca zakłada możliwość istnienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego gruntu, co wyraził wprost w art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o postępowaniu kompensacyjnym w podmiotach o szczególnym znaczeniu dla polskiego przemysłu stoczniowego (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 592). Z kolei według § 42 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wpisuje się w łamie 3 „Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia” wszelkie ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość lub użytkowanie wieczyste, z wyjątkiem hipotek. Księga wieczysta została zatem tak ukształtowana, aby w przypadku nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste możliwe były wpisy ograniczonych praw rzeczowych powstających na tym prawie, z wyjątkiem hipoteki,



która jest ujawniania w dziale IV (por. też § 43 - 45 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. z 2016 r., poz. 312, ze zm.).

W przeszłości na gruncie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o terenach w miastach i osiedlach ustawodawca przewidywał możliwość obciążenia tego prawa, innymi niż hipoteka ograniczonymi prawami rzeczowymi, a zatem także względy techniczno-prawne nie stoją na przeszkodzie w obciążaniu prawa użytkownika wieczystego służebnością przesyłu. Poza tym obciążenia użytkownika wieczystego służebnościami gruntowymi od wielu lat występują w obrocie prawnym, gdyż orzecznictwo od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego ukształtowało pogląd o dopuszczalności obciążenia prawa użytkownika wieczystego służebnością drogi koniecznej.

Obciążenie użytkownika wieczystego służebnością przesyłu nie doprowadzi do powstania sygnalizowanych w orzecznictwie trudności przy ocenie pierwszeństwa praw rzeczowych ograniczonych (art. 249 - 250 k.c.), oczywiście bowiem jest, że ograniczone prawa rzeczowe istniejące na nieruchomości (ujawnione w księdze wieczystej lub powstające z mocy prawa względnie inne znane użytkownikowi wieczystemu) przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste, są skuteczne wobec użytkownika wieczystego; użytkownik wieczysty obejmuje nieruchomość wraz z istniejącymi obciążeniami, które mają bezpośredni wpływ na sposób i zakres wykonywania użytkowania wieczystego. W konsekwencji zarówno użytkowanie wieczyste, jak i następnie ustanowione na tym prawie obciążenia nie mogą kolidować z obciążeniami nieruchomości, które powstały przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Trzeba jednak podkreślić, że w granicach określonych w art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może z wyłączeniem innych osób, a zatem także i właściciela, korzystać z gruntu oraz rozporządzać swoim prawem. Z tego względu właściciel nie tylko nie może korzystać z oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, ale także obciążać ją w sposób, który naruszałby prawa użytkownika wieczystego wynikające z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Okoliczność, że jedynie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece wymieniono jako przedmiot hipoteki użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącym własność użytkownika wieczystego (art. 65 ust. 2 pkt 1), nie jest argumentem za ograniczeniem możliwości obciążenia użytkowania wieczystego wyłącznie hipoteką, gdyż w art. 233 ani w art. 241 k.c. nie wskazano, że chodzi tylko o te obciążenia, które są ustawowo przewidziane. Należy zauważyć, że wymienienie w art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. akurat prawa użytkowania wieczystego jako przedmiotu hipoteki jest konsekwencją dopuszczenia możliwości ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego nie tylko na nieruchomości (art. 65 ust. 1), ale także na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (które jest prawem rzeczowym ograniczonym) oraz na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (subintabulat). Zakres uregulowania przedmiotu hipoteki wymuszał więc jego ustawowe uszczegółowienie.

Z tego, że ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach zawierała przepis wprost przewidujący możliwość obciążenia użytkowania wieczystego hipoteką i innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, nie można wywodzić zakazu ustanawiania na tym prawie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu. W tym wypadku wykładnia historyczna nie jest miarodajna, gdyż w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie kodeksu cywilnego użytkowanie wieczyste było normowane przez ustawę szczególną. Układ redakcyjny księgi drugiej kodeksu cywilnego, w której użytkowanie wieczyste zostało ulokowane po prawie własności, a przed prawami rzeczowymi ograniczonymi, oraz treść przepisów art. 233 i 241 k.c., a także jego podobieństwo do prawa własności implikujące odpowiednie stosowanie przepisów o własności, wskazuje, że nie było potrzeby wyraźnego określenia, że prawo to może zostać obciążone prawami rzeczowymi ograniczonymi dotyczącymi nieruchomości.

Dopuszczalności ustanowienia na prawie użytkowania wieczystego służebności gruntowej, w tym służebności przesyłu, nie wyłączają art. 285 § 1 i 305<sup>1</sup> k.c., które jako przedmiot tych praw rzeczowych ograniczonych wskazują nieruchomość, łącząc ją z właścicielem. Oba przepisy nie precyzują pojęcia

nieruchomości, jednak nie chodzi tylko o definicję przewidzianą w art. 46 § k.c., gdyż służebność gruntowa może przebiegać nie tylko po powierzchni gruntu, ale może powstać także w przestrzeni nad gruntem, np. służebność okna lub pod powierzchnią (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158). W przypadku służebności przesyłu, ciągi przesyłowe zasadniczo przebiegają pod lub nad powierzchnią gruntu, a ich bezpośredni związek z powierzchnią gruntu ogranicza się do fragmentów, na których są postawione słupy podtrzymujące linie przesyłowe. Z tego względu miarodajne jest znaczenie nieruchomości z uwzględnieniem granic prawa do gruntu (art. 143 k.c.).

Zważywszy na wykazane podobieństwo prawa użytkowania wieczystego do prawa własności, uzasadnione jest zastosowanie analogii z art. 143 k.c., przy uwzględnieniu art. 233 k.c. Niewątpliwie, skoro wieczystemu użytkownikowi przysługuje prawo własności wzniesionych na gruncie budynków i urządzeń, to prawo użytkowania wieczystego musi się rozciągać na przestrzeń nad (np. kondygnacje nadziemne) i pod powierzchnią (np. fundamenty i kondygnacje podziemne). Z tego względu w ramach uprawnień użytkownika wieczystego powinno mieścić się uprawnienie do decydowania o ustanowieniu służebności gruntowych oraz przesyłowych i ich zakresie, gdyż ma to wpływ na sposób i zakres jego uprawnień do gruntu. Jeśli prawo użytkownika wieczystego do korzystania z nieruchomości gruntowej oddanej mu w użytkowanie wieczyste jest skuteczne także w stosunku do właściciela tego gruntu, to właściciel nie powinien decydować o tym, w jaki sposób ma przebiegać służebność przesyłu, a tym samym wyłączać uprawnienia użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu przyznanego mu umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz wynikającego z ustawy i zasad współżycia społecznego.

Należy się zgodzić z poglądem, że celem służebności przesyłu jest zapewnienie przedsiębiorcy przesyłowemu trwałego uprawnienia. Służebność przesyłu jest co do zasady prawem bezterminowym, może jednak powstać z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego lub terminu końcowego (art. 245 § 2 w zw. z art. 305<sup>4</sup> k.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14, nie publ.). Poza tym po powstaniu określonych przesłanek może być

zniesiona (art. 294-295 k.c.) lub wygasnąć wskutek jej niewykonywania przez lat 10 (art. 293 § 1 k.c.). Istota użytkowania wieczystego, jako prawa silniejszego od każdego z ograniczonych praw rzeczowych, nie stoi na przeszkodzie zapewnieniu przedsiębiorcy przesyłowemu trwałemu uprawnieniu. Użytkowanie wieczyste jest jednak prawem trwałym, ze względu na czas jego ustanowienia, co do zasady na 99 lat oraz możliwość przedłużenia na dalsze okresy (art. 236 § 1 i 2 k.c.), a także ze względu na okoliczność, że z tym prawem łączy się własność budynków, co ma wpływ na potrzebę i uzasadnione podstawy do przedłużenia czasu użytkowania wieczystego. Właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jest ograniczony w rozporządzaniu prawem własności, gdyż nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste może sprzedać jedynie użytkownikowi wieczystemu, a w razie zbycia prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego, obciążenia prawa użytkowania wieczystego nie wygasają, a tym samym obciążają nabytą na własność przez użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n.). Ponadto może dojść do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej, a przekształcenie to nie narusza praw osób trzecich, czyli obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniem przekształconego prawa własności, czyli nieruchomości (art. 3 ust. 1-3 u.p.u.w.).

Należy jednak zaznaczyć, że obciążenie prawa użytkowania wieczystego służebnością przesyłu jest dopuszczalne, gdy urządzenia przesyłowe zostały posadowione na gruncie po ustanowieniu użytkowania wieczystego, względnie gdy dopiero przedsiębiorca zamierza zainstalować urządzenia przesyłowe. Wówczas, jeśli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, użytkownik wieczysty może na podstawie art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. stosownego *per analogiam* skierować w stosunku do przedsiębiorcy przesyłowego żądanie ustanowienia tej służebności na użytkowaniu wieczystym za wynagrodzeniem, jak również roszczenie to przysługuje przedsiębiorcy przesyłowemu w stosunku do użytkownika wieczystego. W konsekwencji, w takiej sytuacji właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie jest podmiotem uprawnionym do żądania ustanowienia służebności przesyłu, jak

również przedsiębiorca nie jest uprawniony do domagania się ustanowienia takiej służebności na nieruchomości.

Nie zachodzi obawa uzyskania przez użytkownika wieczystego podwójnej korzyści w postaci wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, oraz z tytułu obniżenia opłat rocznych w powodu ustanowienia służebności przesyłu. Jeśli użytkownik wieczysty w związku z ustanowieniem służebności przesyłu otrzymuje wynagrodzenie, to nie może skutecznie wystąpić z żądaniem aktualizacji opłaty, gdyż jeżeli służebność przesyłu obciąża prawo użytkowania wieczystego, to nie ma to wpływu na wartość nieruchomości, co do której prawo własności pozostaje przy właścicielu. Obciążenie użytkowania wieczystego służebnością ma wpływ na wartość tego prawa, a nie na wartość nieruchomości. Podstawą aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości jako przedmiotu własności. Stosownie do art. 77 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z kolei według art. 81 ust. 1 u.g.n. użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Jak wynika z § 28 ust. 1 - 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej od nieruchomości niezabudowanej, jak i zabudowanej oddanej w użytkowanie wieczyste, określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, czyli w takim stanie, jakby nie zostały zabudowane, a więc i bez uwzględnienia obciążenia prawa użytkowania wieczystego służebnością.

II. Drugie zagadnienie prawne dotyczy roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu w odniesieniu do urządzeń przesyłowych, które zostały posadowione - zanim doszło do powstania użytkowania wieczystego - na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przez przedsiębiorstwo państwowe w czasie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej. Według tej zasady wywodzonej z art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, do czasu wejścia w życie w dniu 1 lutego 1989 r. ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie

ustawy-Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11 - dalej: „ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r.”), Skarb Państwa był wyłącznym podmiotem uprawnień dotyczących mienia państwowego, a państwowe osoby prawne wykonywały jedynie te uprawnienia w imieniu własnym, ale na rzecz tego podmiotu (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN, nr 2, poz. 41, z dnia 7 listopada 1980 r. - zasada prawna - III CZP 2/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 47, i z dnia 18 czerwca 1991 r. - zasada prawna - III CZP 38/91, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 118, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7). Państwowe osoby prawne - w granicach swej zdolności prawnej - wykonywały względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. Do państwowych osób prawnych zaliczane były przedsiębiorstwa państwowe (art. 2 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o przedsiębiorstwach państwowych, jedn. tekst: Dz.U. z 1960 r. Nr 18, poz. 11; następnie art. 1 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1384 ze zm. - dalej: „u.p.p.”).

Zniesienie konstrukcji jednolitej własności państwowej nie spowodowało przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym - na mocy kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych - uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie. Dotyczyło to także uprawnień przedsiębiorstw państwowych, korzystających z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji znajdujących na niej urządzeń infrastruktury przesyłowej. Przekształcenie zarządu w odniesieniu do gruntów w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali w prawo własności nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 91, poz. 455 - dalej: „ustawa z dnia 29 września 1990 r.”), natomiast w odniesieniu do innych składników majątkowych - również w prawo własności - przekształcenie dokonało się w dniu 7 stycznia 1991 r., na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r., Nr 2, poz. 6 - dalej: „u.z.u.p.p.”; por. uchwała składu

siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r. - zasada prawna - III CZP 38/91, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, nie publ.), którym skreślono przepis, iż „przedsiębiorstwo państwowe wykonuje wszelkie uprawnienia w stosunku do mienia ogólnonarodowego będącego w jego dyspozycji, z wyjątkiem uprawnień wyłączonych przepisami ustawowymi”, a jednocześnie wprowadzono przepis, że „przedsiębiorstwo, gospodarując wydzielonym mu i nabytym mieniem zapewnia mu ochronę”.

Urządzenia przesyłowe wchodzące w skład przedsiębiorstwa państwowego nie były objęte uregulowaniem art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r., jeżeli nie były posadowione na gruntach będących w ich zarządzie.

Przed dniem 5 grudnia 1990 r. do przekształceń własnościowych w zakresie mienia ogólnonarodowego mogło dojść na rzecz jednostek samorządu gminnego w drodze procesu komunalizacji. W przypadkach określonych w art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191, ze zm.), mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, a także niektórych przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych zakładów i innych jednostek organizacyjnych, stawało się z mocy prawa z dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. z dniem 27 maja 1990 r., mieniem gminy (art. 7 ust. 1), z tym że nabycie mienia ogólnonarodowego przez gminę nie mogło naruszać praw osób trzecich do tego mienia (art. 7 ust. 2). W ten sposób gmina stawała się właścicielem nieruchomości, na której były już posadowione urządzenia przesyłowe, wstępując w sytuację prawną Skarbu Państwa. Z kolei przedsiębiorstwo państwowe, dla którego organem założycielskim były organy określone w art. 5 ust. 1 pkt. 1 powołanej ustawy, eksploatujące urządzenia przesyłowe, stawało się z mocy art. 8 ust. 1 tej ustawy przedsiębiorstwem komunalnym (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 440/12, nie publ.).

Judykatura i piśmiennictwo poszukiwały rozwiązań powstałej luki prawnej, związanej z pytaniem, czy i jaki ewentualnie tytuł prawny przysługuje przedsiębiorstwu przesyłowemu do nieruchomości, na których posadowione zostały urządzenia przesyłowe, gdy nieruchomości te w wyniku uwłaszczenia stały się

własnością lub oddano je w użytkowanie wieczyste innym podmiotom niż to przedsiębiorstwo.

W wyroku z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05, nie publ., Sąd Najwyższy stwierdził, że zezwolenie przez właściciela na założenie instalacji przesyłowych i ich eksploatację kształtuje nowy stan prawny, powodując nawiązanie między przedsiębiorstwem i właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością. Trwałość i ciągłość tego stosunku wynika z jego natury i jedynie w wyjątkowych wypadkach właściciel gruntu może spowodować zniesienie tego stosunku przez żądanie likwidacji założonych urządzeń. W orzecznictwie wypowiedziano również pogląd o powstaniu pomiędzy właścicielem gruntu a przedsiębiorcą stosunku prawnego o charakterze obligacji realnej, a zatem szczególnej konstrukcji łączącej w sobie elementy obligacyjne i rzeczowe. Przyjęcie takiej możliwości zanegował jednak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2011 r., II CSK 85/10, OSNC-ZD 2011, nr A, poz. 11 oraz w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 78/11, nie publ. Stwierdził, że konstruowanie tzw. zobowiązania realnego może nastąpić tylko wówczas, gdy przewiduje to przepis ustawy.

W postanowieniu z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, nie publ., Sąd Najwyższy wskazał, że zawarta w art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. formuła „nie narusza praw osób trzecich” musi być interpretowana elastycznie, w sposób dostosowany do jej celu. Uwłaszczenie to nie mogło doprowadzić do radykalnego zakłócenia funkcjonowania przedsiębiorstw państwowych. Za przyznaniem możliwości korzystania z gruntu przemawia wcześniejsze podleganie tego gruntu zasadom gospodarowania opartym na wykorzystaniu środków o charakterze władczym. Możliwość ta wyraża się w trwałym obowiązku znoszenia przez użytkownika wieczystego stanu ukształtowanego położeniem zainstalowanego na gruncie urządzenia wchodzącego w skład przedsiębiorstwa przesyłowego i czynności niezbędnych do zapewnienia prawidłowej eksploatacji tego urządzenia. Każdy kolejny nabywca ograniczonego w ten sposób prawa użytkowania wieczystego wstępuje w wynikły stąd stan prawny i ma obowiązek znosić go wobec przedsiębiorcy przesyłowego będącego właścicielem urządzenia zainstalowanego na gruncie stanowiącym przedmiot jego użytkowania.



Pojawiły się również orzeczenia, w których Sąd Najwyższy zastosował konstrukcję powstającej z mocy prawa służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu. Przyjęto, że skoro w wyniku uwłaszczenia państwowych osób prawnych następowało ich majątkowe usamodzielnienie, to uwłaszczenie powodowało nie tylko przekształcenie przysługującego im zarządu urządzeń przesyłowych w prawo własności, ale także przekształcenie tego tytułu prawnego we właściwe prawo podmiotowe, uprawniające je do dalszego korzystania z nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, na których posadowione były przedmiotowe urządzenia. Skoro zatem możliwe było umowne nabycie albo zasiedzenie takiej służebności przed wejściem w życie przepisów art. 305<sup>1</sup> nast. k.c., wprowadzających służebność przesyłu, to mogła ona również powstać z mocy prawa jako rezultat uwłaszczenia państwowej osoby prawnej. Prawo to, objęte jest działaniem art. 7 pkt 1 u.k.w.h., obliuguje zatem właściciela nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe, do znoszenia ich istnienia, jak również uprawnia każdego właściciela urządzeń do korzystania z nieruchomości w odpowiednim zakresie (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 509/15, nie publ., z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 510/16, nie publ., z dnia 17 czerwca 2016 r., IV CSK 531/15, nie publ., oraz z dnia 28 marca 2017 r., II CSK 462/16, nie publ.).

W związku z treścią i zakresem zagadnienia prawnego, wyznaczonym stanem faktycznym sprawy, nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia, czy - a jeśli tak - jaki tytuł prawny do nieruchomości nabywało przedsiębiorstwo przesyłowe. Niewątpliwie natomiast jest, że posadowienie urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitego funduszu własności państwowej na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, które w następstwie przekształceń własnościowych na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku stało się z mocy prawa ich właścicielem, ale nie nabyło praw do tego gruntu, gdyż inny podmiot stał się z mocy prawa jego właścicielem albo użytkownikiem wieczystym, doprowadziło do powstania sytuacji faktycznej rodzącej skutki prawne w relacjach między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym. Zainstalowanie urządzeń przesyłowych nastąpiło na nieruchomości, zatem w wyniku przekształceń własnościowych stało się jej

ograniczeniem i obciążeniem odnoszonym się do prawa własności. W związku z tym podmiot, w stosunku do którego użytkowanie wieczyste powstało z mocy prawa lub na podstawie umowy zawartej z właścicielem i konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej, nabył to prawo z istniejącym ograniczeniem nieruchomości, ma obowiązek trwałego znoszenia stanu ukształtowanego położeniem zainstalowanych na gruncie urządzeń przesyłowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego i czynności niezbędnych do zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji. Istniejące w chwili powstania użytkowania wieczystego ograniczenia i obciążenia dotyczące prawa własności nieruchomości mają bezpośredni wpływ na sposób i zakres wykonywania użytkowania wieczystego. W efekcie użytkowanie wieczyste nie może kolidować z obciążeniami nieruchomości, które powstały przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.

W takich okolicznościach faktycznych regulacja tytułu prawnego przedsiębiorcy przesyłowego do nieruchomości gruntowej - jako przedmiotu własności - w związku z przebiegiem urządzeń przesyłowych powinna nastąpić w stosunku do właściciela nieruchomości, a nie w stosunku do użytkownika wieczystego, żądanie bowiem użytkownika wieczystego skierowane przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu o ustanowienie służebności przesyłu wykracza poza zakres jego uprawnień wynikających z art. 233 k.c. Użytkownik wieczysty nie jest następcą prawnym właściciela, wobec czego powstanie użytkowania wieczystego *ex lege* lub umownie nie mogło doprowadzić do przejścia na niego praw i obowiązków w zakresie regulacji tytułu prawnego przedsiębiorcy przesyłowego do gruntu.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>17</sup> § 1 k.p.c., jak na wstępie.

jw

kc