

Sygn. akt V CSK 523/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w K.

przy uczestnictwie T. Sp. z o.o. w K.

i Gminy Miasta K.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 23 kwietnia 2015 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w K. oddalającego wniosek o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości, której jest ona użytkownikiem wieczystym z tej przyczyny, że nie zachodzą jakiegokolwiek szczególne okoliczności uzasadniające ustanowienie służebności przesyłu nie na nieruchomości a na prawie użytkowania wieczystego.

Sąd drugiej instancji zaaprobował ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i ustalił, że wnioskodawczyni – Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w K. jest od dnia 18 kwietnia 1991 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której posadowiona jest sieć ciepłownicza wybudowana przez uczestnika T. spółka z o.o. w K. i jego poprzedników prawnych w latach 1972 – 1974, 1989 i 2012. Właścicielem nieruchomości jest Gmina K. Nie podzielił natomiast poglądu prawnego tego Sądu, iż możliwe jest ustanowienie służebności na prawie użytkowania wieczystego w wyjątkowych sytuacjach uzasadniających obciążenie tego prawa a nie nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustanowienie służebności na prawie użytkowania wieczystego jest niedopuszczalne, bo roszczenie z art. 305<sup>2</sup> k.c. przysługuje jedynie właścicielowi nieruchomości. Wskazując, że zagadnienie to budzi kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie, przytoczył orzeczenia Sądu Najwyższego, w których dominował pogląd aprobujący obciążenie służebnością gruntową nie tylko nieruchomości ale i prawa użytkowania wieczystego oraz ustanowienie takiej służebności również na rzecz użytkownika wieczystego. Stanowisko to wspierały argumenty, że użytkowanie wieczyste jest instytucją pośrednią pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, co uzasadnia w przypadkach nieuregulowanych przepisami o użytkowaniu wieczystym stosowanie przez analogię przepisów regulujących treść i wykonywanie prawa własności. Ponadto art. 233 zd. 2 k.c. przyznaje wieczystemu użytkownikowi uprawnienie do rozporządzania tym prawem, a prawo ustanawiania na nim

obciążeń ustawodawca dopuścił skoro wygasają one, zgodnie z art. 241 k.c., z wygaśnięciem użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy przychylił się jednak do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 174/13 i podzielił argumenty zawarte w motywach tego postanowienia odnoszące się do możliwości realizacji celu służebności przesyłu, którym jest zapewnienie przedsiębiorcy przesyłowemu stabilnego tytułu do korzystania z urządzeń przesyłowych jedynie przez obciążenie służebnością nieruchomości oraz do kręgu osób wskazanych w art. 305<sup>2</sup> § 1 i § 2 k.c. jako uprawnione do żądania ustanowienia tej służebności. Dodatkowo wskazał, że mimo podobieństw między użytkowaniem wieczystym a prawem własności są to dwie różne instytucje a prawo własności jest prawem nadrzędnym. Służebność gruntowa obciąża nieruchomość a nie prawo, a więc ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na użytkowaniu wieczystym obciąża w istocie grunt oddany w użytkowanie wieczyste. Obciążenie służebnością nieruchomości ogranicza prawo własności i nie można przyznać wieczystemu użytkownikowi kompetencji do ustanawiania służebności na cudzej rzeczy, bo prowadzi to do obciążenia nieruchomości wbrew woli właściciela i bez wynagrodzenia na jego rzecz. Nie można też pomijać, że służebność nie była przedmiotem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu drugiej instancji za poglądem przeciwnym nie przemawia treść art. 233 k.c., bo użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem, a nie nieruchomością. Treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z nieruchomości i tak określony przedmiot służebności przesyłu nie mieści się w kategorii rozporządzania prawem użytkowania wieczystego. Ponadto takie rozporządzenie jest niezgodne z przedmiotem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, bo wieczysty użytkownik jest zobowiązany do wykorzystania nieruchomości w sposób określony w umowie, a więc w razie przeznaczenia nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne ustanowienie służebności przesyłu nie jest czynnością związaną z realizacją tego celu. Zdaniem Sądu ustanowienie służebności obniża wartość nieruchomości, co byłoby rekompensowane wynagrodzeniem na rzecz użytkownika z pokrzywdzeniem właściciela.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 305<sup>1</sup> k.c. polegającą na uznaniu, że ustanowienie służebności przesyłu dopuszczalne jest wyłącznie na nieruchomości i art. 233 k.c. wskutek uznania, że obciążenie użytkownika wieczystego służebnością przesyłu nie mieści się w granicach uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne sprowadza się do problemu, czy dopuszczalne jest, w świetle art. 305<sup>1</sup> i n. k.c., ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego i czy legitymacja do zgłoszenia wniosku przysługuje wieczystemu użytkownikowi. Jak słusznie wskazał Sąd drugiej instancji budzi ono kontrowersje zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Większość komentatorów opowiada się za pozytywną odpowiedzią a w judykaturze dominującym poglądem jest dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej na prawie wieczystego użytkownika (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNC z 1969 r., nr 11, poz. 188, z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNC z 1973 r., nr 7 – 8, poz. 125, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNC z 1975 r., nr 4, poz. 55, postanowienia z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNC z 1974 r., nr 11, poz. 197, z dnia 28 lutego 2001 r., IV CKN 264/00, OSNC z 2001 r., nr 11, poz. 163, z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08, OSNC - ZD z 2009 r., nr 3, poz. 62, z dnia 10 kwietnia 2008 r., IV CSK 21/08, z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 674/08, z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 271/10, z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CZP 5/15 – nie publ. oraz w wyroku z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07 – nie publ.). Z uwagi na odpowiednie stosowanie przepisów o służebnościach gruntowych do służebności przesyłu (art. 305<sup>4</sup> k.c.) zagadnienie to przybiera na znaczeniu wobec znacznej ilości przypadków braku uregulowania sytuacji prawnej uprawnień przedsiębiorców przesyłowych do korzystania z cudzego gruntu, na którym są posadowione urządzenia przesyłowe. W razie zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste bez uregulowania kwestii znajdujących się na nim urządzeń przesyłowych oraz braku inicjatywy

właściciela nieruchomości i przedsiębiorcy przesyłowego użytkownik wieczysty jest zmuszony do znoszenia ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

Rozstrzygnięcie przedstawionego przez skarżącego zagadnienia wymaga odniesienia się zarówno do charakteru prawnego instytucji wieczystego użytkownika, jak i służebności przesyłu unormowanej w art. 305<sup>1</sup> i n. k.c.

Literalna wykładnia art. 305<sup>1</sup> i art. 305<sup>2</sup> k.c. może skłaniać do wniosku, że skoro służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość, a roszczenie o jej ustanowienie przysługuje właścicielowi nieruchomości i przedsiębiorcy przesyłowemu, to wykluczone już tylko z tego względu jest ustanowienie tej służebności na prawie wieczystego użytkownika. Pojęcie „nieruchomości” jest bowiem związane z prawem własności jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot tego prawa (art. 46 § 1 k.c.). Nie może też być sporu co do tego, że nieruchomość jest przedmiotem obciążenia służebnością jako kategoria rzeczy a nie jako określone prawo do niej.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, zbliżonym konstrukcyjnie w zakresie uprawnień użytkownika wieczystego do prawa własności. Przysługują mu bowiem dwa uprawnienia – prawo do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób i prawo do rozporządzania prawem wieczystego użytkownika, których granice określają ustawy i zasady współżycia społecznego (art. 233 k.c.). Prawo do korzystania z rzeczy dotyczy nieruchomości i jest skuteczne *erga omnes*, a więc dotyczy także właściciela, który nie może sobie pozostawić uprawnienia do częściowego korzystania z nieruchomości. Prawo to obejmuje nadto wyłączone uprawnienie użytkownika w stosunkach z osobami trzecimi, wobec których zajmuje pozycję właściciela. Właściciel wyzbywa się w tym zakresie swoich uprawnień dotyczących nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

Pojęcie „rozporządzenia” nie zostało w art. 233 zd. 2 k.c., tak zresztą jak w art. 140 k.c. zdefiniowane, a więc nie ma podstaw do nadawania mu innego znaczenia, niż czynnościom prawnym rozporządzającym. Rozporządzanie prawem wieczystego użytkownika obejmuje zatem wszystkie czynności prawne, których bezpośrednim skutkiem jest zbycie lub obciążenie tego prawa, natomiast nie

obejmuje czynności prawnych zbycia nieruchomości lub obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 87/15 – nie publ.). Ani art. 233 k.c. ani inne przepisy kodeksu cywilnego lub innych ustaw nie zawierają ograniczenia uprawnienia użytkownika wieczystego do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych. Skoro może on zbyć swoje prawo, tym bardziej, o ile takiego ograniczenia nie zawiera umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, może je obciążyć. Nie można podzielić argumentu, że ustawodawca dopuszczając obciążenie prawa wieczystego użytkowania a nie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym normuje te sytuacje odrębnie. Uregulowanie dotyczące zastawu na prawach dotyczy wszystkich praw zbywalnych a obciążenie prawa wieczystego użytkowania hipoteką zostało uregulowane odrębnie tylko w zakresie określenia przedmiotów hipoteki (art. 65 u.k.w.h.) i nie zaprzecza ogólnej zasadzie rozporządzania tym prawem wyrażonej w art. 233 zd 2 k.c. Zasadę tę i dopuszczalność obciążenia wieczystego użytkowania służebnością przesyłu potwierdza także art. 241 k.c., zgodnie z którym obciążenia użytkowania wieczystego wygasają wraz z wygaśnięciem tego prawa. Ustawodawca nie wymienił tych praw, co do których przepisy art. 265 i 327 k.c. oraz 65 u.k.w.h. wprost wymieniają jako przedmiot obciążenia prawo a nie nieruchomość, lecz wskazał generalnie na obciążenia prawa wieczystego użytkowania, co oznacza, że wygasają te obciążenia, które zostały na tym prawie ustanowione. W konsekwencji obciążenie prawa wieczystego użytkowania służebnością przesyłu wygasa wraz z wygaśnięciem tego prawa, z wyjątkiem sytuacji zbycia nieruchomości obciążonej prawem wieczystego użytkowania użytkownikowi wieczystemu (art. 32 ust. 2 u.g.n.). Obciążeniu prawa wieczystego użytkowania służebnością przesyłu nie stoi także na przeszkodzie zasada *numerus clausus* praw rzeczowych, zgodnie z którą niedopuszczalne jest ustanawianie praw rzeczowych spoza katalogu tych praw unormowanego ustawowo albo nadawanie im treści odbiegającej od ustawowego modelu poszczególnych praw rzeczowych. Służebność przesyłu należy do ustawowego katalogu ograniczonych praw rzeczowych, natomiast sporne jest, czy przedmiotem jej obciążenia może być wyłącznie nieruchomość, czy również prawo użytkowania wieczystego. Nie może być wątpliwości, że w zasadniczym modelu ustawowym

przedmiotem służebności gruntowych są nieruchomości (art. 285, 296 k.c.). Jak podkreśla się w doktrynie, w przepisach tych ustawodawca określił funkcjonalną treść służebności gruntowych oraz przyjął, że służebności polegają na korzystaniu z nieruchomości. Zważywszy jednak na treść art. 233 zd. 2 k.c. przyjąć trzeba, że przepis ten rozszerza katalog przedmiotów ograniczonych praw rzeczowych na prawo użytkowania wieczystego, natomiast nie rozszerza ustawowego zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Nie sprzeciwia się to istocie służebności przesyłu skoro służebność obciąża wprawdzie prawo wieczystego użytkowania, ale jej wykonywanie dotyczy już nieruchomości a nie prawa. To wieczysty użytkownik, któremu przysługuje wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości zostaje ograniczony w tym prawie stosownie do treści służebności, a nie właściciel, którego prawo do korzystania z nieruchomości zostało wyłączone, wobec czego ograniczone w żaden sposób być nie może. Model tej służebności, mimo odesłania w art. 305<sup>4</sup> k.c. do przepisów o służebnościach gruntowych, odbiega od modelu ustawowego tych służebności, skoro może być ona ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego a nie nieruchomości władnącej, co sugerowałoby raczej charakter służebności osobistej. Ma to znaczenie dla deklaratoryjnego wpisu w księdze wieczystej, bo uprawnienie wynikające ze służebności może być ujawnione w dziale III, a nie w dziale I.

Uprawnienia prawnorzeczowe przysługujące użytkownikowi wieczystemu mają skutek *erga omnes* włączając w to właściciela, natomiast w relacji wyłącznie z właścicielem są realizowane uprawnienia obligacyjne. W stosunku z właścicielem gruntu wieczyste użytkowanie ogranicza prawo własności w takim znaczeniu, że wyklucza rozporządzenie własnością w zakresie objętym treścią prawa wieczystego użytkowania. Przedmiotem prawa użytkowania wieczystego jest grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 232 k.c.) w znaczeniu nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości oznacza ograniczenie właściciela w korzystaniu z nieruchomości w zakresie wyznaczonym jej treścią. Ustanowienie takiej służebności na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ogranicza korzystanie z nieruchomości nie przez właściciela a przez użytkownika wieczystego, skoro korzystanie z niej przez właściciela jest wyłączone. Wynagrodzenie za

ustanowienie służebności ma na celu rekompensatę tych ograniczeń i jeżeli obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie znajduje odzwierciedlenia w opłatach ustalonych w umowie użytkowania wieczystego, ciężar ograniczeń ponosi użytkownik wieczysty, zaś korzyści przypadają właścicielowi. Taka sytuacja zachodzi w każdym przypadku ustanowienia przez właściciela nieruchomości służebności przesyłu już po ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania.

Podobieństwo wieczystego użytkowania i prawa własności uzasadniające stosowanie przez analogię przepisów dotyczących własności w sprawach nieunormowanych przepisami o wieczystym użytkowaniu, przy uwzględnieniu różnic dotyczących charakteru tych praw i nadrzędnej roli prawa własności, prawnorzeczowy względny charakter uprawnień użytkownika wieczystego w relacji do uprawnień właściciela w zakresie korzystania z nieruchomości oraz odpowiednie stosowanie do służebności przesyłu przepisów o służebnościach gruntowych (art. 305<sup>4</sup> k.c.) przemawiają za przyjęciem wykładni funkcjonalnej i celowościowej art. 305<sup>1</sup> i 305<sup>2</sup> k.c.

Zgodnie z utrwaloną już linią orzecznictwa Sądu Najwyższego dopuszczalne jest ustanowienie na prawie wieczystego użytkowania służebności gruntowej jak również na rzecz użytkownika wieczystego (orzeczenia wyżej powołane) i pogląd ten odnieść należy również do dopuszczalności ustanowienia służebności przesyłu na prawie wieczystego użytkowania.

Nie przemawia przeciwko temu stanowisku argument odnoszący się do potrzeby trwałości służebności przesyłu, skoro wieczyste użytkowanie jest ustanawiane na 99 lat. Taki okres czasu zapewnia dostateczną trwałość uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, zaś w razie częściowego upływu okresu użytkowania przed ustanowieniem służebności krótszy okres trwania służebności nie może obciążać wieczystego użytkownika, jeżeli przedsiębiorca przesyłowy zaniechał uregulowania swej sytuacji prawnej w zakresie korzystania z cudzej nieruchomości poprzez posadowienie na niej urządzeń przesyłowych.

Wyjaśnić też trzeba, że uprawnienia właściciela nie doznają uszczuplenia skoro z jednej strony użytkownik wieczysty nie posiada uprawnienia do rozporządzenia nieruchomością poprzez jej obciążenie, a z drugiej strony właściciel



nie korzysta z gruntu, zaś jego prawo do rozporządzenia gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste przez zbycie (art. 32 ust. 3 u.g.n.) i jej obciążenie jest ograniczone. Sprzedaż nieruchomości wieczystemu użytkownikowi nie ma wpływu na istnienie służebności przesyłu (art. 32 ust. 2 u.g.n.), a zwłaszcza nie ma wpływu na wartość nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości po wygaśnięciu wieczystego użytkowania nie wpływa także na ograniczenie sytuacji prawnej właściciela, skoro obciążenie wygasa i sąd z urzędu jest obowiązany do ich wykreślenia (art. 241 k.c. i § 51 b ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122 ze zm.).

Nie sprzeciwia się także przyjętemu pogładowi treść art. 50 w zw. z art. 285 § 1 k.c., z mocy których służebność gruntowa jest tzw. prawem związanym z prawem własności nieruchomości władnącej, stanowiąc jednocześnie część składową nieruchomości, skoro do służebności przesyłu przepisy o służebnościach gruntowych stosuje się jedynie odpowiednio. Przepis ten dotyczy jedynie praw związanych z własnością nieruchomości, a nie innych praw podmiotowych. Z tej przyczyny tak, jak nie obejmuje służebności gruntowej ustanowionej na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej (art. 286 k.c.), tak również nie obejmuje służebności przesyłu ustanowionej na prawie wieczystego użytkowania.

Reasumując, dopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu na prawie wieczystego użytkowania, a legitymacja czynna przysługuje zarówno wieczystemu użytkownikowi, jak i przedsiębiorcy przesyłowemu.

Nie można też podzielić poglądu Sądu drugiej instancji, że ustanowienie przesyłu na prawie wieczystego użytkowania przysługującego spółdzielni mieszkaniowej jest w każdym przypadku niezgodne ze sposobem wykorzystania nieruchomości określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Ustanowienie służebności ma na celu przede wszystkim uregulowanie relacji pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym a użytkownikiem wieczystym wyłącznie uprawnionym do korzystania z gruntu, na którym posadowione są urządzenia przesyłowe. Dokonana cena nie uwzględniła nadto potrzeby wykorzystania sieci

ciepłowniczych dla potrzeb mieszkaniowych budynków znajdujących się w zasobach wnioskodawcy.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c.

aj

eb