

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy B.

przy uczestnictwie P. Sp. z o.o. w B. (poprzednio: Przedsiębiorstwa Usługowo-
Handlowego P. Sp. z o.o. w B.), H. Sp. z o.o. Spółki komandytowej w K., Miejskiego
Domu Kultury

w B. i Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta B.

o ustanowienie służebności przesyłu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 lipca 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania H. Sp. z o.o. Spółki komandytowej w K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 14 kwietnia 2016 r., sygn. akt II Ca .../15,

1) oddała skargę kasacyjną;

**2) stwierdza, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we
własnym zakresie koszty postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Gmina B. wniosła o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności gruntowej dla istniejącej sieci kanalizacji z obciążeniem nieruchomości stanowiącej działkę nr 1428, będącą własnością Skarbu Państwa i oddanej w użytkowanie wieczyste spółek P. sp. z o.o. w B. oraz H. sp. z o.o. spółka komandytowa w K., na rzecz nieruchomości składającej się z działek nr 1386 i nr 1387, stanowiącej własność Gminy B. w użytkowaniu Młodzieżowego Domu Kultury (MDK) w B..

Wezwany do udziału w sprawie MDK poparł wniosek, tak samo jak Skarb Państwa - reprezentowany przez Prezydenta Miasta B..

Uczestnicy Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe P. sp. z o.o. w B. oraz H. sp. z o.o. spółka komandytowa w K. wnieśli o oddalenie wniosku i domagali się przesunięcia urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej w taki sposób, aby nie były posadowione na działce nr 1428.

Postanowieniem z 10 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w B. (pkt 1) ustanowił służebność gruntową (na prawie własności) dla istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej (150 mm i 250 mm), obciążającą działkę nr 1428, objętą KW BB1B/00080630/6, położoną w B., , na pow. 157 m kw na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza nieruchomości stanowiących działki nr 1386, objętej KW ../0 i nr 1387, objętej KW ../7 (w celu korzystania, konserwacji i naprawy), zgodnie z załącznikiem do opinii uzupełniającej biegłego inż. Jana Handzlika z 4 listopada 2013 r.; (pkt 2) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa kwotę 20.985 zł, płatną w terminie do sześciu miesięcy od daty prawomocności orzeczenia z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w terminie płatności oraz (pkt 3) stosownie orzekł o kosztach.

Sąd Rejonowy ustalił, że na nieruchomościach wnioskodawczyni stanowiących działki nr 1386 i nr 1387 znajduje się budynek w użytkowaniu MDK w B.. Doprowadzona do tego budynku kanalizacja sanitarna i deszczowa biegnie przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 1428, będącą własnością Skarbu

Państwa i od 2 marca 1999 r. oddaną w użytkowanie wieczyste spółkom uczestniczącym w postępowaniu. Kanalizacja ta została urządzona w latach 60-tych i 70-tych XX wieku, gdy właścicielem nieruchomości złożonej z działek nr 1428 oraz działek nr 1386 i nr 1387 był Skarb Państwa. W 2008 r. MDK wykonał jej remont. Pomiędzy wnioskodawczynią i Przedsiębiorstwem Usługowo Handlowych P. sp. z o.o. w B. oraz H. sp. z o.o. spółką komandytową w K. toczył się, wygrany przez Gminę, proces o zaniechanie naruszeń prawa własności. Jest technicznie możliwe przeniesienie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, żeby nie przebiegała przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 1428, ale koszt takiej przebudowy wyniósłby 67.600 zł.

Sąd Rejonowy powołał się na art. 285 i 145 k.c. i stwierdził, że żądanie wnioskodawczyni znajdowało podstawę w tych przepisach. Wskazał, że z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że jego ustanowienie pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na scedowanie uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. Wyposażenie użytkownika wieczystego w legitymację do ustanowienia służebności gruntowej wynika ze składającego się na treść prawa użytkownika wieczystego uprawnienia do rozporządzania tym prawem, w tym także do jego obciążania (art. 233 zdanie drugie k.c.). Systemowego argumentu wspierającego ten pogląd dostarcza art. 241 k.c. stanowiący, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Według zasadniczego modelu ustawowego określonego w art. 285 k.c., służebność gruntowa obciąża nieruchomość, co nie wyklucza jej ustanowienia na prawie użytkowania wieczystego. Skoro jednak właściciel gruntu - Skarb Państwa wyraził zgodę na obciążenie go służebnością, to nie jest potrzebna zgoda użytkownika wieczystego na ustanowienie służebności obciążającej prawo właściciela. W tej sytuacji użytkownik wieczysty może co najwyżej domagać się zmiany wysokości opłat za użytkowanie wieczyste wynikające z obciążenia działki nr 1428, które nie istniało w momencie nabycia użytkowania wieczystego.

Postanowieniem z 14 kwietnia 2016 r., wydanym w wyniku rozpoznania apelacji H. sp. z o.o. spółki komandytowej w K. od postanowienia Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy w B., zmienił to postanowienie w pkt 1 w ten sposób, że ustanowił służebność gruntową na prawie własności nieruchomości, w celu korzystania, konserwacji i naprawy, dla istniejącej sieci: a) kanalizacji sanitarnej 250 mm, obciążającą działkę nr 1428, objętą KW ../6, położoną w B., na powierzchni 21 m kw, na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki nr 1386, objętej KW ../0 i działki nr 1387, objętej KW ../7, b) kanalizacji deszczowej 150 mm, obciążającą działkę nr 1428, objętą KW ../6, położoną w B., na powierzchni 49 mkw na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki nr 1386, objętej KW ../0 i działki nr 1387 objętej KW ../7, jak to pokazano w załączniku do opinii biegłego inż. J. H. z 4 listopada 2013 r. oraz w pkt 2 przez obniżenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności z kwoty 20.985 zł do kwoty 9.358 zł. Sąd Okręgowy w pozostałej części oddalił apelację uczestnika, stwierdzając, że strony ponoszą we własnym zakresie koszty związane z ich udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy podkreślił, że zmiana orzeczenia nie jest konsekwencją uwzględnienia zarzutów apelacji, lecz dostrzeżenia uchybień w zakresie opisu parametrów technicznych sieci sanitarnej i deszczowej, jakiej dotyczy ustanowiona przez Sąd Rejonowy służebność i jej oznaczenia w załączniku do opinii biegłego. Zwrócił przy tym uwagę, że Sąd Rejonowy nie objął rozstrzygnięciem ustanowienia służebności dla kanalizacji deszczowej o przekroju 160 mm, a wnioskodawczyni nie zażądała uzupełnienia orzeczenia w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ocenę prawną sprawy przyjętą przez ten Sąd. Za niezasadne uznał zarzuty naruszenia prawa procesowego zgłoszone w apelacji. Przyjął, że potrzeba rozważenia zagadnienia kosztów ewentualnego przesunięcia urządzeń kanalizacji na nieruchomości wnioskodawcy odpadła po sprecyzowaniu żądania wniosku i wskazaniu, że wnioskodawczyni zmierza do uzyskania służebności na własności gruntu, a nie na prawie użytkowania wieczystego. Skoro właściciel nieruchomości wyraża zgodę na takie obciążenie, to zbędne jest rozważanie, jakie stanowisko

w tej kwestii zajmuje użytkownik wieczysty i czy możliwe jest przesunięcie urządzeń kanalizacyjnych zgodnie z oczekiwaniami użytkownika wieczystego.

Sąd Okręgowy wskazał, że wnioskodawczyni zmierza do ustanowienia tytułu do korzystania z urządzeń przesyłowych, które już znajdują się na nieruchomości, gdy starania użytkownika wieczystego o usunięcie tych urządzeń zakończyły się niepowodzeniem. Nie ma podstaw, żeby od wnioskodawczyni oczekiwać, że poniesie koszty przebudowy istniejącej od dziesięcioleci sieci przesyłowej mediów kosztem 67.600 zł, podczas gdy wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi łącznie 20.985 zł. Skonfrontowanie interesu skarżącego w postaci zamiaru wzniesienia ogrodu zimowego w budynku z koniecznością poniesienia przez wnioskodawczynię kosztów ponad trzy razy przekraczających wysokość wynagrodzenia za obciążenie, przekonuje, że nie można od niej wymagać ich poniesienia, gdyż nie są celowe. Teren obejmujący nieruchomości wnioskodawczyni i uczestników należał wcześniej do Skarbu Państwa, a sama potrzeba rozważania ustanowienia służebności wynika z tego, że już po wybudowaniu instalacji doszło do podziału i zbycia nieruchomości, w efekcie czego nieruchomości stanowiące własność jednego podmiotu, stały się własnością różnych osób. W świetle art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. takie ustalenie wywiera wpływ na wybór wariantu służebności. Nie jest to wprawdzie dyrektywa niedoznająca wyjątków (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 450/13, nie publ.), ale w okolicznościach sprawy nie ma podstaw dla odstąpienia od jej stosowania. Także ta okoliczność przemawia za ustanowieniem służebności według istniejącego przebiegu.

Sąd Okręgowy uznał, że dopuszczalne jest obciążenie służebnością bezpośrednio nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, pomimo ustanowienia na nieruchomości tego prawa. Osoba dążąca do uzyskania ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie może mieć interes prawny w obciążeniu samej nieruchomości, z pominięciem prawa wieczystego użytkowania. Mimo trwałości stosunku wieczystego użytkowania, nie jest ono bezterminowe, a w razie wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania, w myśl art. 241 k.c. wygasają również ustanowione na nim ograniczone prawa rzeczowe, za wyjątkiem przypadku, gdy nieruchomość

zostanie sprzedana użytkownikowi wieczystemu. Stanowisko takie nie rodzi niebezpieczeństwa podejmowania przez podmioty publiczne oddające nieruchomości w wieczyste użytkowanie działań sprzecznych z interesem wieczystych użytkowników, bez ich wiedzy i z naruszeniem zasady lojalności kontraktowej wynikającej dla obu stron stosunku prawnego z art. 354 k.c. Z art. 21 i 23 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1322 ze zm.) wynika bowiem, że nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste nie stanowią już zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Podmioty te nie są zatem władne obciążać takich nieruchomości z pominięciem użytkownika wieczystego. O ile właściciel nieruchomości władnącej nie uznaje za wystarczające obciążenia służebnością gruntową prawa wieczystego użytkowania, wobec braku legitymacji właściciela nieruchomości w osobie Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego do gospodarowania gruntem oddanym w wieczyste użytkowanie, musi wystąpić o ustanowienie służebności do sądu. Ten dopiero biorąc pod uwagę reguły określone w art. 285 k.c. i posiłkowo w art. 145 k.c., może ustanowić służebność gruntową obciążającą nieruchomość oddaną w wieczyste użytkowanie. Stanowisko zaś właściciela nieruchomości, nawet uznającego wniosek, nie ma merytorycznego znaczenia w sprawie, wobec niemożliwości orzekania z uznania w postępowaniu nieprocesowym, gdzie najsilniej ujawnia się publicznoprawny charakter czynności sądu orzekającego.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro obciążone służebnością zostało prawo własności nieruchomości, to i wynagrodzenie za ustanowienie tego obciążenia należy się właścicielowi nieruchomości (art. 145 § 1 k.c.), a obniżając jego wysokość, dostosował ją do zakresu obciążenia nieruchomości, jakie wynika z postanowienia.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 14 kwietnia 2016 r. H. sp. z o.o. spółka komandytowa w K. zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), a mianowicie: - art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 233 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej na prawie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, podczas gdy

w takim przypadku nie jest dopuszczalne pominięcie uprawnień użytkownika wieczystego, - art. 285 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy, chociaż z opinii biegłego wynikało, że wnioskodawczyni jest w stanie zapewnić sobie dostęp do miejskiej sieci sanitarnej i deszczowej przy wykorzystaniu własnej nieruchomości.

Uczestnik zarzucił też, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), a mianowicie art. 49 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c. poprzez niewyłączenie biegłego J. H. od opiniowania w sprawie, pomimo wniosku uczestnika.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku o ustanowienie służebności.

Wnioskodawca i uczestnik Skarb Państwa wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzut naruszenia art. 49 k.p.c. w zw. z art. 281 k.p.c. skarżący zgłosił już w apelacji, a Sąd Okręgowy szczegółowo się do niego odniósł. Stanowisko zajęte przez ten Sąd nie budzi wątpliwości. Z akt sprawy wynika, że skarżący 18 grudnia 2013 r. złożył wniosek o wyłączenie biegłego geodety, któremu Sąd zlecił opracowanie opinii, a żądanie to uzasadnił tym, że biegły przez wiele lat pracował w urzędzie miasta jako geodeta. Sąd Rejonowy rozpoznał wniosek uczestnika o wyłączenie biegłego i wniosek ten oddalił. Uczestnik nie złaskał w związku z tym rozstrzygnięciem zastrzeżeń, stosownie do art. 162 k.p.c., co pozbawiło go możliwości podnoszenia ich następnie skutecznie w dalszym toku postępowania. W apelacji nie żądał rozpoznania przez Sąd Okręgowy w trybie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zasadności oddalenia wniosku o wyłączenie biegłego, a jedynie ponowił argumentację, którą przytoczył w ramach uzasadnienia tego wniosku. Sąd Okręgowy przekonująco wywiódł, że nie ma rzeczowych podstaw, aby uważać, że uprzednie zatrudnienie biegłego u wnioskodawczyni w charakterze geodety miało jakikolwiek wpływ na wyniki opinii, która powstała przede wszystkim

na bazie mapy zasadniczej jako dokumentu tworzonego w zasobie geodezyjnym przez właściwy dla jego prowadzenia organ i na podstawie danych gromadzonych od geodetów wykonujących czynności w terenie, których wyniki podlegają zebraniu w tej bazie. Ani w apelacji, ani w skardze kasacyjnej skarżący nie przedstawił argumentów, które by mogły przekonywać o związku między wcześniejszą pracą biegłego na stanowisku geodety w urzędzie miasta a wynikami jego czynności podjętych w sprawie. Trzeba podkreślić, że w warunkach, gdy Sądy *meriti* zdecydowały o istnieniu przesłanek do ustanowienia służebności dla urządzeń kanalizacyjnych na nieruchomości zgodnie z tym, jak od dziesiątków lat są posadowione, zadanie biegłego nie sprowadzało się do kreatywnego wytyczenia optymalnego szlaku, po którym urządzenia te miałyby przebiegać, ale do odtworzenia na podstawie istniejącego zasobu geodezyjnego i stanu faktycznego ich przebiegu w gruncie. Nie sposób przyjąć, żeby na wyniki tak zakreślonego biegłemu zadania mogło wpłynąć to, że wcześniej wykonywał obowiązki jako geodeta w urzędzie miasta.

2. Służebność, której ustanowienia żądała wnioskodawczyni dotyczyła kanalizacji, jako pewnego typu urządzeń przesyłowych, w części, która nie powstała jako element sieci (tytuł do budowania takich urządzeń na cudzych gruntach był możliwy do uzyskania na podstawie przepisów publicznoprawnych o ograniczeniu prawa własności), lecz jako przyłącze dla konkretnej, zabudowanej nieruchomości, służące połączeniu jej z istniejącą siecią (por. też uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r., III SZP 2/16, nie publ.). Urządzenia te zostały wybudowane w obrębie nieruchomości należącej do Skarbu Państwa przez właściciela. Jak trafnie wskazały Sądy *meriti*, problem w związku poszukiwaniem właściwego tytułu do korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste spółkom uczestniczącym w postępowaniu na cele posadowienia na niej urządzeń kanalizacyjnych, zbudowanych dla budynku na nieruchomości stanowiącej obecnie własność wnioskodawczyni, jest wynikiem podziału nieruchomości, prowadzącego do tego, że na jednej z wydzielonych nieruchomości pozostały urządzenia niezbędne do korzystania z drugiej wydzielonej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, jest to bowiem nieruchomość zabudowana, która musi być przyłączona do istniejącej w mieście

sieci kanalizacyjnej. O ustanowienie takiego tytułu nie zadbano w momencie podziału nieruchomości.

Trafnie przyjęły Sądy *meriti*, że urządzenia kanalizacyjne istniejące na nieruchomości stanowiącej działkę nr 1428 zwiększają użyteczność nieruchomości stanowiących działki nr 1386 i nr 1387, a właściwym tytułem do uregulowania stosunków między uprawnionymi do nieruchomości pozostających w tego rodzaju zależności jest ustanowienie służebności gruntowej (art. 285 k.c.), różnej od służebności przesyłu (art. 305¹ - 305⁴ k.c.), gdyż ta ustanawiana jest na rzecz przedsiębiorstwa i w celu stworzenia mu warunków do wykonywania zadań. Istota służebności gruntowych tkwi w tym, że ograniczają one prawo własności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej na korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, powodując ograniczenie prawa własności nieruchomości obciążonej na korzyść nieruchomości władnącej w celu zwiększenia jej użyteczności (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129).

Trafnie też Sądy *meriti*, z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego ustalone na gruncie prawa rzeczowego (orzeczenie Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, poz. 91) i podtrzymane w okresie obowiązywania kodeksu cywilnego (uchwały Sądu Najwyższego z 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNC 1966, nr 7 - 8, poz. 109 oraz z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53) przyjęły, że dopuszczalne jest uregulowanie między współwłaścicielami nieruchomości kwestii zapewnienia jednej z nich dostępu do sieci przesyłowych po drugiej nieruchomości przez zastosowanie *per analogiam* przepisów o służebności gruntowej drogi koniecznej. Pogląd ten nie budził i nie budzi większych wątpliwości, gdyż nie wiąże się z odstępniem od ustawowej konstrukcji służebności gruntowej. W tej sytuacji, gdy chodzi o wytyczenie przebiegu służebności w niniejszej sprawie, oczywiście należało też odwołać się do reguły ustalonej w art. 145 § 2 zdanie drugie k.p.c., co trafnie uczyniły Sądy obu instancji.

Jak wynika z art. 285 § 1 k.c., przedmiotem obciążenia służebnością gruntową jest nieruchomość, w znaczeniu ustalonym w art. 46 § 1 k.c., chociaż

korzystanie z nieruchomości obciążonej przez uprawnionych na podstawie ustanowionej służebności nie musi ograniczać się tylko do gruntu, bo może dotyczyć też tej przestrzeni nad i pod jego powierzchnią, na którą rozciąga się jego własność (art. 143 k.c.). Jeśli korzystanie ze służebności wymaga urządzeń, to są one oczywiście budowane na gruncie względnie w przestrzeni nad lub pod jego powierzchnią, a nie na prawie do nieruchomości. Obciążenie nieruchomości służebnością powoduje, że kolejna osoba lub osoby stają się uprawnionymi do korzystania z niej zgodnie z treścią przysługującego im prawa, co oczywiście musi mieć wpływ na treść i sposób wykonywania praw już wcześniej powstałych w odniesieniu do tej rzeczy.

Konstrukcja użytkowania wieczystego jako prawa na cudzej nieruchomości gruntowej uregulowana jest w art. 232-243 k.c. i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Aktualnie użytkowanie wieczyste jest rodzajem prawa rzeczowego o statusie pośrednim między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi. Może ono powstać tylko na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego oraz konstytutywnego wpisu prawa do księgi wieczystej (art. 237 k.c.). Treść prawa użytkowania wieczystego określa art. 233 k.c., z którego wynika, że uprawnieniem użytkownika wieczystego jest korzystanie z gruntu z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzanie przysługującym mu prawem, a zatem także jego obciążanie. Nie jest jednak równoznaczne z upoważnieniem użytkownika wieczystego do rozporządzania samym przedmiotem, na którym powstało jego prawo (nieruchomością gruntową) i do dokonywania w jego obrębie takich zmian, które mogą zagrażać treści uprawnień właściciela. Uprawnienia do korzystania z gruntu i do rozporządzania użytkowaniem wieczystym przysługują użytkownikowi wieczystemu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz przez umowę, którą zawarł z właścicielem. Art. 29 ust. 1 u.g.n. stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, dla zrealizowania którego nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz określa się sposób korzystania z niej, stosownie do art. 236 i 239 k.c. W tak

ukształtowanym stosunku prawnym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest też uiszczanie na rzecz właściciela opłat.

Za ustalony w orzecznictwie trzeba uznać pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zachowuje status jej posiadacza samoistnego, a użytkownik wieczysty jest jej posiadaczem zależnym w zakresie treści przysługującego mu prawa (art. 336 i 337 k.c.) (por. uchwały Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7 - 8, poz. 109; z 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, wyroki Sądu Najwyższego z 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.), które zawiera w sobie elementy rzeczowe i obligacyjne. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 (OSNC 2017, nr 5, poz. 51) Sąd Najwyższy wyjaśniał, że także po powstaniu użytkowania wieczystego właściciel nieruchomości zachowuje do niej pewne uprawnienia z zakresu prawa rzeczowego. Nie wyzbywa się zatem ich wszystkich na rzecz użytkownika wieczystego.

O dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej nie na nieruchomości, lecz na użytkowaniu wieczystym Sąd Najwyższy wypowiedział się m.in. w postanowieniu z 15 października 2008 r., I CSK 135/08 (OSNC - ZD 2009, nr 3, poz. 62), a w uchwale składu siedmiu sędziów z 16 maja 2017 r., III CZP 101/16 (nie publ.) zajął stanowisko, że na prawie użytkowania wieczystego może być też ustanowiona służebność przesyłu. W tej samej uchwale Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że użytkownik wieczysty nie może jednak skutecznie żądać ustanowienia służebności, jeżeli urządzenia przesyłowe - zainstalowane przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej - znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed jej oddaniem w użytkowanie wieczyste.

Z powyższego wynika, że jeżeli tytuł prawny do korzystania z urządzeń przesyłowych posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie został uregulowany do czasu powstania tego prawa, a jego regulowanie następuje później, to następuje to przez obciążenie służebnością nieruchomości, nie zaś użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty, który z mocy prawa lub na

podstawie umowy z właścicielem i konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej nabył to prawo na nieruchomości o określonych właściwościach fizycznych i z istniejącym ograniczeniem w zakresie możliwości korzystania z niej, musi liczyć się z trwałym znoszeniem stanu ukształtowanego położeniem zainstalowanych urządzeń. Te istniejące w chwili powstania użytkowania wieczystego ograniczenia i obciążenia dotyczą prawa własności nieruchomości i wpływają na zakres uprawnień do nieruchomości, jakie powstały na rzecz użytkownika wieczystego.

Skoro zarzuty skargi kasacyjnej okazały się niezasadne, to na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i co do kosztów postępowania - art. 108 § 1, art. 520 § 1 k.p.c. - orzeczono, jak w sentencji.

kc

aj