

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Karol Weitz

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku P. S.A. w L.
przy uczestnictwie F. S.A. z siedzibą w K.
i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.
o ustanowienie służebności przesyłu,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 marca 2018 r.
na skutek zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.
postanowieniem z dnia 12 października 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

"Czy uzyskanie na własność przez przedsiębiorstwo państwowe urzędzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r., Nr 2 poz. 6), oddanej w użytkowanie wieczyste innemu przedsiębiorstwu mocą decyzji deklaratoryjnej wydanej w trybie ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) spowodowało uzyskanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z mocy prawa służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu obciążającej prawo użytkowania wieczystego?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. S.A. w L. wniósł o ustanowienie - na jego rzecz oraz na rzecz każdorazowego nabywcy jego przedsiębiorstwa lub wchodzących w jego skład urzędzeń lub instalacji elektroenergetycznych, na czas nieokreślony i za

jednorazowym wynagrodzeniem na nieruchomości w P. przy ul. D., złożonej z działek nr 15/81 i 15/83, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...)/7, stanowiącej własność Skarbu Państwa i oddanej w użytkownię wieczyste F. S.A. w K., jako następcy Fabryki P. S.A. w P. - służebności przesyłu polegającej na korzystaniu z nieruchomości obciążonej w zakresie eksploatacji czterech stacji transformatorowych będących głównym punktem zasilania F. S.A. i fragmentu linii energetycznej 110 kV, dokonywaniu kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji i remontów, usuwaniu awarii lub wymiany urządzeń elektroenergetycznych w celu zapewnienia ich prawidłowego i niezakłóconego działania. Wnioskodawca akcentował, że przedmiotem żądanego obciążenia ma być nieruchomość, a nie ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego.

Uczestnik F. S.A. w K. wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na przysługującym mu użytkowaniu wieczystym nieruchomości i o zasądzenie na jego rzecz wynagrodzenia z tego tytułu.

Uczestnik Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. wniósł o ustanowienie służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym, a ewentualnie w razie ustanowienia tego obciążania na nieruchomości - o zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu na rzecz właściciela nieruchomości.

Postanowieniem z 16 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w P. ustanowił na rzecz P. S.A. w L. na przysługującym F. S.A. w K. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w P., złożonej z działek nr 15/81 i nr 15/83 o powierzchni 1,3048 ha, dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą nr (...)/7, służebność przesyłu polegającą na prawie korzystania z części nieruchomości w granicach zasięgu urządzeń przesyłowych przedstawionych na mapie biegłego geodety z 4 kwietnia 2016 r. oraz konserwacji wszelkich urządzeń i linii elektroenergetycznych znajdujących się na tej nieruchomości, ich remontów i modernizacji wraz z prawem wejścia przez pracowników P. S.A. w L. i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz F. S.A. w K. kwotę 1.570.178 zł z należnym podatkiem od towarów i usług tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, płatnego

w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd Rejonowy ustalił, że Fabryka „P.” w P. nabyła z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiącej działkę nr 15 o powierzchni 44,8596 ha i nr 66 o powierzchni 0,0230 ha, co potwierdził Wojewoda (...) decyzją z 24 marca 1993 r. Okres użytkowania wieczystego został przez ten organ określony na 99 lat, tj. do 5 grudnia 2089 r.

Uczestnik F. S.A. w K. jest następcą prawnym Fabryki „P.” S.A. w P..

Przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) w W. prowadziło m.in.: Zakład (...) w Ł. oraz Zakład (...) w Ł. Zarządzeniem nr (...) Naczelnego Dyrektora Zjednoczenia Energetyki z 30 stycznia 1975 r. w sprawie zakładów wchodzących w skład przedsiębiorstwa państwowego Zakłady (...) w W. utworzono zakład pod nazwą Zespół (...) w budowie w R. Zarządzeniem nr 16 z 12 sierpnia 1975 r. w sprawie dostosowania terenowej organizacji energetyki do podziału administracyjnego Państwa w związku z ustawą z 28 maja 1975 r. o dwustopniowym podziale administracyjnym Państwa oraz zmianie ustawy o radach narodowych Naczelny Dyrektor Zjednoczenia Energetyki zmienił nazwę Zakładu Ł. na Zakład T., ustalił także, że Zakłady (...), tj. m.in. Zakład T. w Ł. obejmuje obszary województw: p., s. i s. Zarządzeniem Ministra Przemysłu z 16 stycznia 1989 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Zakład T. w Ł. przedsiębiorstwu temu przydzielone zostały składniki mienia powstałego z podziału przedsiębiorstwa państwowego C. w W. Z dniem 12 lipca 1993 r. nastąpiło przekształcenie przedsiębiorstwa państwowego Zakład T. w Ł. w spółkę akcyjną Zakład T. Spółka Akcyjna, na rzecz której przeniesione zostały składniki mienia przedsiębiorstwa państwowego. Spółka została wpisana do rejestru 15 grudnia 2008 r. Wnioskodawca z dniem 31 sierpnia 2010 r. objął majątek Zakładu T. S.A. w wyniku przejęcia.

Z podziałów działki nr 15 powstały działki nr 15/81 i 15/83, na których posadowione są dwie linie wysokiego napięcia 110 KV, cztery transformatory przetwarzające napięcie 110 kV na 15 kV oraz słupy (ustoje) i mosty, które przesyłają energię elektryczną wysokiego napięcia 100 kV, następnie przetwarzają

ją w energię elektryczną średniego napięcia 15 kV oraz budynek rozdzielni 15 kV. Na działce nr 15/81 znajdują się też kanały, w których umieszczone są kable do sterowania zabezpieczeniem 110 kV. Niezajęte przez urządzenia elektroenergetyczne części działek nr 15/81 i 15/83 nie nadają się do jakiegokolwiek zagospodarowania. W przypadku awarii wnioskodawca musi wjechać na ten teren ciężkim sprzętem. Służebność przesyłu musi zatem obciążyć całą nieruchomość złożoną z działek nr 15/81 i 15/83.

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na okres 73 lat, czyli do końca trwania użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi 1.570.178 zł netto.

Sąd Rejonowy uznał, że w ustalonych okolicznościach faktycznych spełnione zostały przesłanki ustanowienia na rzecz wnioskodawcy służebności przesyłu, której konstrukcja ustalona została w art. 305¹-305⁴ k.c. Skoro na nieruchomości, na której posadowione zostały urządzenia przesyłowe powstało prawo użytkowania wieczystego, to – zdaniem Sądu Rejonowego – nawet wbrew woli wnioskodawcy służebność powinna obciążyć użytkowanie wieczyste, a nie samą nieruchomość. Oznacza to, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności podlega wypłaceniu użytkownikowi wieczystemu, a nie właścicielowi nieruchomości.

W postępowaniu wywołanym apelacją wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego wnioskodawca cofnął wniosek o ustanowienie służebności przesyłu oraz wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego z 16 czerwca 2016 r. i umorzenie postępowania w sprawie, na co uczestnicy nie wyrazili jednak zgody.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z 16 czerwca 2016 r. powstało zagadnienie prawne przytoczone w sentencji, które Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z 12 października 2017 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Okręgowy uznał, że ustanowienie służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym jest nie tylko dopuszczalne, ale nawet ma mieć pierwszeństwo przed obciążeniem tą służebnością samej nieruchomości.

W okolicznościach ustalonych w sprawie wątpliwość Sądu Okręgowego

co do zasadności wniosku o ustanowienie służebności przesyłu powstała w związku z poglądami wyrażonymi w postanowieniach z 12 maja 2016 r., IV CSK 509/15 i IV CSK 510/15 oraz z 17 czerwca 2016 r., IV CSK 531/15, w których Sąd Najwyższy przyjął, że przedsiębiorstwo państwowe, które na mocy ustawy z 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r. Nr 2, poz. 6; dalej: „ustawa o zmianie u.p.p.”) nabyło własność urządzeń przesyłowych posadowionych na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa nabywało również służebność gruntową odpowiadającą treści służebności przesyłu. Przekształcenie przysługujących przedsiębiorstwom państwowym uprawnień do części mienia ogólnonarodowego pozostającego w ich zarządzie co do gruntów - w prawo użytkowania wieczystego, a co do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali - w prawo własności nastąpiło 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464; dalej: „ustawa o zmianie u.g.g.”). W odniesieniu do innych składników majątkowych przekształcenie tego prawa w prawo własności dokonało się 7 stycznia 1991 r., na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy o zmianie u.p.p. Do uwłaszczenia państwowych osób prawnych urządzeniami przesyłowymi stosownie do obowiązującego wówczas art. 49 k.c. wchodzącymi w skład ich przedsiębiorstw i stanowiącymi zbiór rzeczy, a nie jedną rzecz złożoną, doszło na podstawie ustawy o zmianie u.p.p. Jeżeli w chwili wejścia w życie tej regulacji w skład przedsiębiorstwa państwowego jako osoby prawnej wchodziły urządzenia przesyłowe posadowione na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, to przedsiębiorstwo mające te urządzenia w swym zarządzie dysponowało jednocześnie tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do ich eksploatacji. Byłoby niezrozumiałe i nieuzasadnione, gdyby jakiś fragment władztwa państwowej osoby prawnej będącej przedsiębiorstwem państwowym nad gruntem państwowym, długotrwale wykonywany pod rządem zasady jednolitego funduszu własności państwowej, aprobowany przez Skarb Państwa oraz niezbędny do wypełniania zadań tego przedsiębiorstwa, lecz niemający charakteru cywilnego prawa podmiotowego, nie został objęty uwłaszczeniem. Wolą ustawodawcy nie mogło być nałożenie na przedsiębiorstwa państwowe obowiązku niezwłocznego

zawarcia ze Skarbem Państwa niezliczonych umów, niezbędnych do fragmentarycznego korzystania z jego nieruchomości. W ówczesnym stanie prawnym prawem powstającym w wyniku przekształcenia dotychczasowego tytułu do korzystania z nieruchomości państwowych w zakresie niezbędnym do eksploatacji posadowionych na nich urządzeń była służebność gruntowa o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Przedsiębiorstwa korzystające z urządzeń przesyłowych na gruntach, które w chwili nabycia przez nie własności tych urządzeń stanowiły własność Skarbu Państwa wraz z urządzeniami nabywały też tytuł prawny do korzystania z gruntów Skarbu Państwa zajętych pod nie.

Poprzednik prawny wnioskodawcy uzyskał własność urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa z dniem 7 stycznia 1991 r. na podstawie art. 1 pkt 9 ustawy o zmianie u.p.p. Wcześniej, bo z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie u.g.g. zarząd gruntów znajdujących się w dyspozycji Fabryki „P.” (poprzednika prawnego F. S.A. w K.) przekształcił się w użytkowane wieczyste. W związku z sekwencją tych zdarzeń Sąd Okręgowy wyraził wątpliwość, czy jest możliwe, że przedsiębiorstwa wykorzystujące urządzenia przesyłowe w celu realizacji powierzonych im zadań gospodarczych nabywały z mocy prawa z chwilą uwłaszczenia ich urządzeniami przesyłowymi tytuł w postaci służebności o treści służebności przesyłu z obciążeniem powstałego wcześniej użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, na której urządzenia takie były posadowione. Zdaniem Sądu Okręgowego, za takim rozumowaniem może przemawiać argumentacja, do której Sąd Najwyższy odwołał się w postanowieniu z 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności odnotować trzeba, że Sądy obu instancji nieprecyzyjnie oznaczyły właściciela nieruchomości jako uczestnika postępowania w niniejszej sprawie. Przedmiotem żądania wniosku było ustanowienie służebności przesyłu, której konstrukcja określona została w art. 305¹-305⁴ k.c. na rzecz wnioskodawcy oraz na rzecz każdorazowego nabywcy jego przedsiębiorstwa lub wchodzących w jego skład urządzeń lub instalacji elektroenergetycznych.

We wniosku z 7 lipca 2014 r. wnioskodawca domagał się obciążenia tą służebnością nieruchomości Skarbu Państwa, ale jako uczestnika postępowania wskazał jedynie użytkownika wieczystego tej nieruchomości. We wniosku z 10 sierpnia 2015 r. wnioskodawca zażądał wezwania do udziału w sprawie Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatu P., jako właściciela nieruchomości, na której obciążenie miało powstać. Tak samo o zasadach jego reprezentacji wypowiedział się uczestnik w piśmie z dnia 26 listopada 2015 r. (k. 358), W postanowieniu z 20 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy nieprecyzyjnie wskazał jednak na Starostę Powiatu P. jako podmiot wezwany do udziału w sprawie, gdy tymczasem organ ten nie ma zdolności sądowej, a w stosunkach cywilnoprawnych może działać co najwyżej jako reprezentant powiatu jako jednostki samorządu terytorialnego lub - na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 121; dalej: „u.g.n.”) - Skarbu Państwa. Prezydent Miasta P. we wszystkich pismach składanych w sprawie deklarował, że działa w niej jako reprezentant Skarbu Państwa, takimi też pełnomocnictwami legitymowali się ustanowieni w sprawie pełnomocnicy. Trudno zatem zrozumieć, z jakiego powodu Sądy obu instancji jako stronę postępowania konsekwentnie identyfikują Prezydenta Miasta P. sprawującego funkcję Starosty P.

W związku z tym, że uczestnikiem postępowania w niniejszej sprawie jest jako właściciel nieruchomości Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. sprawującego funkcję Starosty P., Sąd Najwyższy od Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zastępującej tego uczestnika w postępowaniu przed Sądem Najwyższym (art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. poz. 2261) odebrał oświadczenie o stanowisku zajmowanym w związku z zagadnieniem prawnym sformułowanym przez Sąd Okręgowy.

2. W orzecznictwie ustalone zostały kryteria, które musi spełnić każde zagadnienie prawne przedstawiane do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Z ugruntowanej wykładni art. 390 § 1 k.p.c. wynika, że zagadnienie takie musi być sformułowane na podstawie okoliczności mieszczących się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z ustaleń dokonanych przez sąd, ma mieć charakter abstrakcyjny i dotyczyć wykładni przepisów, a nie sposobu rozstrzygnięcia sprawy,

z którą jednak powinno pozostawać w takim związku, aby udzielenie odpowiedzi było niezbędne do rozpoznania środka odwoławczego. Podstawową kwestią jest jednak to, żeby zagadnienie przedstawione „do rozstrzygnięcia”, a nie „do uzupełnienia” dotyczyło problemu prawnego budzącego rzeczywiście poważne wątpliwości, niewyjaśnione dotąd w orzecznictwie.

Zagadnienie prawne, które Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie ma cech wymienionych wyżej, gdyż zostało już wyjaśnione w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Kodeks cywilny nie zawiera przepisu, który wprost normuje obciążanie prawa użytkownika wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym służebnościami. Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że stanowisko o dopuszczalności obciążenia użytkownika wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym służebnością przesyłu zostało wypracowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i jest w większości podzielane przez doktrynę. U podstaw sformułowanej przez Sąd Okręgowy wątpliwości leżało założenie, jakoby po ustanowieniu na nieruchomości użytkownika wieczystego dopuszczalne miało być wyłącznie obciążenie służebnością prawa użytkownika wieczystego zamiast obciążenia samej nieruchomości względnie, że takie obciążenie korzysta z pierwszeństwa przed obciążeniem nieruchomości. Trzeba podkreślić, że o takim pierwszeństwie nie wspomina przede wszystkim sama ustawa, w świetle której ograniczone prawo rzeczowe ma powstać na nieruchomości jako rzeczy (art. 245 § 2, art. 245¹, art. 285 § 1, art. 296, art. 305¹ k.c.), a nie na dotyczącym tej nieruchomości prawie, niezależnie od tego, czy byłoby to prawo własności, użytkownika wieczystego, czy jeszcze inne prawo rzeczowe. Powyższe założenie Sąd Okręgowy wywiódł zapewne z charakteru relacji między uprawnieniami przysługującymi do nieruchomości jej właścicielowi i użytkownikowi wieczystemu, szczegółowo rozważonymi w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16 maja 2017 r., III CZP 101/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 123), w którym sformułowane zostało stanowisko, że „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” oraz teza, że „jeżeli służebność przesyłu obciąża prawo użytkowania wieczystego, to nie ma to wpływu na wartość nieruchomości, co do której prawo własności pozostaje przy właścicielu”.

Urządzenia doprowadzające do nieruchomości wodę, rozmaite postacie energii lub służące odbieraniu z niej ścieków mogą stanowić elementy sieci oraz przyłącza. Pozyskanie tytułu prawnego do wybudowania przyłączy mieści się w zakresie zadań samego właściciela nieruchomości (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r., III SZP 2/16, OSNP 2018, nr 1, poz. 10), który dąży do podniesienia jej wartości i użyteczności, a w tym celu zabiega o tytuły pozwalające mu na wyposażenie jej w odpowiednie urządzenia. Ze względu na skalę takich przedsięwzięć i zakres oddziaływania na stosunki sąsiedzkie za wystarczający do ich zrealizowania można uznać tytuł w postaci służebności gruntowej na rzecz nieruchomości, której wartość lub użyteczność ma być podniesiona w związku z jej ustanowieniem na nieruchomościach sąsiednich, czy choćby na istniejących na nich użytkownikach wieczystych, nawet jeśli czas trwania obciążenia byłby w efekcie ograniczony czasem trwania użytkowania wieczystego.

Przedsięwzięcia większych rozmiarów, w tym budowa sieci przesyłowych powstających w ramach tzw. inwestycji liniowych wymaga stabilnego tytułu do całej infrastruktury tworzącej sieć, gdyż poszczególne jej fragmenty nie mogą być dowolnie przesuwane w przestrzeni w razie utraty tytułu do ich posadowienia na niektórych nieruchomościach. Utrata tytułu do korzystania z niektórych nieruchomości zabudowanych siecią przesyłową (np. w związku z wygaśnięciem prawa, ze względu na które powstała) i poszukiwanie dla tego fragmentu sieci nowej lokalizacji oczywiście nie może pozostać obojętne, jeśli nie dla całej infrastruktury wybudowanej w ramach jednego zadania inwestycyjnego na

podstawie konkretnego pozwolenia, to przynajmniej dla jakiegoś znacznego jej fragmentu, ale też dla innych nieruchomości, do korzystania z których inwestor pozyskał w tym celu tytuł. Obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym nie nieruchomości (skuteczne bez limitu czasowego wobec każdego, komu na tej nieruchomości przysługują lub będą przysługiwać prawo własności, użytkowania wieczystego czy ograniczone prawa rzeczowe), lecz - z założenia terminowego - użytkowania wieczystego musi zagrażać niestabilnością obciążenia, które nie może trwać dłużej niż prawo, na którym je ustanowiono. Obciążenia użytkowania wieczystego nie przenoszą się automatycznie na nieruchomość po jego wygaśnięciu (poza zbyciem prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego - art. 32 ust. 1 i 2 u.g.n.), a to wymusi potrzebę ponownego regulowania tytułów prawnych do korzystania z nieruchomości przez właściciela nieruchomości dotąd uprawnionej według przepisów o służebnościach gruntowych lub przez przedsiębiorcę, na rzecz którego ustanowiono wygasłą służebność przesyłu. Stan faktyczny ukształtowany ze względu na wcześniej istniejące obciążenie, które – mimo formalnego obciążenia użytkowania wieczystego – wiąże się przecież z określonym sposobem korzystania z rzeczy i wpływaniem przez to na jej właściwości fizyczne może spowodować, że Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jako właściciel nieruchomości mającej być obciążoną będzie zmuszony pogodzić się z konkretnym zakresem i treścią obciążenia, tożsamą z tą, na którą przystał wcześniej użytkownik wieczysty.

Gdy zaś chodzi o wartość nieruchomości, to decydują o niej przede wszystkim właściwości fizyczne, a spośród prawnych te, które kształtowane są prawem publicznym, a mianowicie przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na określone cele lub – w jego braku – sąsiedztwo wymuszające dopuszczalne sposoby jej zagospodarowania. Wydaje się oczywiste, że obciążenie służebnością przesyłu użytkowania wieczystego nie spowoduje, że infrastruktura konieczna do korzystania z tego uprawnienia będzie posadowiona na użytkowaniu wieczystym. Infrastruktura ta musi powstać na nieruchomości, nad nią lub pod jej powierzchnią, wymuszając też określenie dopuszczalnych sposobów korzystania z takiej nieruchomości (jej przeznaczenie). Obciążenie wyłącznie użytkowania wieczystego służebnością przesyłu wiążącą się z upoważnieniem przedsiębiorstwa

przesyłowego do posadowienia na gruncie słupów podtrzymujących linię wysokiego napięcia nie usprawiedliwi przyjęcia, że nieruchomości jako taka zachowała dotychczasowe właściwości i przeznaczenie, np. pod budownictwo jednorodzinne. Określona skala zmian właściwości fizycznych nieruchomości wywołana wykonywaniem na nich uprawnień wynikających z ograniczonych praw rzeczowych może zatem wpłynąć na wartość rynkową tych nieruchomości, choćby ze względu na wymuszenie pewnego ich przeznaczenia. Powyższe czynniki decydują o wartości rynkowej nieruchomości, na podstawie której określana jest wysokość opłat rocznych na rzecz właściciela (ustalonych jako procent od ceny nieruchomości obliczonej na podstawie jej wartości – art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). W pewnych stanach faktycznych może to oznaczać, że użytkownik wieczysty, który zaakceptował obciążenie jego prawa służebnością i uzyskał z tego tytułu wynagrodzenie, w związku ze zmianami właściwości fizycznych i przeznaczenia nieruchomości – zdeterminowanymi korzystaniem z nieruchomości przez uprawnionego z ograniczonego prawa rzeczowego w zakresie treści ustanowionego uprawnienia – będzie też świadczył mniejsze opłaty za użytkowanie wieczyste na rzecz właściciela, a to ze względu na wywołany tym korzystaniem spadek wartości nieruchomości.

3. Zagadnienie przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w niniejszej sprawie dotyczy jednak nie tyle problemu oznaczenia przedmiotu obciążenia służebnością przesyłu, co konsekwencji, jakie należy wyprowadzić z mającego miejsce na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku ustawowego regulowania tytułów prawych do różnych składników majątku państwowego przez jednostki organizacyjne realizujące przy ich wykorzystaniu nałożone na nie zadania. Zmiana pierwotnego brzmienia art. 128 k.c., znosząca z dniem 1 lutego 1989 r. zasadę jednolitej własności państwowej nie spowodowała uwłaszczenia z tym dniem państwowych osób prawnych składnikami mienia pozostającymi w ich zarządzie. Przekształcenie zarządu w odniesieniu do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na gruntach w prawo własności nastąpiło - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów z 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91 (OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 118) - na podstawie ustawy o zmianie u.g.g., a co do innych składników majątkowych -

na podstawie ustaw określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14 i postanowienie Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2008 r., II CSK 314/08).

W uchwale z 16 maja 2017 r., III CZP 101/16, Sąd Najwyższy wyjaśnił jednak, 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 90 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 do księgi wieczystej nabył to prawo z istniejącym ograniczeniem na nieruchomości. Taki użytkownik wieczysty 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 uchwale tej Sąd Najwyższy wyjaśnił ponadto, że użytkownik wieczysty nie może skutecznie żądać ustanowienia służebności przesyłu z obciążeniem ustanowionego na jego rzecz prawa, 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. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął

w postanowieniach z 7 lipca 2017 r., V CSK 598/16 i V CSK 474/16.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 390 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

r.g.