

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSA Roman Dziczek

w sprawie z powództwa Centrum Handlowego "R." sp. z o.o. w S.  
przeciwko PGE Dystrybucja S.A. w L.  
o zapłatę,  
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 9 grudnia 2011 r.,  
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy  
postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2011 r.,

"I. Czy właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, na której zainstalowano legalnie urządzenia do przesyłu energii elektrycznej, uprawniony jest do wypowiedzenia łączącej go z przedsiębiorstwem eksploatującym te urządzenia umowy o cechach użyczenia, przy jednoczesnym wystąpieniu z ofertą zawarcia umowy najmu, za odpowiednim, w ocenie wypowiadającego, czynszem?"

II. W przypadku odpowiedzi twierdzącej: Czy powyższa umowa użyczenia ulega rozwiązaniu pomimo braku porozumienia między stronami co do wysokości czynszu i niezawarcia nowej umowy, zastępującej dotychczasową?"

**odmawia podjęcia uchwały.**

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawne powstały w związku z rozpatrywaniem przez Sąd Okręgowy apelacji strony pozwanej - PGE Dystrybucja S.A w L. od wyroku Sądu pierwszej instancji, w którym Sąd ten oddalił powództwo strony powodowej-Centrum Handlowego „R.”- spółki z o.o. o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 10.248 zł wynagrodzenia za utrzymywanie bez tytułu prawnego stacji transformatorowej na nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego strony powodowej. Sądy meriti ustaliły, że strona powodowa nabyła użytkowanie wieczyste gruntu w wyniku umowy sprzedaży od następcy prawnego przedsiębiorstwa, które uzyskało to użytkowanie ex lege w dniu 5 grudnia 1990 r. Nabycie to nastąpiło jednak łącznie „z realnym obciążeniem działki na rzecz przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia elektryczne w interesie ogółu mieszkańców”. Obciążenie to wyrażało się w ukształtowanym wcześniej stosunku, zbliżonym do stosunku użyczenia, charakteryzującego się ciągłością i trwałością i w konsekwencji łącząca strony umowa „przybiera postać obligacji realnej”, co oznaczało możliwość powołania się na nią wobec nabywców nieruchomości przez przedsiębiorcę eksploatującego urządzenia elektryczne. Umowa taka mogłaby być wypowiedziana, ale pod warunkiem wystąpienia jednocześnie przez powoda z propozycją zawarcia nowej umowy, np. umowy najmu z odpowiednim czynszem, a takie zdarzenia nie miały miejsca. W toku procesu, w tym także w apelacji, strona powodowa kwestionowała w ogóle istnienie wspomnianego stosunku umownego z przypisywanymi mu cechami, akcentując bezumowne korzystanie z jego prawa (gruntu) przez stronę pozwaną. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone w toku toczącego się postępowania, ale nie doprowadziło - zdaniem Sądu - do rozwiązania dotychczasowego stosunku użyczenia.

Wątpliwości Sądu Okręgowego pojawiły się dlatego, ponieważ w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowano wcześniej stanowisko, że pomiędzy właścicielem gruntu (użytkownikiem wieczystym) a podmiotem eksploatującym urządzenia przesyłowe umieszczone na gruncie może dojść do powstania stosunku obligacyjnego, trwałego i ciągłego, będącego odmianą obligacji realnej (np. wyrok z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05, niepubl. i wyrok z dnia

18 stycznia 2007 r., I CSK 3223/06, niepubl.). Istnienie społecznie uzasadnionej eksploatacji urządzeń przesyłowych oznacza w zasadzie eliminację możliwości rozwiązania przez właściciela gruntu (użytkownika wieczystego) takiego stosunku prawnego, możliwe są natomiast prawne modyfikacje takiego stosunku (np. w wyniku złożonego wypowiedzenia przez właściciela z jednoczesną ofertą zawarcia umowy najmu). Orzeczenia te zapadły na tle podobnych stanów faktycznych jak w rozpoznawanej sprawie. Sąd Okręgowy zgłasza obiekcyjne odnośnie do uzależniania dopuszczalności wypowiedzenia omawianej umowy zbliżonej do użyczenia od występowania z jednoczesną ofertą zawarcia z eksploatującym przedsiębiorstwem umowy najmu „za odpowiednim czynszem” .

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy przyjął, że między stronami sporu istnieje stosunek obligacyjny podobny do stosunku użyczenia i tym samym wykluczył ocenę, iż korzystanie z części gruntu (obciążonego prawem użytkowania wieczystego powoda) nastąpiło bez odpowiedniego tytułu prawnego w okresie objętym żądaniem powoda. Wątpliwości tego Sądu koncentrują się na prawnej dopuszczalności rozwiązania takiego stosunku z inicjatywy powoda (użyczającego) w wyniku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przy zapewnieniu przedsiębiorstwu eksploatującemu urządzenia elektryczne odpowiedniego tytułu prawnego do zajmowanego gruntu (np. najmu jego odpowiedniej części). W istocie rzeczy chodzi o zapewnienie ciągłości eksploatacyjnej przesyłowych urządzeń elektrycznych.

Nawet przy założeniu, że między stronami sporu w okresie objętym żądaniem powoda ukształtował się stosunek prawny podobny do użyczenia (art. 710 k.c.), nie sposób przyjąć, że powstało – wbrew stanowisku Sądu Okręgowego - zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c. Nietrafnie Sąd Okręgowy zakłada, że rozwiązanie stosunku najmu bez nawiązania kolejnego stosunku obligacyjnego może prowadzić w konsekwencji zawsze do skutecznego „domagania się usunięcia stacji transformatorowej” z gruntu uprawnionego. Trzeba też zwrócić uwagę na to, że w 2008 r. zmienił się w sposób zasadniczy stan prawny w tym sensie, że doszło do wyraźnego uregulowania nowej instytucji prawnej w postaci służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup>

i n. k.c. (Dz.U. nr 116, poz. 731). Służebność ta może powstać na podstawie umowy stron lub orzeczenia sądowego i wytworzyć stałą relację prawno-rzeczową między stronami, godzącą ich interesy prawne i gospodarcze. Powołane w uzasadnieniu pytania prawnego orzeczenia Sądu Najwyższego wydane zostały wprawdzie na tle podobnych stanów faktycznych, ale w okresie, w którym poszukiwano ogólnych, racjonalnych społecznie i gospodarczo rozwiązań kwestii konsekwencji prawnych usytuowania i eksploataowania różnych typów stacji transformatorowych na cudzych gruntach. Skoro istnieje de lege lata prawna możliwość określenia rzeczowych uprawnień przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe do zajmowanego gruntu, odpada w ogóle potrzeba poszukiwania wspomnianych rozwiązań prawnych proponowanych w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Dodatkowo wypadnie stwierdzić, że nietrafne były próby tworzenia obligacji realnej lub jej „odmiany” w postaci wspomnianego, trwałego prawnie „stosunku podobnego do użyczenia” jedynie w oparciu o konstrukcję ograniczenia prawa własności gruntu (art. 140 k.c.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., II CSK 85/10 (niepubl.) trafnie stwierdzono, że konstruowanie tzw. zobowiązania realnego może nastąpić tylko wówczas, gdy przewiduje to przepis ustawy, natomiast niedopuszczalne jest tworzenie innych zobowiązań realnych bez wyraźnej podstawy prawnej. Należy bowiem stwierdzić, że zobowiązanie realne powstaje na tle określonej sytuacji prawno-rzeczowej i wynika ex lege, a więc ma swoje źródło w określonym przepisie ustawy. Przepis taki określa także strony, treść i ewentualnie dalsze losy zobowiązania realnego w razie zmian sytuacji prawno-rzeczowej. Nawet długo trwający stan faktycznych relacji między określonymi podmiotami (właścicielem gruntu lub jego użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorcą eksploatującym urządzenia przesyłowe umieszczone na gruncie) nie może prowadzić do powstania zobowiązania o cechach obligacji rzeczowej, skutecznej erga omnes.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy odmówił udzielenia odpowiedzi na przedstawione zagadnie nie prawne.