

Uchwała
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna
z dnia 30 sierpnia 1991 r.
III CZP 73/91

Teza

Okoliczność, że nieruchomość pozbawiona dostępu do sieci energetycznej jest niezabudowana nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu na rzecz tej nieruchomości - jeżeli przemawiają za tym potrzeby społeczno-gospodarcze - służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej.

Skład sądu

Przewodniczący: sędzia SN Z. Świeboda
Sędziowie SN: J. Gudowski (sprawozdawca),
B. Myszka

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie wniosku Anatola K. z udziałem Zygmunta Ł. i Skarbu Państwa - Urzędu Gminy w J.P. o ustalenie służebności, po rozpoznaniu na Posiedzeniu jawnym zagadnienia prawnego przekazanego przez Sąd Wojewódzki w Przemyślu postanowieniem z dnia 6 czerwca 1991 r. do rozstrzygnięcia w trybie art. 391 KPC:

Czy dopuszczalne jest w oparciu o odpowiednie zastosowanie przepisu art. 145 KC ustanowienie służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej do nieruchomości, na której dopiero w przyszłości ma być wzniesiony budynek (obiekt), którego usytuowanie będzie uzasadniało korzystanie z energii elektrycznej?

podjął następującą uchwałę:

Okoliczność, że nieruchomość pozbawiona dostępu do sieci energetycznej jest niezabudowana nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu na rzecz tej nieruchomości - jeżeli przemawiają za tym potrzeby społeczno-gospodarcze - służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 28 lutego 1991 r. Sąd Rejonowy w Przeworsku - uwzględniając wniosek Anatola K. - ustanowił służebność przeprowadzenia przewodów elektrycznych linii podziemnej (kablowej) na rzecz działki nr 1024, położonej w H.K., stanowiącej własność wnioskodawcy, przez działkę nr 1022, należąca do Skarbu Państwa oraz przez działkę nr 1023, będącą własnością uczestnika Zygmunta Ł. - wzdłuż linii przerywanych, oznaczonych na dołączonych do akt szkicach kolorem czerwonym - za należnym uczestnikowi Zygmuntovi Ł. wynagrodzeniem w kwocie 1.119.810 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, że działka wnioskodawcy jest izolowana od sieci energetycznej, a zatem skoro uzyskał on zezwolenie na prowadzenie na tej działce warsztatu maszyn rolniczych, przeto ustanowienie służebności, polegające na przeprowadzeniu przewodów linii elektrycznej ze stacji transformatorowej przez działki uczestników, jest uzasadnione.

W rewizji uczestnika Zygmunta Ł. od postanowienia Sądu Rejonowego znalazł się zarzut, że wnioskodawca ma wprawdzie zezwolenie na budowę warsztatu, lecz do żadnych prac jeszcze nie przystąpił, a nawet nie zgromadził materiałów, mimo że sprawa toczy się już cztery lata. Zdaniem skarżącego, przeprowadzenie kabla elektrycznego może więc służyć zupełnie innemu niż wskazywany we wniosku celowi.

W trakcie rozpoznawania rewizji uczestnika Sądowi Wojewódzkiemu w Przemyślu nasunęły się poważne wątpliwości interpretacyjne wyrażone w przytoczonym na wstępie uchwały pytaniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 145 § 1 KC jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia - za wynagrodzeniem - potrzebnej służebności drogowej. Służebność ta jest określona przez ustawę ukształtowanym w wieloletniej tradycji prawa rzeczowego pojęciem "drogi koniecznej" (w ostatnim stuleciu por. art. 33 prawa rzeczowego lub np. § 1 obowiązującej w zaborze austriackim ustawy z dnia 7 lipca 1896 r. o przyznaniu dróg koniecznych).

Rozwój cywilizacyjny oraz postęp techniczny spowodowały jednak, że w stosunkach własnościowych, stanowiących jeden z istotnych elementów rzeczywistości gospodarczej, coraz częściej zaczęły powstawać sytuacje wyizolowania nieruchomości nie tylko od sieci dróg publicznych, ale także od linii energetycznych, wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych lub telekomunikacyjnych. W praktyce sądowej zrodził się w związku z tym problem, czy właścicielowi domagającemu się przyłączenia swojej nieruchomości do sieci instalacji publicznych przysługuje w stosunku do właściciela nieruchomości sąsiedniej roszczenie o ustanowienie

drogi koniecznej szczególnego rodzaju, tzn. służebności gruntowej umożliwiającej przeprowadzenie odpowiednich przewodów lub ciągów.

Sąd Najwyższy, jeszcze pod rządami prawa rzeczowego, rozstrzygnął powyższy problem pozytywnie, uznając, że względy społeczno-gospodarcze, wypełniające treść art. 33 prawa rzeczowego (obecnie: art. 145 KC) i uzasadniające potrzebę korzystania z energii elektrycznej, pozwalają na zastosowanie analogii do przytoczonego przepisu i w związku z tym czynią dopuszczalnym ustanowienie przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej, polegającej na doprowadzeniu linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci energetycznej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r. II CR 1006/62, OSPiKA 1964, z. 5, poz. 91). Powyższe zapatrywanie zostało potwierdzone - w odniesieniu do instalacji wodociągowych - także po uchwaleniu kodeksu cywilnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 maja 1965 r. III CO 34/65, OSNCP 1966, z. 7-8, poz. 109), a następnie ugruntowało się w judykaturze oraz przeważa w nauce. Również Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela to stanowisko, będące wyrazem dynamicznego stosowania oraz interpretowania przepisów prawa.

Z treści oraz uzasadnienia pytania przedstawionego do rozstrzygnięcia wynika, że także Sąd Wojewódzki w Przemyślu uznaje za dopuszczalne - w drodze analogii do art. 145 KC - ustanowienie służebności umożliwiającej przeprowadzenie przez cudzą nieruchomość przewodów elektrycznych, za wątpliwe poczytuje natomiast, czy analogia taka jest uzasadniona również wtedy, gdy nieruchomość izolowana nie jest zabudowana lub nie ma żadnych innych "potrzeb" energetycznych.

Przystępując do wyjaśnienia powyższych wątpliwości trzeba przede wszystkim stwierdzić, że izolacja określonej nieruchomości od sieci elektrycznej lub innej pozostaje faktem, bez względu na to, czy nieruchomość ta jest zabudowana, czy nie. Brak dostępu do instalacji publicznej jest więc - faktem nie uzależnionym od okoliczności uwypuklonych w treści pytania przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Podstawowa przesłanka z art. 145 § 1 KC - stosowanego, jak wyżej wskazano, przez analogię - spełniona jest zatem już poprzez samo tylko usytuowanie nieruchomości w stosunku do struktury sieci instalacji publicznej.

Okoliczność, że nieruchomość izolowana od tej sieci nie jest zabudowana może mieć natomiast znaczenie dla oceny potrzeby ustanowienia służebności. Zgodnie bowiem z brzmieniem § 3 art. 145 KC, przeprowadzenie, a więc tym bardziej ustanowienie drogi koniecznej, powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, w sprawie niniejszej mierzoney m.in. właśnie potrzebą przeprowadzenia linii elektrycznej.

W tym zakresie należy stwierdzić, że potrzeba (konieczność) doprowadzenia elektryczności na teren nieruchomości izolowanej nie może być wiązana nierozdzielnie z istnieniem na tej nieruchomości zabudowań, jest bowiem oczywiste, że ich wzniesienie jest najczęściej uwarunkowane dostawą energii elektrycznej, niezbędnej do uruchomienia maszyn oraz narzędzi budowlanych. Sztuczne uzależnienie prawa żądania ustanowienia służebności przeprowadzenia instalacji elektrycznej od bytu zabudowań lub innych urządzeń na nieruchomości izolowanej byłoby zatem pozbawione cechy realizmu.

Tak więc relacja dwu wysuwających się na plan pierwszy przesłanek, tj. braku dostępu nieruchomości do sieci energetycznej oraz społeczno-gospodarczej potrzeby wzajemnego ich połączenia, musi być oceniana perspektywicznie, z uwzględnieniem okoliczności każdego rozważanego przypadku. Należy przy tym pamiętać, że zgodnie z wymaganiami racjonalnego gospodarowania konieczność należytego wykorzystania wszystkich nieruchomości jest w obecnym okresie rozwoju cywilizacyjnego w takim samym stopniu zależna od ich łączności z siecią instalacji publicznych, jak od dostępu do dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższe spostrzeżenia można przyjąć, że społeczno-gospodarcza potrzeba ustanowienia służebności doprowadzenia przewodów elektrycznych - mimo braku na terenie nieruchomości izolowanej odbiorników elektryczności - zachodzić będzie zazwyczaj w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę (zwłaszcza przy tzw. wyposażeniu i uzbrajaniu terenu), ale także np. w odniesieniu do nieruchomości rolnych w szczególnym wykorzystaniu w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, połączonej ze stałym czerpaniem energii elektrycznej.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi jak w sentencji.