

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2005-06-28, I CK 14/05

Teza:

1. Zezwolenie przez właściciela na założenie instalacji przesyłowych i ich eksploatację kształtuje nowy stan prawny, powodując nawiązanie między przedsiębiorstwem i właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością. Trwałość i ciągłość tego stosunku wynika z jego natury i jedynie w wyjątkowych wypadkach właściciel gruntu będzie mógł spowodować zniesienie tego stosunku przez żądanie likwidacji założonych urządzeń. Powstały w ten sposób stosunek prawny ma charakter obligacji realnej, a zatem prawo przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe będzie skuteczne także w stosunku do nabywców nieruchomości. Jakkolwiek przepisy prawa nie dają wprost podstaw do przyjęcia konstrukcji obligacji realnej, to jednak skuteczność omawianego uprawnienia wobec nabywców nieruchomości można wywodzić z treści art. 140 KC. Nabywca wstępuje w sytuację prawną zbywcy objętą ograniczeniami z tego przepisu wynikającymi. Nie sposób przyjąć, by istotne potrzeby społeczne, które stały u podstaw zawarcia umowy zezwalającej na korzystanie z nieruchomości w wypadku jej zbycia ustały.

2. Wynikające z art. 140 Kodeksu cywilnego ograniczenia korzystania przez właściciela z jego rzeczy nie są tak daleko idące, by zmuszały go do nieodpłatnego znoszenia istniejącego stanu. Do istoty prawa własności należy prawo pobierania pożytków ze swej rzeczy, a zatem korzystanie przez inne osoby z rzeczy cudzej co do zasady winno być odpłatne. Umowa użyczenia zawarta na czas nieokreślony co do zasady może być wypowiedziana, a przekroczenie granic wykonywania prawa własności nie będzie wiązało się z samym rozwiązaniem takiej umowy, ale z niewystąpieniem z jednoczesną ofertą zawarcia umowy najmu za odpowiednim czynszem.

Skład sądu:

Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)
Andrzej Struzik (sprawozdawca)
Anna Matura (protokolant)

Sentencja:

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Macieja i Małgorzaty małżonków C. przeciwko O. Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej Spółce z o. o. w O. o nakazanie usunięcia wężła ciepłego, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 czerwca 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 października 2004 r., sygn. akt I Ca 240/04,
- zmienia zaskarżony wyrok i wyrok Sądu Rejonowego w O. z dnia 2 czerwca 2004 r. sygn. akt I C 177/03 w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 8 355 zł (osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów procesu za obie instancje oraz zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 3010 zł (trzy tysiące dziesięć złotych) kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie:

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2004 r. Sąd Rejonowy w O. nakazał pozwanemu O. Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej Spółce z o. o. w O. usunięcie wężła ciepłego stanowiącego składnik przedsiębiorstwa pozwanego ze stanowiącego własność powodów Macieja i Małgorzaty C. budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej w O. przy ul. K. 47 i będącej w użytkowaniu wieczystym powodów. Wykonanie tego obowiązku Sąd pierwszej instancji odroczył na okres 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że budynek powodów, wraz z sąsiednimi domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, został wzniesiony przez Międzyzakładową Małą Spółdzielnię Mieszkaniową przy Budowlanej Spółdzielni Pracy w O. w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Domy zostały połączone siecią ciepłą, a węzeł cieplny, służący wszystkim wzniesionym domom, został zaprojektowany i wykonany w specjalnie w tym celu zbudowanej piwnicy domu stanowiącego obecnie własność powodów. Dom ten przypadł na własność Elżbiecie K., która przystąpiła do Spółdzielni po wybudowaniu domów i wiedząc o węźle cieplnym zgodziła się na otrzymanie tego domu. W 1989 roku dwaj członkowie zarządu Spółdzielni przekazali węzeł cieplny Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu

Energetyki Ciepłej w O., którego następcą jest pozwana spółka, a oświadczenie o przekazaniu, podpisane także przez Elżbietę K., zawiera klauzulę dotyczącą nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. K. 47 oraz prawa dojścia do wężła przez furtkę i chodnik. W toku postępowania likwidacyjnego Międzyzakładowej Małej Spółdzielni Mieszkaniowej Elżbieta K. przekazała swe uprawnienia do nabycia nieruchomości synowi Arturowi K., który 7 maja 1993 r. nabył od Spółdzielni własność domu i użytkowanie wieczyste gruntu. Z kolei w dniu 26 kwietnia 1994 r. od Artura K. nieruchomość tę nabył Władysław K. brat Elżbiety K., jednakże w budynku cały czas mieszkała Elżbieta K. i ona miała zawartą z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej umowę o dostawę energii cieplnej, którą wypowiedziała dopiero przed zbyciem nieruchomości w dniu 15 lipca 1994 r. przez Władysława K. powodom. Przed zakupem nieruchomości powodowie zostali zapoznani przez Elżbietę K. z faktem, że w domu jest węzeł cieplny. W dniu 1 sierpnia 1994 r. powód Maciej C. podpisał z pozwaną spółką umowę o dostawę ciepła, a w umowie tej zawarta była klauzula, że "właściciel udostępni teren posesji i wężła dla potrzeb eksploatacyjnych i remontowych". Powódka Małgorzata C. nie kwestionowała tej umowy. Umowę tę powodowie wypowiedzieli w dniu 7 stycznia 2000 r., jednakże pozwany nie wyraził zgody na usunięcie wężła cieplnego, który obecnie służy do dostarczania ciepła do 15 budynków. Przebudowa techniczna wężła jest możliwa, z tym że wiązałaby się z budową odrębnego wężła dla każdego z odbiorców, koszt tego rodzaju inwestycji wynosiłby około 150.000 zł, a każdy z odbiorców ponosiłby koszt indywidualnego wężła wynoszący 10-15 % tej kwoty. Powodowie są zdecydowani przekazać w sposób prawem przewidziany część swojej działki pod budowę wężła. Sąd ustalił także, że odnośnie do budowy wężła na nieruchomości należącej obecnie do powodów nie toczyło się żadne postępowanie administracyjne przewidziane przez art. 70 poprzednio obowiązującej ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego, roszczenie powodów znajduje oparcie w art. 222 § 1 KC, a pozwanemu nie służy skuteczne względem powodów uprawnienie do władania gruntem. Pozwany nie ma tytułu wywodzącego się z postępowania administracyjnego i tytułu takiego w trybie przewidzianym przez art. 70 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie mógłby uzyskać, gdyż interes prywatny grupy spółdzielców nie stanowił interesu publicznego w rozumieniu art. 46 tej ustawy. Oświadczenie spółdzielni o przekazaniu wężła cieplnego zostało złożone po zakończeniu jego budowy, a zatem nie ma charakteru ugody w rozumieniu powołanego wyżej art. 70 i może być oceniane jedynie jako zawarcie umowy użyczenia (art. 710 KC). Bez wątpliwości tak też traktował to uprawnienie pozwany, skoro zawierając umowę o dostawę ciepła z powodami zagwarantował sobie w niej odrębne uprawnienie dotyczące korzystania z budynku i dostępu do wężła. Tego rodzaju umowę powodowie mogli skutecznie odwołać, skoro nie są już odbiorcami energii cieplnej, a usytuowanie wężła wiąże się z uciążliwością w postaci pogarszania stanu technicznego budynku, znoszenia obecności osób trzecich na nieruchomości oraz stwarza niebezpieczeństwo awarii. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, roszczenie powodów nie jest też sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro są oni gotowi udostępnić część swej działki pod węzeł, usytuowanie wężła w chwili budowy w jednym z domów służyło jedynie oszczędności kosztów, a wiadomo było już wówczas, że spółdzielnia mieszkaniowa ulegnie likwidacji i należało poczynić takie rozwiązania, by uniknąć konfliktów w przyszłości.

Apelacja pozwanej spółki od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w O. z dnia 5 października 2004 r. Sąd drugiej instancji przyjął, że ustalenia faktyczne stojące u podstaw zaskarżonego wyroku są poprawne, a ocena dowodów trafna. Za zasadny też uznał wywód prawny Sądu pierwszej instancji, a w szczególności wskazał, że nie sposób przyjąć trafności podniesionych w apelacji twierdzeń strony pozwanej, jakoby służyła jej tzw. "służebność przesyłowa". Rozważając przesłanki z art. 70 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że uzyskanie przewidzianego w nim uprawnienia przez będące poprzednikiem prawnym pozwanej spółki Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej nie było możliwe, gdyż nie było ono inwestorem wężła cieplnego, węzeł ten był wznoszony przez spółdzielnię na jej gruncie i przekazany WPEC dopiero po zakończeniu inwestycji i podłączeniu do sieci. Po zakończeniu inwestycji służebność przesyłowa mogłaby powstać jedynie w drodze umowy zawartej w formie wynikającej z art. 245 § 2 KC lub orzeczenia sądowego, a zdarzenia takie nie miały miejsca. Stąd trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że pozwana spółka władała nieruchomością na podstawie umowy użyczenia. Sąd Okręgowy podzielił także argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego, że nawet gdyby inwestorem był pozwany, to zezwolenia w trybie art. 70 nie mógłby uzyskać, gdyż inwestycja nie służyła realizacji celów publicznych, tj. realizacji budownictwa wielorodzinnego. Za trafne także uznał Sąd drugiej instancji pozostałe argumenty stojące u podstaw

wyroku Sądu Rejonowego, w odniesieniu zaś do zarzutu naruszenia prawa przez niedopuszczenie jako interwenientów ubocznych zgłaszających się właścicieli sąsiednich domów jednorodzinnych, otrzymujących ciepło za pośrednictwem spornego węzła, wskazał, że postanowienie w tym przedmiocie było trafne, ale nawet gdyby zająć odmienne stanowisko, to brak podstaw do przyjęcia, by uchybienie to mogło mieć wpływ na treść wyroku.

Wyrok powyższy strona pozwana zaskarżyła kasacją opartą na obu podstawach kasacyjnych.

Powołując pierwszą podstawę kasacyjną zarzucono naruszenie art. 710 KC przez błędne jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że strony łączyła umowa użyczenia, podczas gdy uprawnienia pozwanego wynikają z art. 70 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości oraz z przepisu art. 235 § 4 prawa spółdzielczego w związku z art. 136 § 2, art. 191 i art. 155 KC; naruszenie art. 60 i art. 65 KC przez niewłaściwą wykładnię oświadczenia Międzyzakładowej Małej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domków Jednorodzinnych przy Budowlanej Spółdzielni Pracy w O., polegającą na przyjęciu, że było to oświadczenie o użyczeniu pomieszczenia wobec braku jakichkolwiek przesłanek przemawiających za takim znaczeniem; naruszenie art. 140 KC przez przyjęcie, że powodowie mogą korzystać ze swojego prawa własności wbrew zasadom współżycia społecznego i prawu pozwanego oraz 15 odbiorców energii cieplnej z węzła cieplnego usytuowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę i umową zawartą przez w/w spółdzielnię; naruszenie art. 222 § 1 KC przez błędne jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwany faktycznie włada rzeczą i nie przysługuje mu skuteczne uprawnienie do korzystania z rzeczy w sytuacji, gdy pozwany jest jedynie beneficjentem quasi- służebności przesyłowej obciążającej nieruchomość; naruszenie art. 5 KC przez uznanie, że powodowie nie nadużyli swego prawa w sytuacji, gdy 15 odbiorców energii cieplnej poniesie dodatkowe koszty zmiany instalacji grzewczej; naruszenie art. 2 i art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez naruszenie zasady ochrony praw nabytych w związku z art. 140 KC przez pozbawienie pozwanego jego uprawnień w dysponowaniu swoim mieniem; naruszenie art. 54 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 28 ust. 1 pkt 20 i art. 80 ustawy z dnia 7 kwietnia 1994 r. - Prawo budowlane i art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne przez uniemożliwienie pozwanemu wywiązywania się z obowiązku dostarczania energii cieplnej i wkroczenie w sferę zastrzeżoną dla organów administracji budowlanej i planowania przestrzennego przez zmianę przebiegu przesyłu ciepła i prawa korzystania z pomieszczenia w budynku powodów, w którym znajduje się węzeł cieplny.

Powołując drugą podstawę kasacyjną zarzucono naruszenie art. 230, 233 § 1 oraz art. 316 § 1 KPC przez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie polegającą na błędnej ocenie materiału dowodowego i przyjęciu, że strony łączyła umowa użyczenia, w której strony takiej umowy nie zawarły oraz przyjęciu, że "węzeł cieplny stał się częścią sieci cieplnej pozwanego z chwilą podłączenia do sieci, gdy był to jeden węzeł cieplny spółdzielni stanowiący część instalacji grzewczej stanowiącej własność spółdzielni, miejscem rozgraniczenia sieci stanowiącej własność OPEC instalacji spółdzielni był zewnętrzny kołnierz węzła cieplnego od strony przyłącza, natomiast stronami umowy byli OPEC i spółdzielnia, a dopiero po przekazaniu węzła stał się częścią sieci cieplnej pozwanego"; naruszenie art. 78 KPC przez niedopuszczenie do udziału w sprawie interwenientów ubocznych mimo ich przystąpienia do pozwanego i bezpodstawne przyjęcie, że nie mają interesu prawnego w przystąpieniu. Nadto zarzucono nieważność postępowania wynikającą z niedopuszczalności drogi sądowej (art. 379 § 1 z związku z art. 2 § 1 KPC) w zakresie zmian w przebiegu linii przesyłowych ciepła i instalacji grzewczych i nakazania usunięcia części tej instalacji, co należy do drogi postępowania administracyjnego oraz z pozbawienia pozwanego możliwości obrony jego praw (art. 379 pkt 5 w zw. z art. 77 i art. 84 KPC) przez odmowę dopuszczenia do udziału w sprawie interwenientów ubocznych.

W konkluzji pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznając kasację zwrócić uwagę należy, że stosownie do art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) do jej rozpoznania stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywilnego obowiązujące przed dniem 6 lutego 2005 r.

W pierwszej kolejności rozpoznania wymaga zarzut nieważności postępowania jako najdalej idący. Zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Spór toczący się między stronami jest typowym sporem cywilnym dotyczącym kwestii uprawnienia do korzystania z cudzej nieruchomości, a zatem niniejsza sprawa stanowi sprawę cywilną w rozumieniu art. 1 KPC podlegającą rozpoznaniu przez sądy powszechne, stosownie do art. 2 § 1 KPC. Powołane w kasacji przepisy prawa budowlanego i ustawy o planowaniu przestrzennym nie wyłączają drogi sądowej w tego rodzaju sprawach, albowiem przedmiotem ich regulacji nie jest rozstrzygnięcie sporów tego rodzaju. Na marginesie tylko dostrzec można, że w czasie gdy wydawano pozwolenie na budowę węzła ciepłego inwestycja była realizowana przez spółdzielnię mieszkaniową na gruncie pozostającym w jej użytkowaniu wieczystym, a zatem w ogóle nie powstawało zagrożenie obecnie rozstrzygane.

Twierdzenie jakoby odmowa dopuszczenia interwenientów ubocznych pozbawiała stronę pozwaną możliwości obrony jej praw nie jest trafne. Uzasadnienie tego zarzutu ogranicza się do zdawkowego stwierdzenia, że przez niedopuszczenie interwenientów ubocznych pozwany nie miał możliwości uzyskania dodatkowych dowodów w sprawie, dlatego też nie ma potrzeby bliższego ustosunkowywania się do niego.

Nietrafne są także pozostałe zarzuty podnoszone w ramach podstawy kasacyjnej określonej przez art. 393[1] pkt 2 KPC. Naruszenie przepisów postępowania tylko wtedy może stanowić podstawę kasacji, gdy mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a okoliczność ta powinna być w kasacji wykazana. W kasacji nie przedstawiono żadnych okoliczności, by zarzucane naruszenie art. 78 KPC mogło mieć takie właśnie znaczenie. Dostrzec trzeba, że identyczny zarzut podnoszony był w apelacji i został on uznany przez Sąd Okręgowy za nietrafny. W kasacji ograniczono się do podniesienia samego zarzutu naruszenia art. 78 KPC, którego nie uzasadniono i nie podjęto polemiki z poglądami Sądów obu instancji o braku interesu prawnego osób zgłaszających interwencję uboczną, ani z poglądem Sądu drugiej instancji o braku wpływu na treść wyroku ewentualnego uchybienia, gdyby rzeczywiście miało ono miejsce.

Przepis art. 316 § 1 KPC nie mógł zostać naruszony w sposób wskazany w kasacji. Przepis ten nakazuje sądowi branie za podstawę wyrokowania stanu z chwili zamknięcia rozprawy, co oznacza konieczność uwzględniania zmian, do jakich doszło w czasie trwania postępowania. Zarzuty dotyczące naruszenia art. 230 i art. 233 § 1 KPC powinny natomiast być uzasadnione przez wskazanie konkretnych faktów, których dotyczą, oświadczeń procesowych stron stanowiących przeszkodę do uznania tych faktów za przyznane oraz dowodów, które zostały nieprawidłowo ocenione i stały się podstawą wadliwych ustaleń faktycznych lub w świetle wyników całej rozprawy stanowiły przeszkodę w uznaniu pewnych faktów za przyznane, a także dlaczego ocenę tę uznać należy za nieprawidłową. Tymczasem uzasadnienie podstaw kasacyjnych wywodu takiego nie zawiera, a nadto sam zarzut jest sformułowany w sposób uniemożliwiający zrozumienie, jakie ustalenie faktyczne dotyczące własności węzła ciepłego, zdaniem pozwanego, byłoby poprawne.

W rezultacie stwierdzić trzeba, że powołana w kasacji podstawa naruszenia przepisów postępowania okazała się nieuzasadniona. Odmiennie ocenić należy natomiast powołanie jako podstawy kasacji naruszenia przepisów prawa materialnego, jakkolwiek nie wszystkie zarzuty podniesione w ramach tej podstawy są zasadne.

Powołując zarzut naruszenia art. 235 § 4 prawa spółdzielczego w związku z art. 136 § 2 i art. 191 oraz art. 155 § 1 KC pozwany nie wskazał na czym naruszenie to miałyby polegać. Z uzasadnienia podstaw kasacyjnych można wnioskować, że pozwany zarzut ten wiąże z omówionym wyżej zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących własności węzła ciepłego i próbuje zakwestionować przyjęty zgodnie z dotychczasowym stanowiskiem pozwanego przez Sądy obu instancji pogląd kwestii tej dotyczący. Taka zmiana stanowiska procesowego nie może na tym etapie postępowania okazać się skuteczna. Pozwany nie dostrzega też, że węzeł ciepły został mu przekazany przez spółdzielnię mieszkaniową i wszedł w skład jego majątku cztery lata przed przeniesieniem na członków likwidowanej spółdzielni prawa własności domów, a zatem, w odniesieniu do własności węzła ciepłego, powołane w kasacji, nieobowiązujące już obecnie przepisy art. 236 § 4 prawa spółdzielczego i art. 136 § 2 KC nie mogły zostać naruszone. Z uzasadnienia podstaw kasacyjnych w żaden sposób nie wynika natomiast, na czym miałyby polegać naruszenie art. 191 i art. 155 § 1 KC.

Powołując wyżej omówiony zarzut, pozwany wykazuje w kasacji pewną niekonsekwencję, gdyż pozostałe zarzuty kasacji wywodzi ze swych praw właścicielskich do węzła ciepłego.

Nietrafnym jest także zarzut naruszenia art. 2 i art. 64 Konstytucji. Pierwszy z tych przepisów odnosi się do działania organów państwa, a zatem nie mógł zostać naruszony przez działania powodów zmierzające do ochrony ich własności. Autor kasacji nie przedstawia żadnego wyводу prawnego mającego wskazywać, dlaczego zaskarżone orzeczenie miałoby ten przepis naruszać. Ze sformułowania zarzutu wynika, że naruszenia obu powołanych przepisów pozwany wywodzi z zasady ochrony praw nabytych. Ten kierunek rozumowania jest błędny, bowiem zasada ochrony praw nabytych, jako jedna z zasad demokratycznego państwa prawnego, jest kierowana do państwa, nie służy natomiast petryfikacji stosunków cywilnoprawnych i nie pozbawia podmiotów tych stosunków uprawnień do ich rozwiązania.

Zaskarżone orzeczenie nie narusza także art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 85 ze zm.), określanej dalej jako GospGruntU. Przepis ten był w toku postępowania błędnie powoływany, a w niniejszej sprawie nie mógł znaleźć zastosowania. Tak pozwany, jak i Sądy obu instancji, odwołują się do tego przepisu jako regulującego zagadnienia zakładania i przeprowadzania przez cudze nieruchomości przewodów i urządzeń przesyłowych, a zatem jako do odpowiednika obecnie obowiązującego art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Tymczasem tak w okresie, gdy sporny węzeł cieplny był budowany, jak też w dacie jego przekazania poprzednikowi prawnemu pozwanego, kwestia ta była przedmiotem regulacji art. 75 GospGruntU, a dopiero późniejsza nowelizacja przeniósła te unormowania do art. 70. Jednakże zarówno powołane przepisy GospGruntU, jak też art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą zakładania i przeprowadzania tych urządzeń na nieruchomościach cudzych, a zatem sytuacji, gdy inwestor nie jest właścicielem (lub wieczystym użytkownikiem) gruntu, na którym buduje te urządzenia. W rozpoznawanej obecnie sprawie sytuacja jest odmienna, gdyż węzeł cieplny był budowany przez spółdzielnię mieszkaniową na gruncie znajdującym się w jej użytkowaniu wieczystym, wobec czego powołane przepisy nie mogły do tej sytuacji znaleźć zastosowania. Spółdzielnia mieszkaniowa przekazała węzeł WPEC w Ostrołęce już po zakończeniu jego budowy i podłączeniu do sieci cieplnej, toteż nie doszło do wydania na podstawie powołanego wyżej przepisu decyzji ograniczającej prawo użytkowania wieczystego, a źródłem uprawnienia poprzednika prawnego pozwanego do korzystania z nieruchomości jest umowa zawarta przy przejęciu węzła z inwestorem - użytkownikiem wieczystym gruntu. Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo zgodnie wskazują na cywilnoprawny charakter takiej umowy niezależnie od tego, czy została ona zawarta po wybudowaniu obiektu, czy też poprzedziła budowę na cudzym gruncie i uczyniła zbędnym wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej właściciela w jego prawie. Za takim właśnie charakterem stosunków między zakładami energetycznymi a odbiorcami energii, na koszt których wzniesiono urządzenia służące do poboru energii opowiedział się też Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 4 grudnia 1991 r. sygn. W 4/91 (OTK 1991 nr 1, poz. 22), a także Sąd Najwyższy w niepublikowanym wyroku z dnia 18 grudnia 2000 r. sygn. V CKN 122/00, i jakkolwiek przedmiot, którym w orzeczeniach tych się zajmowano był nieco odmienny, to sama istota zagadnienia dotyczącego charakteru stosunku prawnego jest tożsama.

Oczywistym jest, że zawarta umowa nie mogła spowodować powstania służebności i to niezależnie od braku wymaganej dla ustanowienia służebności formy oświadczenia woli (art. 245 § 2 KC). Służebność gruntowa może być ustanowiona jedynie na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) i mieć na celu zwiększenie użyteczności tej nieruchomości lub jej oznaczonej części (art. 285 § 1 i 2 KC). Tymczasem ustanowienie na rzecz pozwanego uprawnienia do korzystania z nieruchomości powodów nie miało jakiegokolwiek związku z żadną nieruchomością do niego należącą. Służebność osobista może być natomiast ustanowiona jedynie na rzecz osoby fizycznej (art. 296 KC). W konsekwencji stosunek prawny jaki powstał bez wątpienia jest stosunkiem obligacyjnym, a skoro istota uprawnienia pozwanego polega na bezpłatnym korzystaniu z cudzej rzecz, to zasadnie Sądy obu instancji zakwalifikowały zawartą umowę jako umowę użyczenia (art. 710 KC). Zawarcie takiej umowy, w okolicznościach jakie wystąpiły w rozpoznawanej sprawie, ma jednak specyficzne skutki. W doktrynie wskazuje się, że umowa zawarta przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości z przedsiębiorstwem budującym i eksploatującym linie przesyłowe, dotycząca korzystania przez to przedsiębiorstwo z cudzej nieruchomości stanowi wprawdzie typową umowę prawa cywilnego (z reguły umowę najmu ze względu na jej odpłatny charakter), jednakże z uwagi na jej causa umowa ta jest nierozwiązywalna do czasu, gdy urządzenia przesyłowe na gruncie istnieją i zachodzi potrzeba ich utrzymywania. Takie ograniczenie swobody dysponowania swą nieruchomością przez właściciela wywodzi się z art. 140 KC. Zgodnie z tym przepisem, prawo własności nie ma absolutnego charakteru, lecz jego wykonywanie podlega ograniczeniom wynikającym z ustaw, z zasad współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczego

przeznaczenia prawa. Zezwolenie przez właściciela na założenie instalacji przesyłowych i ich eksploatację kształtuje nowy stan prawny, powodując nawiązanie między przedsiębiorstwem i właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością. Trwałość i ciągłość tego stosunku wynika z jego natury i jedynie w wyjątkowych wypadkach właściciel gruntu będzie mógł spowodować zniesienie tego stosunku przez żądanie likwidacji założonych urządzeń. Trwałość nawiązanego stosunku prawnego nie ma więc charakteru absolutnego, gdyż istotna zmiana stosunków może dać uprawnienie do jego rozwiązania. W doktrynie wskazuje się też, że powstały w ten sposób stosunek prawny ma charakter obligacji realnej, a zatem prawo przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe będzie skuteczne także w stosunku do nabywców nieruchomości. Jakkolwiek przepisy prawa nie dają wprost podstaw do przyjęcia konstrukcji obligacji realnej, to jednak skuteczność omawianego uprawnienia wobec nabywców nieruchomości można wywodzić z treści art. 140 KC. Nabywca wstępuje w sytuację prawną zbywcy objętą ograniczeniami z tego przepisu wynikającymi. Nie sposób przyjąć, by istotne potrzeby społeczne, które stały u podstaw zawarcia umowy zezwalającej na korzystanie z nieruchomości w wypadku jej zbycia ustały.

Odnosząc powyższy wywód do specyfiki obecnie rozpoznawanej sprawy, zauważyć należy, że węzeł cieplny w chwili jego budowy miał zaspokajać potrzeby dwudziestu domów jednorodzinnych wznoszonych szeregowo na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, a zatem niejako własne potrzeby inwestora. Przeniesienie własności tych domów na rzecz członków spółdzielni spowodowało, że zgodnie z wówczas obowiązującymi przepisami instalacja biegnąca od węzła do poszczególnych domów stała się współwłasnością właścicieli domów. W takim wypadku, nawet jeżeli właściciel budynku, w którym znajduje się węzeł cieplny, zaprzestał korzystania z ogrzewania za pośrednictwem tej instalacji, żądanie usunięcia tego węzła z jego nieruchomości byłoby korzystaniem z prawa własności z przekroczeniem zasad współżycia społecznego, albowiem indywidualny interes tego właściciela nie może doprowadzić do takiej zmiany stosunków wcześniej ukształtowanych i dotychczas przez niego akceptowanych, która uniemożliwiłaby korzystanie przez innych właścicieli ze wspólnej sieci i zmusiłaby ich do znacznych inwestycji mających na celu zapewnienie ich budynkom niezależnego ogrzewania. Takie wykonywanie prawa własności przekraczałoby granice określone przez art. 140 KC.

Powyższe wywody nie mogą prowadzić natomiast do konkluzji, że nierozwiązywalność powstałego stosunku prawnego nie zezwala na jakąkolwiek jego modyfikację. W szczególności wynikające z art. 140 KC ograniczenia korzystania przez właściciela z jego rzeczy nie są tak daleko idące, by zmuszały go do nieodpłatnego znoszenia istniejącego stanu. Do istoty prawa własności należy prawo pobierania pożytków ze swej rzeczy, a zatem korzystanie przez inne osoby z rzeczy cudzej co do zasady winno być odpłatne. Umowa użyczenia zawarta na czas nieokreślony co do zasady może być wypowiedziana, a przekroczenie granic wykonywania prawa własności nie będzie wiązało się z samym rozwiązaniem takiej umowy, ale z niewystąpieniem z jednoczesną ofertą zawarcia umowy najmu za odpowiednim czynszem.

Okoliczności powyższe prowadzą do wniosku, że zasadnie pozwany zarzucił naruszenie art. 140 KC, a ze względu na treść tego przepisu żądanie pozwu było nieuzasadnione. Czyni to zbędnym rozważanie pozostałych zarzutów kasacji, a skoro podstawa naruszenia przepisów postępowania okazała się nieuzasadniona, na podstawie art. 393[15] KPC zaskarżony wyrok zmieniono i orzekając co do istoty sprawy zmieniono także wyrok Sądu pierwszej instancji, oddalając powództwo oraz zasądzając koszty procesu zgodnie z art. 98 § 1 KPC.