



Sygn. akt I CSK 223/06

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)  
SSN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)  
SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. K. 18 A  
przeciwko S. S.A.  
o wydanie nieruchomości,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2007 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 7 grudnia 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 grudnia 2005 r. oddalił apelację pozwanej spółki od wyroku nakazującego stronie pozwanej wydanie powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej szczegółowo opisanego pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa.

Według dokonanych ustaleń pomieszczenie znajduje się w budynku na nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej – położonej w centrum przy ul. K. 18A. Pomieszczenie przekazane zostało w 1977 r. w celu eksploatacji stacji transformatorowej, zasilającej budynek mieszkalny przy ul. K. 18 A, a także inne pobliskie budynki mieszkalne. Kolejni właściciele budynku, w tym także strona powodowa, nie domagali się od poprzedników prawnych strony pozwanej wynagrodzenia za korzystanie ze spornego pomieszczenia. Żądanie takie zgłoszone zostało przez stronę pozwaną dopiero w dniu 16 sierpnia 2002 r. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 19 kwietnia 2004 r. z żądanej za okres 10 lat kwoty 132.600 zł zasądzona została kwota 17.612 zł za okres od października 2002 r. do lutego 2004 r.

Sąd Apelacyjny uznał – podobnie jak Sąd Okręgowy – że po wezwaniu do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia, łączący strony stosunek prawny „zbliżony do umowy użyczenia”, już nie wiąże strony. Powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej przysługuje zatem na podstawie art. 222 k.c. roszczenie o wydanie spornego pomieszczenia. Sąd Apelacyjny za bezzasadne w ustalonych okolicznościach sprawy uznał powoływanie się przez stronę pozwaną na art. 5 k.c.

Skarga kasacyjna strony pozwanej oparta została na podstawie naruszenia art. 233 § 1, art. 228, 231, 232, 320 i 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. – przez ich niewłaściwe zastosowanie, a także art. 222 § 1 k.c. oraz art. 7 ust.12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.) w zw. z art. 60 i 65 k.c. – przez błędną ich wykładnię i w konsekwencji uznanie, że stronie pozwanej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania pomieszczeniem stacji transformatorowej, pomimo

łączącej strony umowy sprzedaży energii elektrycznej i umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny dokonał wadliwej subsumcji ustalonego stanu faktycznego i w konsekwencji sprawę rozstrzygnął tak jakby jej przedmiotem było roszczenie właściciela rzeczy przeciwko osobie, której nie przysługuje względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Sprawa pod względem prawnym jest o wiele bardziej skomplikowana. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotem sporu nie jest zwykłe pomieszczenie, lecz w istocie stacja transformatorowa, która przekazana została w 1977 r. na podstawie stosunku prawnego łączącego poprzedników prawnych stron. Stosunek ten oba orzekające Sądy trafnie określiły jako „zbliżony do umowy użyczenia”, błędnie natomiast uznały, że dokonane przez stronę powodową wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa spowodowało rozwiązanie tego stosunku prawnego. Skoro z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika, aby strony zawarły między sobą umowę, której przedmiotem byłaby sporna stacja transformatorowa, a mimo to Sąd Apelacyjny stwierdził, że strony łączył stosunek prawny zbliżony do umowy użyczenia, koniecznym staje się wskazanie źródła tego stosunku prawnego. Źródłem tym jest zdarzenie prawne, polegające na przekazaniu w 1977 r. przez poprzednika prawnego strony powodowej poprzednikowi prawnemu strony pozwanej przedmiotowej stacji transformatorowej – zgodnie z obowiązującymi wtedy przepisami zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 24 sierpnia 1964 r. w sprawie zasad przyłączania do wspólnej sieci urządzeń do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, rozdzielania i odbioru energii elektrycznej i ciepłej oraz paliw gazowych (M. P. Nr 62, poz. 286 ze zm.), wydanego na podstawie art. 7 ustawy z dnia 30 maja 1962 r. o gospodarce paliwowo-energetycznej (Dz.U. Nr 32, poz. 150). Przyczyną nawiązania takiego nietypowego stosunku prawnego było więc dostarczanie energii elektrycznej mieszkańcom budynku, w którym znajduje się stacja transformatorowa, a także innym odbiorcom w okolicznych budynkach. Przekazanie stacji transformatorowej do eksploatacji łączyło się z użyczeniem spornego pomieszczenia. Doszło zatem do nawiązania stosunku prawnego, który ze względu na jego *causa* nie można

zakwalifikować do którejś z nazwanych umów prawa cywilnego. Jest to umowa nienazwana charakteryzująca się trwałością i ciągłością, co sprawia, że jest nierozwiązywalna do czasu, gdy urządzenia przesyłowe (stacja transformatorowa) istnieją i zachodzi konieczność ich utrzymywania i eksploataowania. Nie jest to zatem umowa, która rodzi stosunki obligacyjne tylko między stronami. Tego rodzaju stosunek prawny ma charakter obligacji realnej, co oznacza, że prawo przedsiębiorcy eksploatującego urządzenia przesyłowe jest skuteczne także wobec nabywców nieruchomości. Jakkolwiek przepisy prawa nie dają wprost podstaw do przyjęcia konstrukcji obligacji realnej, to jednak skuteczność omawianego uprawnienia można wywodzić z art. 140 k.c. W świetle przyjętego w nim uregulowania prawo własności nie ma charakteru absolutnego, skoro jego wykonywanie podlega ograniczeniom wynikającym z ustaw, z zasad współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Nabywca wstępuje w sytuację prawną zbywcy objętą ograniczeniami z tego przepisu wynikającymi. Trafnie zatem oba orzekające Sądy, wprowadzając bez żadnej analizy prawnej, uznały, że mimo zmiany właściciela budynku strony pozostawały w nawiązanym wcześniej przez swych poprzedników stosunku prawnym. Jest to umowa o nieodpłatne używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków, którą Sądy obu instancji określiły jako „zbliżoną do umowy użyczenia”. Trwałość i ciągłość tego stosunku prawnego wynikająca z jego natury, powodują, że właściciel gruntu, na którym znajduje się pomieszczenie ze stacją transformatorową, tylko w wyjątkowych wypadkach może spowodować jego zniesienie. Zdarzeniem, które miałyby znieść ten trwały stosunek prawny, ukształtowany zezwoleniem poprzedniego właściciela nieruchomości na założenie i eksploatację instalacji energetycznych, na pewno nie może być – wbrew ocenie przyjętej przez Sąd Apelacyjny - wezwanie strony powodowej do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa. Uznanie takiego zdarzenia za wystarczające do rozwiązania umowy pozostaje w rażącej sprzeczności z konstrukcją umowy, która z założenia i swej istoty ma być trwała. Taka ocena charakteru umowy prowadzi do wniosku, że następcy prawnemu właściciela nieruchomości, który zawarł z przedsiębiorstwem energetycznym umowę, na podstawie której przekazane zostało zakładowi energetycznemu

do bezpłatnego używania - wybudowane na nieruchomości tego właściciela – pomieszczenie z przeznaczeniem na stację transformatorową, w zasadzie nie przysługuje roszczenie o wydanie pomieszczenia, gdy istnienie stacji transformatorowej jest konieczne, a zmiana jej położenia niemożliwa.

Nie ulega wątpliwości, że umowa o nieodpłatne używanie pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa, może zostać przekształcona w stosunek prawny, który uwzględniając status prawny przyłączonych do sieci urządzeń objętych treścią art. 49 k.c., nie pominie praw i obowiązków, jakie wynikają z umowy o dostarczenie energii elektrycznej, które określone zostały w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.). Wskazówka ta nie jest bez znaczenia przy rozstrzygnięciu sporu o wydanie pomieszczenia, w którym znajduje się stacja transformatorowa. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 8 marca 2006 r. (OSNC 2006 r., nr 10, poz. 159) uznał, że „Status prawny przyłączonych do sieci urządzeń objętych treścią art. 49 k.c. zależy od tego, czy stają się one częścią składową instalacji należącej do przedsiębiorstwa. W razie odpowiedzi twierdzącej, urządzenia te tracą swoją odrębność i stają się własnością właściciela instalacji. W razie odpowiedzi przeczącej, stanowią odrębne rzeczy ruchome i o ich własności zdecydować mogą strony umowy o przyłączenie. W braku umowy pozostają własnością dotychczasowego właściciela”.

Z przytoczonych względów, uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. Naruszony został także art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c., bowiem Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie odniósł się - mimo zebranego materiału – do kwestii możliwości zmiany położenia stacji transformatorowej. Należało zatem orzec jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> k.p.c.).