

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: sędzia Maria Antecka

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2022 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o wydanie i opróżnienie lokalu użytkowego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 23 marca 2022 r.

sygn. akt V C 1116/21

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Maria Antecka

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 30 grudnia 2022 r.

W sprawie z powództwa S. P. przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., o wydanie i opróżnienie lokalu użytkowego, Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu (sygn. akt II Ca 778/22) wyrokiem z 23 marca 2022 r.:

- w punkcie 1. oddalił powództwo,

- w punkcie 2. kosztami procesu obciążył powódkę, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 23.04.2021r. powódka S. P. nabyła w drodze umowy sprzedaży od syndyka masy upadłości spółki pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

w upadłości prawo własności lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr A, znajdującego się

w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., objętego księgą wieczystą nr (...). W akcie notarialnym wskazano, że nieruchomość objęta umową sprzedaży stanowi lokal niemieszkalny – stację trafo (tak jest opisana również w księdze wieczystej)

i że powódka S. P. oświadczyła, że jest jej znany stan prawny i faktyczny wyżej opisanego lokalu i nie wnosi z tych tytułów żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W dacie zakupu lokalu A położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) przez powódkę w lokalu znajdowały się trafostacja wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi stanowiącymi własność pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. i również obecnie znajdują się w tym lokalu. Urządzenia te zostały wybudowane przez poprzedniego właściciela nieruchomości – Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe (...), który następnie ubiegał się o przyłączenie do sieci. Stanowiło to realizację zadania inwestycyjnego – budynku mieszkalnego w P. przy ul. (...). W dniu 25.10.1999r. poprzednik prawny pozwanej zawarł z poprzednim (...) sp. z o.o. z siedzibą w O., umowę kupna-sprzedaży projektu budowlanego, rozbudowanej sieci oraz o przyłączenie do sieci (sprzedaż projektów budowlano-wykonawczych, sprzedaż kompletnego wyposażenia stacji transformatorowej z transformatorem, przyłączenie instalacji klienta do sieci). Po zrealizowaniu tego przyłączenia klient miał wystąpić z wnioskiem o zawarcie umowy świadczenia usług przesyłowych i sprzedaży energii elektrycznej. Właściciel nieruchomości oświadczył, że na mocy §11 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 21.10.1998r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych nieodpłatnie umożliwiać będzie poprzednikowi prawnemu pozwanej w obrębie swojej nieruchomości budowę i rozbudowę sieci oraz przyłączy i nieodpłatnie udostępniać będzie pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowo-rozliczeniowych i sterujących oraz pokrywać będzie koszty związane z utrzymaniem tych pomieszczeń lub miejsc i zainstalowanych urządzeń.

Stacja transformatorowa położona jest w piwnicy w budynku mieszkalnym, obok garaży i służy dostarczaniu energii elektrycznej do odbiorców. Nie jest możliwe usunięcie tych urządzeń bez odłączenia tych podmiotów, które są zasilane w energię z tego urządzenia.

Sąd Rejonowy, w tak ustalonym stanie faktycznym, powołując się na przepis art. 222 §1 k.c. uznał, że pozwany wykazał, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zdaniem Sądu Rejonowego należy przyjąć, że opisana wyżej umowa z 25.10.1999 r. jest umową podobną do umowy odpowiadającej treści służebności przesyłu.

Takie zakwalifikowane umowy z 25.10.1999 r. pozwoliło Sądowi Rejonowemu odnieść się do twierdzeń powódki, która upatrywała zasadność swojego roszczenia m.in. w treści art. 313 prawa upadłościowego. Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że strona powodowa wywodzi

z tego przepisu błędne wnioski. Nabycie w postępowaniu upadłościowym powoduje brak przejęcia długów podatkowych upadłego, gasną wówczas (z pewnym wyjątkami) prawa i obciążenia na nieruchomości, w szczególności hipoteki. Nie powoduje natomiast wygaśnięcia niektórych praw i obciążeń, m.in. służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu (wynika to wprost z powołanego przepisu), innych służebności gruntowych, najmu i dzierżawy (chyba że zostały ujawnione w księdze wieczystej). Intencją ustawodawcy było bowiem to by wskutek takiej sprzedaży wygasły te prawa, które da się spieniężyć i uzyskać zaspokojenie wierzyciela z uzyskanej ceny sprzedaży. Co do tych bowiem praw, które wygasają wskutek nabycia w postępowaniu upadłościowym, wierzyciel uzyskuje prawa do żądania zaspokojenia swojej wierzytelności w ramach planu podziału funduszy masy upadłości według określonej kolejności. Takiego statusu nie mają wyłączone wprost z tego przepisu prawa m.in. służebności, których nie da się w ten sposób przekształcić i mają one charakter trwałe, niezależnie od zmiany właściciela.

W konkluzji Sąd Rejonowy uznał, że w wyniku zawarcia przez poprzednika prawnego pozwanego z ówczesnym właścicielem nieruchomości w dniu 25.10.1999r. umowy kupna-sprzedaży projektu budowlanego, rozbudowanej sieci oraz o przyłączenie do sieci poprzednik prawny pozwanego, a następnie pozwany uzyskał trwałe tytuły prawne do korzystania

z nieruchomości zbliżony do służebności przesyłu (nabył prawo odpowiadające treści służebności przesyłu) – ma zatem tytuł prawny do korzystania z nieruchomości.

Dokonując dalszej analizy prawnej Sąd Rejonowy odniósł się do zdarzenia prawnego, polegającego na przekazaniu w 1999 r. przez poprzednika prawnego powoda poprzednikowi prawnemu strony pozwanej przedmiotowej stacji transformatorowej - zgodnie

z obowiązującymi wówczas przepisami §11 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 21.10.1998r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych. W treści umowy szczegółowo uregulowano zasady korzystania z tej nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego doszło do nawiązania stosunku prawnego, którego 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 eksploatacji. Nie jest to 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. Skuteczność omawianego uprawnienia można wywodzić z art. 140 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że nawet gdyby przyjąć, że jest to umowa o nieodpłatne używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków, to 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. Sąd pierwszej instancji odwołał się do wyroku z dnia 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05, gdzie Sąd Najwyższy stwierdził, że 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, a 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. Dalej Sąd Rejonowy wywodził, że taka ocena charakteru umowy prowadzi do wniosku, że właścicielowi nieruchomości (lub jego następcy prawnemu), który zawarł z przedsiębiorstwem energetycznym umowę, na podstawie której przekazana została zakładowi energetycznemu do bezpłatnego używania - wybudowana na nieruchomości tego właściciela - stacja transformatorowa, w zasadzie nie przysługuje roszczenie o usunięcie ww. stacji transformatorowej, gdy istnienie stacji transformatorowej jest konieczne (choćby w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych powoda lub innych osób zamieszkałych w tym samym budynku lub budynkach sąsiednich), a zmiana jego położenia w zasadzie niemożliwa, a co najmniej nadmiernie utrudniona z uwagi na konieczność pozyskania terenu, na który stacja mogłaby zostać przeniesiona i poniesienia znacznych kosztów jej przeniesienia, nie mówiąc o kilkuletniej pracy koniecznej do zrealizowania tego przedsięwzięcia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego sygn. akt I CSK 223/06 czy też I CK 14/05). W takim wypadku, nawet jeżeli właściciel nieruchomości, w której znajduje się stacja transformatorowa, zaprzestał prowadzenia na nieruchomości działalności gospodarczej i nie potrzebuje już dostarczania energii elektrycznej do budynku powoda, żądanie usunięcia tej stacji z jego nieruchomości byłoby korzystaniem z prawa własności z przekroczeniem zasad współzycia 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 z sieci energetycznej i zmusiłaby ich, a także pozwany zakład, do znacznych inwestycji, mających na celu zapewnienie ich budynkom niezależnego zasilania. Takie wykonywanie prawa własności przekraczałoby granice określone przez art. 140 k.c.

Nadto zdaniem Sądu Rejonowego domaganie się usunięcia stacji transformatorowej z lokalu, w którym została posadowiona stacja, w sytuacji, kiedy stacja została tam umieszczona na wniosek poprzednika powoda i potrzeby jego nieruchomości (odbyło się w to ramach realizowanej przez niego inwestycji budowy budynku mieszkalnego), stanowi, zdaniem Sądu, naruszenie zasad współzycia społecznego, w szczególności poprzez nieuzasadnione narażanie pozwanego na ponoszenie znacznych kosztów, związanych z przebudową infrastruktury energetycznej, narażanie na zachwianie bezpieczeństwa energetycznego okolicy, zabezpieczanej przez sporny transformator, a także destabilizację trwającego ponad 20 lat stosunku prawnego, ukształtowanego zezwoleniem właściciela nieruchomości na eksploatację przez poprzednika prawnego pozwanego przedmiotowej stacji transformatorowej. Sąd Rejonowy podkreślił, że w dacie nabycia powódka wiedziała, że

kupuje lokal niemieszkalny będący stacją transformatorową. Brak jest uzasadnionych przesłanek do uwzględnienia żądania powoda z tego tylko względu, że właściciel nieruchomości nagle uznał, że nie życzy sobie istnienia stacji transformatorowej na swoim terenie, szczególnie w sytuacji gdy przedmiotowy transformator został wybudowany, zasila cały budynek i inne podmioty. Usunięcie stacji transformatorowej spowodowałoby odcięcie odbiorców od energii elektrycznej i w związku z tym destabilizację ich sytuacji. W tej sytuacji żądanie usunięcia stacji transformatorowej z nieruchomości byłoby korzystaniem z prawa własności z przekroczeniem zasad współżycia społecznego.

Jako podstawa orzeczenia o kosztach procesu został powołany art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c.

Wyrok ten został w całości zaskarżony przez powódkę apelacją.

Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

1. art.222§1 k.c. w zw. z art.710 k.c., art. 305¹ k.c., art.245 k.c., art.313 ustawy z 2.02.2003 r. Prawo upadłościowe przez bezpodstawne przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy pozwana posiada skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą,

2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że żądanie pozwu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o powyższe wniosła o zmianę wyroku Sądu Rejonowego w całości w kierunku uwzględnienia powództwa o wydanie nieruchomości i opróżnienie lokalu oraz o zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kosztów postępowania przed sądami obu instancji według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Trafny był już pierwszy z przedstawionych wyżej zarzutów naruszenia prawa materialnego. Sąd Okręgowy nie podziela bowiem poglądu Sądu Rejonowego, co do tego, że pozwany wykazał, że przysługuje mu skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Oceniając umowę z 25.10.1999 r., która została zawarta przez poprzedników prawnych stron, Sąd Rejonowy uznał, że jest to umowa podobna do umowy odpowiadającej treści służebności przesyłu. Takie zakwalifikowanie umowy było istotne w świetle dalszych rozważań Sądu Rejonowego związanych z tym, że powódka nabyła własność nieruchomości w ramach sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, a to wobec brzmienia art.313 prawa upadłościowego.

Sąd Okręgowy nie podzielała jednak dokonanej przez Sąd Rejonowy kwalifikacji wskazanej wyżej umowy. Stosunek prawny jaki powstał w związku z tą umową jest w ocenie Sądu Okręgowego, stosunkiem obligacyjnym, a istota uprawnienia poprzednika prawnego pozwanego polegała na bezpłatnym korzystaniu z cudzej rzeczy, co pozwala zakwalifikować umowę z 25.10.1999 r. jako umowę zbliżoną do umowy użyczenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 18.01.2007 - I CSK 223/06), czy wręcz umowę użyczenia. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 28.06.2005 – I CK 14/05).

Nietrafne było też analizowanie przez Sąd Rejonowy stosunku prawnego łączącego strony z odwołaniem do instytucji obligacji realnej. Co prawda we wcześniejszej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego (m.in. w orzeczeniach powołanych

wyżej) prezentowano pogląd, zgodnie z którym zezwolenie przez właściciela nieruchomości na założenie urządzeń przesyłowych powoduje nawiązanie pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym a właścicielem nieruchomości stosunku prawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością, który ma charakter obligacji realnej, to możliwość oceny wzajemnych relacji pomiędzy tymi podmiotami została jako obligacji realnych została zanegowana w wyroku Sądu Najwyższego z 13.01.2011 r. - II CSK 85/10 nie publ. (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 9.07.2021 r. – II CSKP 138/21 i orzecznictwo SN tam powołane). Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego, że niedopuszczalne jest konstruowanie zobowiązań formalnie o charakterze względnym (w istocie obligacji realnych), które swoją treścią odpowiadałyby ograniczonemu prawu rzeczowemu (służebności gruntowej) i wiązały każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej. Prowadziłoby to bowiem do obejścia zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 9.07.2021 r. – II CSKP 138/21 i orzecznictwo SN tam powołane).

W świetle powyższych rozważań nie może się ostać teza Sądu Rejonowego, że powódce nie przysługuje roszczenie przeciwko pozwanemu o usunięcie stacji transformatorowej z jej nieruchomości.

W świetle okoliczności niniejszego postępowania zbędne stały się rozważania co do tego, czy wobec nabycia przez powódkę własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, w świetle art.313 prawa upadłościowego, umowa z 25.10.1999 r. wygasła, skoro i tak pozew w niniejszej sprawie, gdyby ta umowa nadal obowiązywała, w świetle art.365¹ k.c. należałoby traktować jako wypowiedzenie tej umowy przez powódkę.

Celowa jest natomiast ocena zasadności powództwa w kontekście tego, czy nie narusza ono zasad współżycia społecznego. Sąd Rejonowy dokonał tej oceny i uznał, że usunięcie stacji transformatorowej stanowiłoby naruszenie zasad współżycia społecznego,

w szczególności poprzez nieuzasadnione narażanie pozwanego na ponoszenie znacznych kosztów, związanych z przebudową infrastruktury energetycznej, narażanie na zachwianie bezpieczeństwa energetycznego okolicy, zabezpieczanej przez sporny transformator, a także destabilizację trwającego ponad 20 lat stosunku prawnego, ukształtowanego zezwoleniem właściciela nieruchomości na eksploatację przez poprzednika prawnego pozwanego przedmiotowej stacji transformatorowej. Nadto, w ocenie Sądu Rejonowego, usunięcie stacji transformatorowej spowodowałoby odcięcie odbiorców od energii elektrycznej i w związku z tym destabilizację ich sytuacji.

Sąd Okręgowy zauważa, że Sąd Rejonowy nie wskazał na jakiej podstawie ustalił okoliczności faktyczne, które uzasadniały ocenę roszczenia powódki jako naruszającego zasady współżycia społecznego (k.8, drugi akapit uzasadnienie Sądu Rejonowego – „nieuzasadnione narażanie pozwanego na ponoszenie znacznych kosztów, związanych z przebudową infrastruktury energetycznej, narażanie na zachwianie bezpieczeństwa energetycznego okolicy, zabezpieczanej przez sporny transformator”).

W tym kontekście, jako zasadny, należy ocenić drugi z zarzutów apelacji, który sformułowany został jako naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że żądanie pozwu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy nie przeprowadził postępowania dowodowego, które pozwalałoby na ocenę żądania powódki w kontekście zasad współżycia społecznego, a skoro powziął wątpliwości co do tego, czy żądanie pozwu narusza interes publiczny, to był nie tylko uprawniony, ale zobowiązany, do przeprowadzenia takiego postępowania dowodowego z urzędu. Podkreślane przez Sąd Rejonowy usunięcie stacji transformatorowej, które pozbawiałoby mieszkańców możliwości odbioru energii elektrycznej nie jest jednym możliwym rozwiązaniem technicznym w sprawie. Do rozważenia pozostaje bowiem usunięcie stacji z przedmiotowej nieruchomości, polegające na jej przeniesieniu, albo wybudowaniu nowej w innym miejscu. W okolicznościach sprawy nie ustalono, czy jest to technicznie możliwe oraz - w przypadku pozytywnej odpowiedzi - jakie generowałoby to koszty. Tylko po ustaleniu tego możliwa będzie ocena zasadności powództwa w świetle zasad współżycia społecznego.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że nie została rozpoznana istota sprawy co do oceny powództwa w kontekście zasad współżycia społecznego, a nadto postępowanie dowodowe w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia – a więc zasad współżycia społecznego- przeprowadzone ma zostać w całości. Wobec tego, na podstawie art.386§4 k.p.c., Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Orzeczenie o kosztach postępowania znajdowało podstawę w treści art.108 § k.p.c.

Rzeczą Sądu Rejonowego, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, będzie ocena zasadności powództwa w świetle zasad współżycia społecznego, poprzedzona dokonaniem ustaleń faktycznych związanych z przedmiotową stacją transformatorową. W szczególności Sąd Rejonowy winien ustalić, czy możliwe jest przeniesienie tej stacji w inne miejsce oraz

z jakimi kosztami to się wiąże. Sąd Rejonowy winien też rozważyć, czy możliwe jest dostarczanie energii elektrycznej podmiotom, które na dzień dzisiejszy czynią to poprzez przedmiotową stację transformatorową w inny sposób (wymaga chociażby rozważenia, czy

w okresie czasu który minął od oddania stacji do użytku -1999 r. nie uległy zmianie, na skutek postępu technicznego, czy też zmiany struktury inwestycji energetycznych sąsiednich nieruchomości, warunki techniczne do zaopatrywania dotychczasowych odbiorców w energię elektryczną). Sąd Okręgowy nie wskazuje przy tym konkretnych środków dowodowych, albowiem zależne to będzie od stanowiska stron, ale z uwagi na występujący w sprawie interes publiczny zwraca uwagę na możliwość podejmowania inicjatywy dowodowej z urzędu. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że przy rozważaniu zasadności powództwa w świetle zasad współżycia społecznego, Sąd Rejonowy winien też ocenić podnoszone przez powódkę

w apelacji gotowość zawarcia z pozwanym umowy najmu nieruchomości oraz możliwość wystąpienia przez pozwaną z wnioskiem art.305² §1 k.c.

Maria Antecka