

Roman Trzaskowski

Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. I)

I. Wstęp

Coraz częściej orzecznictwo sądowe boryka się z problematyką dotyczącą korzystania przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości. Wiąże się to przede wszystkim z systemowymi zaskłościami, które sprowadzają się do tego, że wielokrotnie przedsiębiorstwa energetyczne instalowały swe urządzenia na cudzych nieruchomościach, bez uzyskania tytułu prawnego, a jedynie w oparciu o pozwolenia budowlane¹. Wzrastająca świadomość prawna właścicieli nieruchomości prowadzi do procesów sądowych, których celem jest zwykle żądanie usunięcia bezprawnie zainstalowanych instalacji energetycznych oraz żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Żądania te nie są pozbawione podstaw, jako że często nie upłynął jeszcze czas zasiedzenia cudzej nieruchomości, ewentualnie odpowiedniej służebności.

Skala zjawiska, złożoność problematyki oraz stosunkowo liczne wypowiedzi SN dotyczące wskazanej kwestii zachęcają do przeprowadzenia analizy tych zagadnień. Ogranicza się ona do dwóch wątków, a mianowicie do istniejących możliwości w zakresie uzyskania tytułu praw-

¹ Dotyczy to zwłaszcza pozwoleń wydawanych na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 7, poz. 46), jako że warunkiem ich wydania nie było legitymowanie się tytułem prawnym do gruntu. Zgodnie z art. 39, udzielenie pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego nie naruszało praw osób trzecich.

nego do korzystania z cudzych nieruchomości oraz do ustalenia zasad odpowiedzialności odszkodowawczej, związanej z bezumownym korzystaniem z cudzej nieruchomości.

II. Uzyskanie przez przedsiębiorstwa energetyczne tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości

1. Ustanowienie odpowiedniej umownej służebności gruntowej

Pierwszą z możliwości, które powinny zostać rozważone, jest ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, co oczywiście wchodzi w rachubę wówczas, gdy właściciel nieruchomości wyraża zgodę na zawarcie stosownej umowy. *Prima facie* służebność gruntowa wydaje się instytucją najlepiej przystosowaną do zaspokojenia i ochrony wchodzących w grę interesów.

Dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej, umożliwiającej umieszczenie na nieruchomości urządzeń energetycznych wchodzących w skład sieci energetycznych i dostęp do nich jest sporna w doktrynie. Według niektórych autorów ustanowienie przedmiotowej służebności jest dopuszczalne, inni możliwość taką zdecydowanie wykluczają.

Zwolennikiem koncepcji liberalnej jest przede wszystkim Gerard Bieniek, który, komentując art. 124 u.g.n., dopuścił możliwość umownego obciążenia cudzej nieruchomości, które odpowiadałoby treści pozwolenia przewidzianego w art. 124 u.g.n. Obciążenie to, zdaniem autora, mogłoby przybrać również postać rzeczową, a mianowicie postać służebności gruntowej, nieruchomością władnącą byłaby w takim przypadku nieruchomość wchodząca w skład przedsiębiorstwa².

Podobne poglądy głosi Z. Truszkiewicz³, który pisze: „[n]ie można wykluczyć, że między właścicielem nieruchomości a osobą, której zależy na dostępie do jego nieruchomości zostanie zawarta umowa o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego.” Nie jest wykluczone, że zbliżone stanowisko zajmują Artur Gill i Artur Nowak-Far, którzy uważają, odnośnie do ograniczenia z art. 124 u.g.n., że „[w] rozpatrywanym przypadku decyzja taka prowadzi do powstania służebności publicznej (a ściślej

² G. Bieniek, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 675.

³ Z. Truszkiewicz, E. Drozd, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 286.

ustawowej).”⁷, choć stwierdzają równocześnie, że korzystanie umowne z cudzej nieruchomości opiera się najczęściej na stosunku obligacyjnym (np. umowie najmu)⁴.

Wyżej wskazane ujęcie liberalne ma przeciwników. Zwracają oni uwagę na to, że nie można ustanowić służebności we wskazanym kształcie ze względu na brak spełnienia przesłanki z art. 285 § 2 k.c.; tak ukształtowana służebność nie zwiększa użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie służy prowadzeniu działalności gospodarczej przedsiębiorstwa.

Pogląd taki reprezentuje przede wszystkim E. Gniewek⁵ i M. Drela⁶.

Tu także, jak się wydaje, można zaliczyć poglądy tych autorów, którzy uznają, że uprawnienie do umieszczania urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania prądu itp. nie jest służebnością⁷.

Poza tym w doktrynie wypowiedane są jedynie ogólne poglądy odnośnie do celu służebności. Zaakcentować jednak wypada, że istnieje zgoda co do tego, że decydujące znaczenie z punktu widzenia oceny zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej ma społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości⁸. Korzyść dla nieruchomości powinna być oceniana obiektywnie⁹ (a więc powinna to być korzyść dla

⁴ A. Gill, A. Nowak-Far, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, Prawo Spółek 1999, nr 7-8, s. 76.

⁵ E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Kraków 2001, s. 128.

⁶ M. Drela, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 44.

⁷ S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 167; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1999, s. 43; A. Wąsiewicz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław 1977, s. 600; R. Czarniecki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 723.

⁸ Tak np. B. Bładowski, A. Goła, *Spory sąsiedzkie właścicieli nieruchomości*, Warszawa 1983, s. 35; I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa-Zielona Góra 1996, s. 18; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 171; R. Czarniecki, *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. (art. 167-175 i 184-189) oraz projektu Kodeksu cywilnego (art. 249-259)*, Palestra 1962, nr 6, s. 17; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 225; A. Wąsiewicz, [w:] *System prawa...*, s. 678; R. Czarniecki, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 723.

⁹ I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *op. cit.*, s. 18; J. Ignatowicz, *op. cit.*; J. Szachulowicz, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, t. I, kom. do art. 285, Warszawa 2002.

każdoczesnego właściciela)¹⁰, co do zasady mieć charakter gospodarczy¹¹ (zdaniem niektórych może to być również korzyść estetyczna)¹² i trwałą¹³; dopuszczalne jest jednak ustanowienie służebności na czas oznaczony¹⁴. Powinna także przewyższać uszczerbek związany z obciążeniem nieruchomości obciążonej.

W literaturze wskazuje się, że służebność może także polegać na pobieraniu drzewa lub zbieraniu chrustu z cudzego lasu, pobieraniu piasku, żwiru, gliny¹⁵.

W uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r.¹⁶ SN przychylił się do zwolenników liberalnego stanowiska, stwierdzając że „okoliczność, że nieruchomości władnąca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej celu określonego w art. 285 § 2 k.c.”. Uzasadniając swoje stanowisko, SN wskazał, że mimo niezmienionej redakcji słownej przepisy normujące ustanowienie służebności gruntowej wykorzystywane są do zaspokajania narastających potrzeb gospodarczych, nieprzewidywanych przez ustawodawcę przy konstruowaniu pojęcia i zakresu odpowiednich przepisów. Zwrócił uwagę, że wchodzące w grę potrzeby gospodarcze zaspokajał w swoim czasie art. 175 pr. rzecz., zgodnie z którym służebność mogła być ustanowiona także na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa; przepis ten został jednak usunięty, gdyż pozostawał w sprzeczności z założeniami ówczesnego ustawodawcy. SN podkreślił także, że istnienie po-

¹⁰ Tak na tle wyraźnego przepisu art. 167 pr. rzecz. J. Wasilkowski, *op. cit.*; A. Wąsiewicz, *op. cit.*, s. 722-723.

¹¹ Tak A. Wąsiewicz, *op. cit.*, s. 676; R. Czarnecki, *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. ...*; J. Szałułowicz, *op. cit.*; R. Czarnecki, [w:] *Kodeks cywilny...*

¹² Tak np. S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 167-168; podobnie na gruncie art. 167 pr. rzecz. J. Wasilkowski, *op. cit.*; Z.K. Nowakowski, *Służebności*, RPEiS 1968, nr 3, s. 138.

¹³ I. Polszakiewicz-Zabrzaska, *op. cit.*; R. Czarnecki, *op. cit.*

¹⁴ B. Bładowski, A. Gola, *op. cit.*, s. 35-36; J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 171-172; Z.K. Nowakowski, *op. cit.*, s. 35-36; J. Ignatowicz, *op. cit.*

¹⁵ S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 165; J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 171; Z.K. Nowakowski, *op. cit.*, s. 138.

¹⁶ G. Bieniek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 3, s. 122 i nast.

trzeb gospodarczych i kwestię użyteczności należy rozpatrywać w odniesieniu do każdej nieruchomości indywidualnie. W tym kontekście stwierdził, odwołując się do funkcjonalnej więzi między liniami energetycznymi oraz stacjami energetycznymi, że linie energetyczne są niezbędne do korzystania z nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną zgodnie ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem. W konkluzji uznał, że ustanowienie służebności dostępu do słupa energetycznego zwiększa użyteczność nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, z którą połączona jest linia energetyczna obejmująca przedmiotowy słup, gdyż nie można zaprzeczyć istnieniu trwałego związku fizycznego czy funkcjonalnego pomiędzy nieruchomością a słupami.

Stanowisko SN spotkało się z różnym przyjęciem w piśmiennictwie, które wiernie odzwierciedla ww. różnice poglądów, istniejące już przed wydaniem uchwały.

Głosę aprobującą do orzeczenia opublikował Gerard Bieniek¹⁷. Autor ponownie podkreślił, że ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, wynikające z zezwolenia udzielonego na podstawie art. 124 u.g.n., zbliżone są treściowo do służebności gruntowej. Zwrócił uwagę na to, że możliwość ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (w tym służebności) w drodze decyzji administracyjnej przewiduje również art. 112 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n., właściciel nieruchomości może także dobrowolnie wyrazić zgodę na założenie i eksploatację urządzeń przesyłowych, co oznacza możliwość umownego uregulowania omawianej kwestii. Stosowna umowa – przy założeniu, że udzielone na podstawie art. 124 u.g.n. zezwolenie administracyjne nie prowadzi do powstania służebności gruntowej – ma, wg autora, charakter umowy obligacyjnej, na podstawie której właściciel ogranicza wykonywanie swego uprawnienia o charakterze prawnorzeczowym. Rozważając możliwość umownego ustanowienia stosownej służebności gruntowej, autor stwierdził, że: „[r]zecz w tym, że niewątpliwy postęp techniczny powoduje, iż zachodzi potrzeba sięgania – w drodze analogii – do przepisów normujących ustanowienie służebności gruntowej tak, aby stworzyć możliwość zaspokajania istniejących bądź powstających potrzeb gospodarczych, które nie były przewidywane przez ustawodawcę przy kształtowaniu

¹⁷ Tamże, s. 130 i nast.

pojęcia i zakresu stosowania przepisów dotyczących zarówno drogi koniecznej, jak i służebności gruntowej.” Podzielając w pełni argumentację SN, przemawiającą za zindywidualizowanym pojmowaniem wymagania celu ustanowienia służebności gruntowej, G. Bieniek wskazał także na potrzebę rozważenia konieczności przyjęcia w drodze nowelizacji k.c. bardziej nowoczesnych rozwiązań prawnych w przedmiocie służebności gruntowej.

Uchwała SN spotkała się natomiast ze zdecydowaną krytyką E. Gniewka¹⁸, która opiera się na argumentach przywoływanych w doktrynie już na gruncie interpretacji art. 124 u.g.n. Glosator podkreślił, że dla ustanowienia nieruchomości gruntowej niezbędne jest istnienie nieruchomości władnącej, przy czym służebność musi zwiększać użyteczność tej nieruchomości, co oznacza, przy uwzględnieniu bezwzględnej zasady legalizmu, że nie uzasadnia ustanowienia służebności samo prowadzenie przedsiębiorstwa. Autor zdecydowanie odrzuca stanowisko SN, uznając je za wyraz działalności o charakterze prawotwórczym, które prowadzi – z naruszeniem zasady *numerus clausus* praw rzeczowych – do obejścia prawa. Ustanowienie służebności przesyłowej służy bowiem zwiększeniu użyteczności przedsiębiorstwa w ujęciu funkcjonalnym, a nie przedmiotowym – „[z] pewnością zaś nie zwiększa użyteczności nijakiej „nieruchomości władnącej”. Autor odrzuca zdecydowanie, wskazując ponownie na zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych, możliwość rozszerzania zastosowania służebności gruntowej przez odwołanie się do analogii. W obszarze prawa rzeczowego nieuzasadniony jest – jego zdaniem – liberalizm interpretacyjny. Glosator dostrzega wprawdzie, że SN do argumentu analogii się nie odwołuje, lecz uznaje za chybioną próbę odszukania w ramach przedsiębiorstwa nieruchomości władnącej: „[p]rzeciwnie, wyraźnie widać, że w realiach osądzonej sprawy (i w sprawach podobnych) rzeczywistą funkcją ustanowienia służebności jest umożliwienie prowadzenia przedsiębiorstwa. Nie ma to nic wspólnego ze zwiększeniem użyteczności jakiegokolwiek nieruchomości przedsiębiorcy”. Odrzuca także pomocniczy argument SN, który wskazywał, że skoro przedsiębiorstwo stanowi zorganizowany zespół składników, to zwiększenie jego użytecz-

¹⁸ E. Gniewek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 5, s. 150-151.

ności jako całości pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, nie wyłączając nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Możliwość wykorzystania instytucji służebności do zaspokojenia potrzeb przedsiębiorstw przesyłowych autor uznaje jedynie *de lege ferenda*. *De lege lata* wskazuje natomiast na możliwości wynikające z art. 124 u.g.n., przy czym ponownie podkreśla, że nie chodzi tu o ustanowienie służebności, lecz o prawo osobiste, co potwierdza także, wg niego, art. 124 ust. 7 u.g.n., przewidujący możliwość wpisu w księdze wieczystej; gdyby chodziło o służebność, przepis ten byłby zbędny. Odpowiednie prawo osobiste może wynikać również z umowy zawartej między stronami, przy czym także to prawo może być wpisane do księgi wieczystej. Wprawdzie art. 124 ust. 7 u.g.n. wspomina jedynie o decyzji administracyjnej jako podstawie wpisu „...pamiętajmy jednak, że wydanie decyzji następuje dopiero w razie negatywnego wyniku obligatoryjnych rokowań. Nie można więc opierać się przed zrównaniem *ad in tabulationem* znaczenia decyzji starosty i umowy stron, pozwalającej uniknąć urzędowej decyzji”.

Wbrew krytycznym uwagom, pogląd SN zasługuje na aprobatę.

W orzecznictwie już dawno utrwalił się pogląd, zgodnie z którym nie stanowi przeszkody dla ustanowienia przedmiotowej służebności fakt, że potencjalne nieruchomości: władająca i obciążona nie graniczą ze sobą, gdyż w orzeczeniu z dnia 20 listopada 1981 r.¹⁹ Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „gruntami sąsiednimi w rozumieniu art. 145 § 1 są nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, na potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych”. Orzeczenie dotyczy wprawdzie służebności drogi koniecznej, ale wskazuje że wymóg ustawy sąsiedztwa nieruchomości jest interpretowany elastycznie; tym bardziej elastycznie należy traktować inne służebności gruntowe, skoro ustawodawca nie stawia tam w ogóle warunku sąsiedztwa²⁰.

¹⁹ Postanowienie SN z dnia 20 listopada 1981 r. III CRN 232/81, OSNCP 1982, nr 4, poz. 62.

²⁰ Podobnie A. Wąsiewicz, *op. cit.*, s. 675; R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 722.

Niewątpliwie zwiększenie użyteczności nieruchomości jest ściśle związane, istnieje co do tego pełna zgoda w doktrynie, ze społeczno-gospodarczym jej wykorzystaniem. To, co może być użyteczne dla jednej nieruchomości (np. powszechnie uznawana za dopuszczalną służebność pobierania piasku dla nieruchomości zabudowanej fabryką szkła, pobieranie gliny dla nieruchomości zabudowanej cegielnią itp.), nie musi być użyteczne dla drugiej. Ponadto, choć co do zasady użyteczność musi mieć charakter obiektywny i trwały, a więc mieć znaczenie dla każdego właściciela nieruchomości, to – jak już wspomniano – przyjmuje się powszechnie, że dopuszczalne jest również ustanowienie służebności na czas oznaczony.

Urządzenia energetyczne położone na cudzych nieruchomościach są elementem większej całości, którą stanowi linia energetyczna, będąca z kolei elementem sieci; jej funkcja polega na umożliwieniu przesyłania energii między stacjami energetycznymi oraz między producentami i odbiorcami energii. Konfiguracje techniczne w ramach sieci mogą być bardzo różne. Linia energetyczna jest połączona ze stacją lub stacjami energetycznymi, spośród których większe usytuowane są zwykle (choć niekoniecznie) na nieruchomościach należących do przedsiębiorstw energetycznych (jako właścicieli lub użytkowników wieczystych). Pod względem funkcjonalnym zadania linii (przesył) są odmienne niż zadania stacji energetycznych (rozdziel lub transformacja energii), nie ma jednak wątpliwości, że istnieje między nimi istotny związek gospodarczy. Nie oznacza on, że linie są częściami składowymi nieruchomości, przeczy temu art. 49 k.c.²¹ oraz fakt, że linie mogą być równie ściśle związane z różnymi nieruchomościami należącymi do tego samego przedsiębiorstwa. Wydaje się, że linie te mogą być kwalifikowane w kategorii przynależności nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, jeżeli są połączone tylko z jedną taką nieruchomością. Są niewątpliwie potrzebne do korzystania z takiej nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. **Korzystanie z nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną w sposób produktywny jest możliwe tylko wówczas, gdy może**

²¹ Zob. A. Olejnik z a k, *Własność urządzeń przyłączonych do sieci przedsiębiorstwa energetycznego (uwagi o wykładni art. 49 k.c.)*, RPEiS 2000, nr 4, s. 26-27; R. Trzaskowski, *Z problematyki stosunków własnościowych na tle art. 49 kodeksu cywilnego*, KPP 2001, z. 3, s. 555.

być do niej doprowadzony oraz może być z niej odprowadzony prąd, to zaś jest zadaniem linii energetycznych. Uwaga ta jest aktualna także wówczas, gdy linia nie jest własnością przedsiębiorstwa energetycznego, lecz władą nią ono na podstawie tytułu prawnorzecznego lub obligacyjnego. Jest aktualna także wtedy, gdy nie może być zakwalifikowana jako przynależność określonej nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, ze względu na fakt, że jest połączona z dwiema takimi nieruchomościami.

W świetle powyższych uwag można z pewnością bronić poglądu, że ustanowienie spornej służebności zwiększa użyteczność nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną połączoną z linią energetyczną, w skład której wchodzi przedmiotowe słupy. Między nieruchomością taką a słupami istnieje istotny związek fizyczny i funkcjonalny, z natury rzeczy jest to zwykle związek o charakterze stosunkowo trwałym. Nie jest zatem jasne, dlaczego E. Gniewek zarzuca SN, który opiera się na takim uzasadnieniu, stanowiącym oś argumentacji, „chybioną interpretację faktów dokonywaną pod pozorem starannej interpretacji prawa” i dlaczego stwierdza: „[p]rzeciwnie, wyraźnie widać, że w realiach osądzonej sprawy (i w sprawach podobnych) rzeczywistą funkcją ustanowienia służebności jest umożliwienie prowadzenia przedsiębiorstwa. Nie ma to nic wspólnego ze zwiększeniem użyteczności jakiegokolwiek nieruchomości przedsiębiorcy”²². Można by odnieść wrażenie, że fakt, iż potencjalna nieruchomość władająca wchodzi w skład przedsiębiorstwa, a więc służy prowadzeniu jego działalności, przekreśla wg autora możliwość ustanowienia służebności, co oczywiście jest tylko złudzeniem, które wyraźnie zostaje przez glosatora rozwiane²³. Tym niemniej trzeba wyraźnie podkreślić, że w przypadku gdy nieruchomość wchodzi w skład przedsiębiorstwa, wówczas każda służebność będzie pośrednio służyła prowadzeniu przedsiębiorstwa, nie może to zatem *per se* przekreślać dopuszczalności ustanowienia takiej służebności, podobnie zresztą jak nie może – i tu zgadzam się z autorem – o takiej dopuszczalności przesądzać. Nie do końca przekonujące wydaje się natomiast wskazanie, że „rzeczywistą funkcją ustanowienia służeb-

²² E. Gniewek, *op. cit.*, s. 153.

²³ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 154.

ności jest umożliwienie prowadzenia przedsiębiorstwa”; sugeruje to, że znaczenie służebności przesyłowej dla korzystania z nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną ma znaczenie jedynie pozorne. Powstaje pytanie, dlaczego?, skoro istnieje zgoda co do tego, że użyteczność służebności dla nieruchomości jest oceniana indywidualnie i uwzględnia społeczno-gospodarczy sposób korzystania z tej nieruchomości²⁴, a między elementami sieci przesyłowej a nieruchomością zabudowaną stacją energetyczną istnieje ścisły związek fizyczny i funkcjonalny.

Wydaje się, że dopuszczenie ustanowienia omawianej służebności umożliwi zaspokojenie istniejących potrzeb gospodarczych, które nie mogą być zaspokojone przy pomocy innych instytucji prawnych.

Umowa najmu jest tu niewystarczająca przede wszystkim ze względu na ograniczony czas jej trwania lub możliwość wypowiedzenia. Teza, zgodnie z którą ze względu na szczególną *causa* wypowiedzenie takiej umowy najmu byłoby niedopuszczalne²⁵, jawi się jako jurystycznie wątpliwa, całkowicie wypacza naturę najmu jako stosunku obligacyjnego.

Nieco zaskakująca, w świetle postulatów bezwzględnych zachowania zasady legalizmu prawnego, wydaje się teza, zgodnie z którą stosowne, umownie ustanowione „nienazwane” prawo obligacyjne mogłoby zostać wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 124 ust. 7 u.g.n. Przepis ten wskazuje jedynie na decyzję administracyjną jako podstawę wpisu. Rozszerzanie tej regulacji na umowę między stronami jest już właśnie stosowaniem analogii, która w świetle zasady, że prawo osobiste można wpisać do księgi wieczystej tylko na podstawie wyraźnej regulacji ustawowej wydaje się mocno dyskusyjna. Niezależnie od tego, prawo obligacyjne nie może mieć charakteru wieczystego: albo stosunek, z którego wynika to prawo, jest zawarty na czas oznaczony, albo może być wypowiedziany, w obu przypadkach ujawnia się nieprzystosowanie praw obligacyjnych do zaspokajania potrzeb o charakterze trwałym, z którymi mamy tu do czynienia.

²⁴ Tak np. B. Bładowski, A. Gola, *op. cit.*, s. 35; I. Polszakiewicz-Zabrzeńska, *op. cit.*, s. 18; J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 171; R. Czarnecki, *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. ...*, s. 17; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 225; A. Wąsiewicz, *op. cit.*, s. 678; R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 723.

²⁵ M. Drela, *op. cit.*, s. 45.

Nie wchodzi tu w grę stosunek dzierżawy – ustawienie słupów nie wiąże się z pobieraniem pożytków z cudzej nieruchomości²⁶.

Ustanowienie prawa użytkowania cudzej nieruchomości w zakresie potrzebnym do obsługi słupów energetycznych, nawet jeżeli jest dopuszczalne (ze względu na art. 253 § 2 k.c.), to jawi się jako sztuczne, ze względu na istotę użytkowania jako najszerszego tradycyjnego ograniczonego prawa rzeczowego; nie jest ponadto wystarczające: prawo to nie jest zbywalne, nie zaspokaja więc potrzeb każdorazowego właściciela sieci energetycznej. Nawet jeżeli zmiana właściciela sieci nie następuje często, to jednak zakres kosztów, które musiałby ponieść jego ewentualny następca prawny (ponowne ustanawianie setek praw użytkowania), czyni instytucję użytkowania nieprzydatną dla zaspokojenia omawianej potrzeby gospodarczej.

Nie oznacza to, że ustanowienie spornej służebności jest bezwarunkowo dopuszczalne, jak już wskazano, zależy to od społeczno-gospodarczego przeznaczenia potencjalnej nieruchomości władnącej. O ile więc ustanowienie spornej służebności zwiększa użyteczność nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, z którą połączona jest określona linia energetyczna, w skład której wchodzi przedmiotowe słupy, o tyle zdecydowanie bardziej dyskusyjne wydaje się ustanowienie omawianej służebności na rzecz nieruchomości, z którą linia energetyczna nie jest w ogóle powiązana fizycznie, a która wchodzi w skład przedsiębiorstwa przeznaczonego do realizacji zadań gospodarczych w zakresie produkcji, dystrybucji lub przesyłu energii. Oczywiście można twierdzić, że służebność taka zwiększa użyteczność przedsiębiorstwa, skoro zaś przedsiębiorstwo to zorganizowany zespół składników, to zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, a więc także zwiększa użyteczność dowolnej nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa. Nawet jednak przy tak liberalnej interpretacji „zwiększenia użyteczności”, trzeba przyznać dość dyskusyjnej, pozostaje jeszcze problem braku trwałości związku między urządzeniami energetycznymi i potencjalną nieruchomością władnącą. Tymczasem służebność powinna zwiększać użyteczność nieruchomości z punktu widzenia każdego z jej właścicieli (a nie każdego z właścicieli

²⁶ Tak też M. Drela, *op. cit.*

przedsiębiorstwa, jak w art. 175 pr. rzecz.). Luźny związek funkcjonalny między nieruchomością a urządzeniami położonymi na cudzym gruncie, sprowadzający się do przynależności do tego samego przedsiębiorstwa, w znaczeniu przedmiotowym ulegnie zniweczeniu z chwilą zbycia nieruchomości; w świetle koncepcji służebności gruntowej jest on więc niewystarczający.

2. Artykuł 124 u.g.n.

Sytuacja przedsiębiorstwa energetycznego ulegnie niewątpliwie skomplikowaniu, w sytuacji gdy właściciel nieruchomości odmawia zgody na ustanowienie odpowiedniej służebności. Pozostaje wówczas odwołanie się do instrumentów, które pozwalają na zaspokajanie potrzeb osób trzecich, niezależnie od zgody właścicieli nieruchomości.

Wśród tych przepisów kluczową rolę odgrywa art. 124 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym: „[s]tarosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”

Nie ma w tym miejscu potrzeby kompleksowego omawiania wskazanego przepisu, w tym także omawiania spornego charakteru prawnego ograniczenia wynikającego z zezwolenia. Istotne jest natomiast wskazanie ograniczeń, które mogą sprawiać, że regulacja powyższa nie zawsze zaspokoi interesy przedsiębiorstwa energetycznego, które bezprawnie włada cudzą nieruchomością.

A. Inwestycje już zrealizowane

Przede wszystkim z orzecznictwa NSA wynika, że z możliwości wywłaszczenia można skorzystać jedynie przed rozpoczęciem inwestycji. „Zrealizowanie na nieruchomości celu publicznego przez inwestora przed wydaniem decyzji o jej wywłaszczeniu pozbawia go możliwości sku-

tecznego wystąpienia z wnioskiem o wywłaszczenie nieruchomości, gdyż cel publiczny został już zrealizowany (tak NSA w wyrokach z dnia 25 stycznia 1995 r. SA/Wr 1507/94 oraz z dnia 1 kwietnia 1996 r. III SA 1706/94)²⁷.

Pogląd NSA nie wydaje się jednak przekonywujący, gdyż trudno uznać, że samo faktyczne, nie oparte na tytule prawnym korzystanie z cudzej nieruchomości w interesie publicznym całkowicie ten interes zaspokaja i czyni zbędnym zastosowanie art. 124 u.g.n. Trwały charakter potrzeb publicznych związanych z korzystaniem z urządzeń energetycznych powinien być związany z ich trwałym prawnym zabezpieczeniem; art. 124 u.g.n. stanowi właściwy środek do tego celu. Widać to wyraźnie zwłaszcza wówczas, gdy określona inwestycja została wprawdzie zrealizowana za zgodą właściciela, jednakże zgoda ta nie zmaterializowała się w formie zawarcia umowy rzeczowej; w takiej sytuacji kolejni właściciele, niezwiązani stanowiskiem poprzednika, mogą zgody odmówić, a wówczas celowe staje się stosowanie art. 124 u.g.n.²⁸

Odmienne stanowisko w tej kwestii zajmuje G. Bieniek, który wskazuje, że przepisy zezwalające na ingerencję w prawo własności podlegają wykładni ścisłej, a zastosowanie art. 124 u.g.n. jest formą wywłaszczenia²⁹.

Trzeba jednak zauważyć, że wydaje się, iż pogląd ten uzasadnia nie tyle wykluczenie zastosowania art. 124 u.g.n. do instalacji już istniejących, ile jego ostrożne stosowanie w takich przypadkach, tak by nie stało się ono zachętą do stosowania polityki faktów dokonanych.

B. Ograniczenia podmiotowe

Kolejny problem związany z zastosowaniem art. 124 u.g.n. wiąże się z zawartymi w nim ograniczeniami podmiotowymi. Wątpliwości mogą wynikać stąd, że zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny, istotnie ograniczony jest krąg podmiotów, na rzecz których może być udzielone zezwolenie z art. 124 u.g.n.

²⁷ Pogląd i orzeczenia cyt. za A. Ł u k a s z e w s k a, [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, kom. do art. 112, pkt 8, Warszawa 1999.

²⁸ Tak też SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 27/02, LEX 2003.

²⁹ G. Bieniek, *op. cit.*, s. 135.

Wątpliwości te powstały już na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985 r. Ustawa nie określała bowiem w art. 70 (odpowiednik art. 124 u.g.n.) kręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania pozwolenia. Z. Truszkiewicz³⁰ wskazywał, że „[c]harakter i funkcja uregulowań wywłaszczeniowych, w szczególności ich ściśle powiązanie z celami publicznymi, przemawia raczej za ograniczeniem kręgu osób mogących się ubiegać o zezwolenie. Instytucje zaliczane do tzw. szczególnego trybu wywłaszczenia nie zostały utworzone w celu zwiększenia użyteczności określonej nieruchomości, lecz dla celów ogólnie użytecznych”. Zdaniem autora, wątpliwości rodziły się już na gruncie ustawy wywłaszczeniowej z 1958 r., mimo że art. 35 określał krąg osób mogących się ubiegać o zezwolenie. Z. Truszkiewicz, choć niejednoznacznie, zdaje się jednak skłaniać do wniosku, że „w okresie swobód w prowadzeniu działalności gospodarczej z możliwości uzyskania zezwolenia może skorzystać każdy podmiot gospodarczy, jeżeli tylko prowadzi działalność w zakresie użyteczności publicznej wymagającej wykonywania przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1”.

Obecnie, zgodnie z art. 124 ust. 2, „[z]ezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek zarządu jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej”.

Mimo powyższego uregulowania, J. Szachułowicz wskazuje, że podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia są jednostki samorządu terytorialnego oraz zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych³¹. W podobnym duchu wypowiedziała się A. Łukaszewska, której zdaniem za zawężeniem kręgu podmiotów uprawnionych przemawia wyjątkowy charakter instytucji określonej w art. 124, wiążący się z ingerencją w prawo własności³².

Odmienne stanowisko zajmuje natomiast G. Bieniek, który wyjaśnia, że przedmiotowe pozwolenie wydawane jest na rzecz określonego pod-

³⁰ Z. Truszkiewicz, E. Drozd, *op. cit.*, s. 282.

³¹ J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 110.

³² A. Łukaszewska, [w:] *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Warszawa 1999, s. 366.

miotu (innego niż jednostka samorządu terytorialnego i Skarb Państwa), który z reguły prowadzi przedsiębiorstwo (art. 55¹ k.c.)³³.

Jeżeli by uznać trafność poglądów, w myśl których art. 124 u.g.n. może być wykorzystany jedynie przez jednostki samorządu terytorialnego i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych³⁴, to wówczas nie mógłby zaspokajać potrzeb przedsiębiorstw energetycznych, które nie mają statusu przedsiębiorstw użyteczności publicznej (mają np. formę spółki akcyjnej).

Do poglądu restrykcyjnego przychylił się NSA w uzasadnieniu wyroku NSA z dnia 30 sierpnia 2001 r.³⁵, gdzie stwierdził: „[k]ręgu podmiotów uprawnionych do uzyskania zezwolenia powołany przepis wprost nie określa. Z treści jednak art. 124 ust. 7 wynika, że do tych podmiotów należą jednostki samorządu terytorialnego z uwagi na to, że do zadań własnych tych jednostek należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności lokalnych. Charakter zaś celów, dla realizacji których może być udzielone zezwolenie, wynika, że chodzi o obiekty i urządzenia stanowiące przedmiot działalności i związaną z nim infrastrukturę przedsiębiorstw użyteczności publicznej (art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 25 września 1985 r. o przedsiębiorstwach państwowych – tj. Dz.U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80 z późn. zm.). Zatem podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia będą, oprócz jednostek samorządu terytorialnego, także zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych.”

Pogląd taki został natomiast odrzucony przez SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 maja 2002 r.³⁶, gdzie wskazano, że „[p]rezentowany w piśmiennictwie pogląd, iż podmiotami uprawnionymi do uzyskania zezwolenia, o jakim mowa w art. 124 u. o g.n., mogą być – oprócz jednostek samorządu terytorialnego – wyłącznie zakłady i przedsiębiorstwa użyteczności publicznej, nie znajduje uzasadnienia. Przeciwnie niemu

³³ G. Bieniek, [w:] *Prawo obrotu...*, s. 675.

³⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981 ze zm.

³⁵ Wyrok NSA z dnia 30 sierpnia 2001 r. I SA 668/00, LEX nr 54755.

³⁶ Postanowienie SN z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 27/02, LEX 2003.

przemawia nie tylko wyraźne brzmienie art. 124 ust. 2, w którym nie sposób doszukać się sugerowanych obostrzeń, ale także argumenty pragmatyczne i celowościowe. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54, poz. 348 ze zm.), każde przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii, niezależnie od jego formy prawnej, zobowiązane jest utrzymywać zdolność urządzeń, instalacji i sieci do realizacji dostaw energii w sposób ciągły i niezawodny, przy zachowaniu obowiązujących wymagań jakościowych. Z kolei w myśl art. 7 tej ustawy, przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej są obowiązane m.in. do zawarcia umowy o przyłączenie, jak też są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączy podmiotów ubiegających się o przyłączenie.”

Stanowisko SN oraz zgodne z nim wypowiedzi doktryny zasługują na aprobatę. Proponowane w doktrynie ograniczenie kręgu podmiotów mogących uzyskać stosowne zezwolenie do przedsiębiorstw użyteczności publicznej nie wydaje się uzasadnione. Jest oczywiste, że art. 124 ust. 1 u.g.n. odpowiada potrzebom i zadaniom wszelkich przedsiębiorstw energetycznych, niezależnie od ich struktury prawnej. Proponowane w doktrynie zawężenie kręgu podmiotowego, ze względu na istotne przekształcenia własnościowe zachodzące w sektorze energetycznym, powodowałoby, że przepis art. 124 u.g.n., w znacznej mierze trafiałby w próżnię. Zadania realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne pozostają niewątpliwie w sferze interesu publicznego, który przyświeca także unormowaniu zawartemu w art. 124 u.g.n. Potwierdza to jednoznacznie art. 6 ust. u.g.n., zgodnie z którym celem publicznym w rozumieniu ustawy jest m.in. (pkt 2) „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Na marginesie można wskazać, że wydaje się, iż art. 124 u.g.n. może znaleźć zastosowanie również w sytuacji, gdy o przyłączenie do sieci należącej do przedsiębiorstwa energetycznego ubiegają się indywidualne podmioty w takim zakresie, w jakim – zgodnie z art. 7 ust. 4 prawa

energetycznego – obowiązek realizacji i finansowania takiego przyłączenia obciąża przedsiębiorstwo energetyczne.

C. Przeznaczenie nieruchomości

Zastosowanie art. 124 u.g.n. napotykać może mimo wszystko na istotne ograniczenia, które w praktyce zrodzą konieczność poszukiwania innych instrumentów prawnych.

Otóż, zgodnie z art. 112 ust. 1 u.g.n., przepisy o wyłączeniu „stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 125 i 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne”. Ponieważ w art. 112 nie zastrzeżono art. 124 u.g.n., to *prima facie* wynika stąd wniosek, że zezwolenie i ograniczenie wydane na podstawie art. 124 może dotyczyć wyłącznie nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne. Tak sformułowana zasada ogólna wyrażona w art. 112 ust. 1 u.g.n. powinna być rozumiana w kontekście art. 124 ust. 1 zd. 2 u.g.n., zgodnie z którym „[o]graniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. Decydujące znaczenie dla udzielenia odpowiedniego zezwolenia ma zatem treść decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, określająca przebieg inwestycji liniowych, która oczywiście musi być zgodna z istniejącym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Specyfika rozpatrywanego zagadnienia wynika jednak z faktu, że mamy do czynienia z inwestycjami już zrealizowanymi. W stosunku do takich inwestycji brak jest *prima facie* możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu³⁷. W związku z powyższym wyłaniają się dwie możliwości rozwiązania problemu.

Po pierwsze, można twierdzić, że mamy w tym miejscu do czynienia z wyjątkiem i przyjąć, że w omawianej sytuacji art. 124 ust. 1 zd. 2 stanowi samodzielną podstawę zwrócenia się do właściwego organu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po drugie, starosta samodzielnie musi ocenić zgodność wnioskowanego ograniczenia z planem zagospodarowania przestrzennego.

³⁷ Zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga jedynie zmiana zagospodarowania terenu polegająca w szczególności na wykonaniu, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektu budowlanego.

Pierwsze z rozwiązań wydaje się bardziej uzasadnione.

3. Analogia do art. 145 k.c.

Powyższe uwagi skłaniają do wniosku, że potrzeby przedsiębiorstw energetycznych, związane z koniecznością korzystania z cudzych nieruchomości wbrew woli ich właścicieli, mogą być rozwiązane w oparciu o art. 124 u.g.n. Gdyby jednak odrzucić pogląd, zgodnie z którym przepis ten może znaleźć zastosowanie także do inwestycji już zrealizowanych, wówczas powstaje pytanie o możliwość odwołania się do analogii z art. 145 k.c.

Jak wiadomo, w orzecznictwie dawno już przyjęto dopuszczalność analogicznego zastosowania art. 145 § 1 k.c. w celu ustanowienia służebności polegającej na doprowadzeniu linii energetycznej przez sąsiednie grunty, w celu podłączenia nieruchomości pozbawionej elektryczności do sieci energetycznej.

Dopuszczalność analogicznego stosowania art. 145 § 1 k.c. SN stwierdził już na gruncie art. 33 pr. rzecz. w orzeczeniu z dnia 31 grudnia 1962 r.³⁸ SN wskazał: „[w] prawie rzeczowym brak jest przepisu uprawniającego do ustanowienia służebności gruntowej polegającej na dopuszczeniu do ustawienia na nieruchomości urządzeń koniecznych dla przeprowadzenia linii elektrycznej. Nie stanowi w szczególności podstawy prawnej dla ustanowienia takiej służebności przepis art. 33 pr. rzecz., zezwalający na ustanowienie służebności drogi koniecznej. Jednakże społeczno-gospodarcze względy, które leżą u podstaw dyspozycji tego przepisu, a które uzasadniają też potrzebę korzystania z energii elektrycznej, usprawiedliwiają ocenę, że w drodze analogii do powyższego przepisu należy uznać za dopuszczalne ustanowienie przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci elektrycznej.”

Stanowisko to zostało potwierdzone w stosunku do przyłączenia do sieci wodociągowej w orzeczeniu SN z dnia 3 czerwca 1965 r.³⁹ Warto zwrócić uwagę, że uzasadnienie ponownie eksponowało brak jakiegokol-

³⁸ Orzeczenie SN z dnia 31 grudnia 1962 r. II CR 1002/62, OSPiKA 1964, nr 5, poz. 91.

³⁹ Orzeczenie SN z dnia 3 czerwca 1965 r. III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 91.

wiek normy prawnej, która stanowiłaby wyraźną odpowiedź na potrzeby społeczno-gospodarcze wyłaniające się omawianej sytuacji, w szczególności wskazano, że nie ma możliwości jej uregulowania w drodze administracyjnej. W braku wyraźnej regulacji ustawowej, czyniącej zadość oczywistej potrzebie społecznej, SN uznał analogiczne zastosowanie art. 145 § 1 k.c. za uzasadnione.

Wypracowana przez SN koncepcja została stosunkowo niedawno potwierdzona uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r.⁴⁰ w której wskazano, że: „[o]koliczność, że nieruchomość pozbawiona dostępu do sieci energetycznej jest nie zabudowana, nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu na rzecz tej nieruchomości – jeżeli przemawiają za tym potrzeby społeczno-gospodarcze – służebności gruntowej umożliwiającej doprowadzenie linii elektrycznej”. Tym razem jednak SN nie rozpatrywał kwestii, czy inne instrumenty prawne nie byłyby w omawianej sprawie wystarczające.

W doktrynie zdecydowanie przeważał i nadal przeważa pogląd, zgodny z którym sięgnięcie do analogii z art. 145 k.c. jest wprawdzie dopuszczalne, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim istnieje luka w prawie, a więc wówczas, gdy potrzeby mające uzasadniać tę analogię nie są zaspokajane na podstawie uregulowań szczególnych (art. 124 u.g.n. i jego wcześniejszych odpowiedników)⁴¹.

⁴⁰ Uchwała SN z dnia 30 sierpnia 1991 r. III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53.

⁴¹ Takie stanowisko zajął A. Kubas, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, NP 1966, nr 3, s. 344; J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. I, Warszawa 1989, s. 145; R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 400; W. Kocou, *Droga konieczna*, Warszawa 1977, s. 110 i nast.; J. St. Piątkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław i in. 1977, s. 139; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1999, s. 42-43; E. Gniewek, *Komentarz do k.c.*, s. 127-130; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 227-228; podobnie A. Szpunar, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 31 grudnia 1962 r. I II CR 1002/62*, OSPIKA 1964, nr 5, poz. 91; analogię wykluczał S. Grzybowski, *Glosa do orzeczenia SN z 31 grudnia 1962 r. I II CR 1002/62*, OSPIKA 1964, nr 5, poz. 91, s. 202-203, jego zdaniem, zastosowanie art. 145 § 1 k.c. jako *lex specialis* nie może być rozszerzane w drodze analogii; A. Agopszowicz, *Glosa do wyroku SN z 20 sierpnia 1965 r. (III CR 161/65)*, OSPIKA 1967, nr 1, s. 12-13; W. Bugajski, *Służebność drogi koniecznej (art. 33 § 1 prawa rzecz. – art. 145 k.c.) i zasady współzycia społecznego (art. 3 p.o.p.c. – art. 5 k.c.) – a przepisy o energetyce i wywłaszczeniu nieruchomości*, Palestra 1965, nr 7-8, s. 19, zdaniem autora, wystarczające są tu odpowiednie przepisy administracyjne.

Lukę w prawie i możliwość odwołania do analogii z art. 145 k.c. większość autorów dostrzega w sytuacji, gdy chodzi o zaspokojenie potrzeb indywidualnych⁴², których nie dotyczy art. 124 u.g.n., np. w zakresie tzw. przyłączy służących zaspokajaniu indywidualnych potrzeb właściciela nieruchomości⁴³. Nieco inaczej zakres zastosowania art. 124 u.g.n. i tym samym zakres dopuszczalnej analogii z art. 145 k.c. ocenia E. Gniewek, zdaniem którego, analogia ta wchodzi w rachubę tylko wówczas, gdy chodzi o zaspokojenie jednostkowej potrzeby właściciela, nie związanej z dostępem do usług świadczonych przez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej⁴⁴.

W kontekście tej rozbieżności należy stwierdzić, że art. 124 u.g.n. może z pewnością znaleźć zastosowanie także wtedy, gdy o przyłączenie do sieci należącej do przedsiębiorstwa energetycznego ubiegają się indywidualne podmioty w takim zakresie, w jakim – zgodnie z art. 7 ust. 4 prawa energetycznego – obowiązek realizacji i finansowania takiego przyłączenia obciąża przedsiębiorstwo energetyczne.

W orzecznictwie i doktrynie przeważa zatem pogląd, zgodnie z którym analogia z art. 145 k.c. jest dopuszczalna w zakresie, w jakim określone potrzeby nie są zaspokajane na podstawie art. 124 u.g.n. Jeżeli zatem odrzucić pogląd, zgodnie z którym art. 124 u.g.n. może znaleźć zastosowanie także do inwestycji już zrealizowanych, wówczas *prima facie* powstaje możliwość odwołania się do analogii do art. 145 k.c.

Należy zwrócić jednak uwagę na to, że większość przytoczonych orzeczeń i poglądów doktryny dotyczyła sytuacji, w której chodziło o przyłączenie do sieci nieruchomości nie mającej do niej dostępu; odpowiednikiem drogi publicznej była tu sieć energetyczna (wodociągowa itp.). Inaczej przedstawia się problem, wówczas gdy potencjalną nieruchomością władnącą jest nie tyle nieruchomość w ogóle nie mająca dostępu do sieci energetycznej, ile nieruchomość zabudowana np. stacją energetyczną (itp. elementami sieci), z której wychodzi linia energetyczna obejmująca urządzenia położone na cudzych nieruchomościach.

⁴² Tak R. Czarnecki, *op. cit.*, W. Kocon, *op. cit.*, s. 113-115; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1999, s. 42-43.

⁴³ Tak J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 227-228.

⁴⁴ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 129-130.

Z poczynionych już uprzednio uwag wynika, że ustanowienie służebności umożliwiającej utrzymywanie na cudzej nieruchomości urządzeń energetycznych może zwiększać użyteczność gospodarczą nieruchomości władnącej, należącej do przedsiębiorstwa energetycznego, z którą urządzenia te są funkcjonalnie i fizycznie połączone (art. 285 § 2 k.c.). Samo przez się nie przesądza to jednak o analogicznym zastosowaniu art. 145 § 1 k.c., a więc tego, czy przedmiotowa nieruchomość może być uznana za nieruchomość władnącą w związku z art. 145 § 1 k.c.

Wydaje się, że możliwość taka powinna być zasadniczo dopuszczona. Odpowiednikiem braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest tu brak odpowiedniego dostępu do innych elementów sieci energetycznej (linii energetycznych, stacji energetycznych itp.), niezależnie od tego, czy należą one do tego samego podmiotu (analogia do braku odpowiedniego dostępu do należących do nieruchomości budynków gospodarskich), czy też do innych podmiotów. Sieć energetyczna służy przesyłaniu energii, a więc umożliwia doprowadzenie energii z jednego miejsca do drugiego; bez możliwości korzystania z cudzych nieruchomości przesył tej energii byłby niemożliwy albo nadmiernie utrudniony, a w takim przypadku potencjalna nieruchomość władnąca całkowicie traciłaby użyteczność związaną ze społeczno-gospodarczym sposobem jej wykorzystania.

Oczywiście konieczne jest ustalenie, że nieruchomość władnąca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (stacji energetycznej), a więc brak jest innych sensownych ekonomicznie dróg dostępu. Wydaje się, że warunek ten jest spełniony wówczas, gdy przeniesienie urządzeń na inne miejsce wiąże się z nadmiernymi kosztami. Przy ocenie, czy koszty są nadmierne, aktualna pozostaje zasada przywołana przez A. Kubasę⁴⁵, zgodnie z którą „...korzyść, jaka wyniknie z ustanowienia służebności, będzie większa niż strata tym spowodowana”. Jeżeli chodzi o judykaturę, to na potrzebę przeprowadzenia porównania wskazuje SN np. w orzeczeniu z dnia 20 lutego 1985 r.⁴⁶, w którym stwierdza, że: „[i]nte-

⁴⁵ A. Kubas, *op. cit.*, s. 341; podobnie E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks Cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 1999, s. 386; pewne wątpliwości zgłasza w tym miejscu W. Kątnier, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, ZNUL 1973, nr 99, s. 122, jego zdaniem, odpowiedniość dostępu i celowość ustanowienia drogi koniecznej to dwie odrębne kwestie.

⁴⁶ Wyrok SN z dnia 20 lutego 1985 r. III CRN 364/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 198; podobnie SN w postanowieniu z dnia 29.12.1970 r. III CRN 412/70, niepubl., gdzie

resowi społeczno-gospodarcemu odpowiada ustanowienie służebności gruntowej o tyle, o ile zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.) przewyższa uszczerbek wynikły ze zmniejszenia użyteczności nieruchomości obciążonej. W tym właśnie sensie została podkreślona konieczność uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego przy przeprowadzeniu drogi koniecznej (art. 145 § 3 k.c.).”

Tytułem uzupełnienia można podkreślić, że nie stanowi przeszkody dla ustanowienia służebności fakt, iż przedsiębiorstwo energetyczne umieściło już urządzenia na cudzej nieruchomości i faktycznie z nich korzysta. Zgodnie bowiem z orzeczeniem SN z dnia 7 lutego 1958 r.⁴⁷, wydanym jeszcze na tle art. 33 pr. rzecz., czasowa możliwość dojazdu do drogi publicznej przez grunt sąsiadów nie wyłącza dochodzenia ustanowienia służebności drogi koniecznej, ponieważ przez brak dostępu do drogi publicznej należy rozumieć takie położenie nieruchomości, w którym nie ma prawnie zapewnionego i nieskrępowanego wołą osób trzecich dostępu do drogi publicznej. Stanowisko to jest akceptowane w doktrynie⁴⁸.

4. Roszczenie negatoryjne a nadużycie prawa

W razie gdy przedsiębiorstwo energetyczne nie uzyskało tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości, wówczas ostatnią możliwością ochrony jego interesów jest oddalenie powództwa negatoryjnego w oparciu o art. 5 k.c.

Odwołanie do art. 5 k.c. rodzi jednak zasadnicze wątpliwości.

Analiza aktualnego orzecznictwa SN pozwala na stwierdzenie, że w zasadzie SN odrzuca możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podsta-

stwierdzono: „[w] wypadku, gdy dostęp istnieje, a chodzi o to, czy jest on nieodpowiedni, uznanie, że nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu, zależy od dwóch przesłanek. Po pierwsze – dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero w wypadku, w którym suma kosztów wykonania i utrzymywania urządzenia, koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu, byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą droga konieczna ma prowadzić, polegającego na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu na tę drogę. Po drugie – na tle ogólnych założeń dotyczących racji bytu instytucji służebności drogi gruntowej – dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero wtedy, kiedy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić.”

⁴⁷ Orzeczenie SN z dnia 7 lutego 1958 r. CR 1021/57, OSN II/59, poz. 51.

⁴⁸ Zob. A. Kubas, *op. cit.*, s. 341; por. także E. Gniewek, *op. cit.*, s. 109.

wy oddalenia powództwa windykacyjnego⁴⁹. Możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie wyjątkowo⁵⁰.

Warto zwrócić w tym miejscu uwagę również na fakt, że możliwość zastosowania art. 5 k.c. do roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego jest sporna w doktrynie.

Zdecydowanie przeciwko zastosowaniu art. 5 k.c. w odniesieniu do roszczenia windykacyjnego wypowiedział się S. Rudnicki, wskazując, że nie da się ona pogodzić z wagą konstytucyjnie chronionego prawa własności⁵¹.

Możliwość zastosowania art. 5 k.c. względem roszczenia negatoryjnego dopuszcza natomiast E. Skowrońska-Bocian⁵², postulując równocześnie „niezmiernie ostrożne” korzystanie z tej możliwości.

Możliwość odwołania się do art. 5 k.c. w zakresie roszczenia windykacyjnego (i jak można sądzić odpowiednio również negatoryjnego) dopuszcza także T. Dybowski⁵³ i T. Justyński⁵⁴. Autorzy zwracają jednak uwagę na to, że zastosowanie art. 5 k.c. ma jedynie skutki tymczasowe (choć niekiedy ze względów faktycznych trwałe) i nie może prowadzić do pozbawienia prawa podmiotowego (jak można sądzić dotyczy to również trwałego ograniczenia tego prawa).

⁴⁹ Tak w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94, Lex Polonica; podobnie w wyroku z dnia 27 maja 1999 r. II CKN 337/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 214.

⁵⁰ Tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 października 2000 r. I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43, w którym stwierdził: „[s]am fakt, że prowadzona przez posiadacza nieruchomości działalność jest społecznie użyteczna nie może automatycznie prowadzić do uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania wydania przedmiotu jego prawa za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa”; zob. także wyrok z dnia 10 grudnia 1993 r. I CRN 200/93, Lex Polonica.

⁵¹ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego* Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 311 i nast.

⁵² E. Skowrońska-Bocian, *Kodeks Cywilny, Komentarz*, t. I, Warszawa 2002, s. 479; stanowisko to aprobuje E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 499.

⁵³ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 294.

⁵⁴ T. Justyński, *Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym*, Kraków 2000.

Można więc stwierdzić, że zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przeważa pogląd, zgodnie z którym wprowadzić możliwe jest zastosowanie art. 5 k.c. względem roszczenia windykacyjnego (i negatoryjnego), jednakże możliwość taka zachodzi w sytuacji zupełnie wyjątkowej; nawet jednak w takim przypadku skutki oddalenia powództwa nie mają charakteru trwałego.

Ostatecznie jednak nie można abstrahować od omówionych uprzednio możliwości. Jeżeli przyjąć, że podstawą ochrony interesów przedsiębiorstw energetycznych może być art. 124 u.g.n. oraz ew. art. 145 k.c., to wówczas staje się jasne, że w braku spełnienia przesłanek uzasadniających zastosowanie tych przepisów możliwość powołania się na nadużycie roszczenia negatoryjnego powinna być w zasadzie wyłączona.