

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. III CZP 79/02

1. Stan faktyczny, który stał się podstawą podjętej uchwały, jest wyjątkowo prosty i bezsporny. Linia energetyczna jest własnością zakładu energetycznego. Słupy tej linii posadowione są odpowiednio na nieruchomościach będących własnością osób fizycznych. Chcąc uzyskać dostęp do tych słupów w celu ich wymiany i modernizacji, zakład energetyczny zaproponował, aby właściciele nieruchomości ustanowili na rzecz nieruchomości gruntowej, której zakład jest użytkownikiem wieczystym i właścicielem położonych na niej budynków, służebność gruntową, polegającą na zapewnieniu na czas nieokreślony dostępu do poszczególnych słupów energetycznych. Właściciele nieruchomości przystali na tę propozycję i w rezultacie zawarto umowy w formie aktu notarialnego, w których właściciele złożyli oświadczenia o ustanowieniu na rzecz wskazanej przez zakład nieruchomości stosownych służebności gruntowych. Sąd wieczystoksięgowy oddalił jednak wnioski o wpis tych służebności, uznając umowy za nieważne. Przyjął, że umowy zawarto z naruszeniem art. 285 § 1 i 2 k.c., skoro: po pierwsze, działki gruntu, na których znajdują się słupy, są odległe co najmniej kilka kilometrów od nieruchomości władnącej, po wtóre, sieć energetyczna (a w jej skład wchodzi słupy) służy działalności gospodarczej, a zatem uzyskanie dostępu do tych słupów nie zwiększa użyteczności nieruchomości wskazanej jako władnąca.

Sąd Najwyższy, udzielając odpowiedzi na zagadnienie prawne przedstawione przez sąd okręgowy, skoncentrował swoją uwagę (co wyznaczała treść pytania) na wykładni przepisu art. 285 § 2 k.c., dotyczącej drugiej okoliczności podniesionej przez sąd wieczystoksięgowy jako przeszkody do uwzględnienia wniosku. Okoliczności faktyczne sprawy uzasadniają jednak potrzebę rozważenia tych problemów w szerszym kontekście prawnym.

2. Jest poza sporem, że większość urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego itp. znajduje się na nieruchomościach, które nie stanowią własności przedsiębiorstwa przesyłowego. Z reguły też urządzenia te są trwale połączone z nieruchomością, a zatem zgodnie z art. 191 k.c. powinny one jako części składowe stać się przedmiotem własności osoby będącej właścicielem

nieruchomości. Takie rozwiązanie praktycznie uniemożliwiłoby wykonywanie statutowej działalności przedsiębiorstwu przesyłowemu. W istocie bowiem właściciel nieruchomości decydowałby o losach tych urządzeń, bez których funkcjonowanie przedsiębiorstwa przesyłowego nie byłoby możliwe. Te względy legły u podstaw wprowadzenia do kodeksu cywilnego przepisu art. 49 k.c., który stanowi wyjątek od zasady sformułowanej w art. 191 k.c. Zgodnie z art. 49 k.c., „urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu”. Podstawowe znaczenie tego przepisu polega na tym, że odrywa on prawo własności urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c., od prawa własności nieruchomości, z którymi są trwale związane. Innymi słowy, reguła wyrażona w art. 49 k.c. przelamuje tradycyjną zasadę *superficio solo cedit*, wyrażoną w art. 48 i 191 k.c.

Stosowanie przepisu art. 49 k.c. zarówno w praktyce sądowej, jak i notarialnej przysparza trudności i nie sposób uznać jej za jednolitą. Problemy prawne, które tu się pojawiają można ująć w dwie grupy. Pierwsza dotyczy statusu prawnego urządzeń, o których stanowi art. 49 k.c., druga uregulowań prawnych umożliwiających uzyskanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe „dostępu” do nieruchomości, na której mają być lub są posadowione te urządzenia.

3. W art. 49 k.c. ustawodawca, używając określenia „urządzenia służące do (...)”, wskazał jedynie na ich przeznaczenie, bliżej nie precyzując ich charakteru. W przepisach odrębnych, tj. w Prawie energetycznym – ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r.¹ oraz w ustawie z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności², wprowadzono określenia: urządzenia, instalacje lub linie oraz sieci. Przez urządzenie rozumie się urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych (względnie stosowane w telekomunikacji), instalacje to urządzenia z układami połączeń między nimi, sieć to instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania i dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstw energetycz-

¹ Dz.U. Nr 158, poz. 1042 ze zm.

² Dz.U. Nr 117, poz. 564 ze zm.

nych. Przyjmuje się, że w ramach sieci można zatem wyróżnić instalacje, które ze względu na treść art. 49 k.c. stanowią samoistne rzeczy ruchome, ale równocześnie są to rzeczy złożone z poszczególnych urządzeń, stanowiących ich części składowe. Sieć nie jest zaś rzeczą złożoną, a zespołem rzeczy złożonych, tj. zespołem poszczególnych instalacji³.

Jeśli zatem tak rozumieć pojęcie urządzeń, o których stanowi art. 49 k.c., to istotne jest pytanie, co oznacza, że „wchodzą one w skład przedsiębiorstwa lub zakładu”. Wyjaśniając to pojęcie, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 4 grudnia 1991 r. W 4/91⁴ stwierdził, że konieczne zastrzeżenie art. 49 k.c., uzależniające zastosowanie tego przepisu od przesłanki, aby objęte nim urządzenia wchodziły w skład przedsiębiorstwa lub zakładu, jest kwestią faktu. Przesłanka ta jest spełniona z chwilą podłączenia wymienionych w art. 49 urządzeń do sieci należącej do przedsiębiorstwa lub zakładu. W rezultacie tego faktu urządzenia przestają być częścią składową nieruchomości, na których zostały zbudowane i nie stanowią – na podstawie art. 191 k.c. – własności właściciela tej nieruchomości.

To stwierdzenie Trybunału Konstytucyjnego w pełni odpowiada treści art. 49 k.c. Z przepisu tego nie wynika natomiast, czyją własnością stają się te urządzenia z chwilą, gdy wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Odmienne w tym względzie stanowisko zdaje się natomiast wynikać z powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Czytamy w nim, że „(...) z chwilą bowiem podłączenia ich w sposób trwały z przedsiębiorstwem tak, iż nie mogą być od niego odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości lub przedmiotu odłączonego (art. 47 § 2 i 3), stają się częścią składową przedsiębiorstwa.

Z chwilą połączenia w sposób trwały z siecią, przedsiębiorstwa wymienione w art. 49 urządzenia, jako jego części składowe, stają się własnością osoby, która jest właścicielem przedsiębiorstwa (...)”.

To stwierdzenie budzi zastrzeżenia. Przyjęto bowiem, że określenie „wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu” oznacza w istocie przejście prawa własności na rzecz osoby, która jest właścicielem przedsię-

³ R. Trzaskowski, *Z problematyki stosunków własnościowych na tle regulacji art. 49 k.c. i nowego Prawa energetycznego* (maszynopis opracowania).

⁴ OTK 1991, poz. 22.

stwa, zaś wniosek wprowadzono na tej podstawie, że urządzenia, o których stanowi art. 49 k.c., stają się częścią składową przedsiębiorstwa, a jako część składowa stają się własnością osoby, do której przedsiębiorstwo należy.

Poglądu tego nie można podzielić. Godzi się przede wszystkim zauważyć, że pojęcie części składowej kodeks cywilny odnosi tylko do rzeczy (art. 47). Nie można go odnosić do przedsiębiorstwa w rozumieniu określonym w art. 55¹ k.c. Zgodnie z tym przepisem, przedsiębiorstwo jako zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, a więc nie tylko prawo własności, lecz także inne prawa rzeczowe, prawa na dobrach niematerialnych oraz prawa obligacyjne. Tym samym właściciel przedsiębiorstwa decyduje, jakie składniki materialne i niematerialne wchodzi w skład przedsiębiorstwa oraz na zasadzie jakich tytułów prawnych. Może to być zatem nie tylko prawo własności, lecz także inne prawo rzeczowe i obligacyjne. W konsekwencji tego uzasadniony jest wniosek, że z art. 49 k.c. wcale nie wynika, aby z chwilą, gdy urządzenie wchodzi w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, staje się własnością osoby, do której przedsiębiorstwo to należy. Przeciwnie, określenie, że urządzenie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu” oznacza, że prowadzący przedsiębiorstwo uzyskuje tytuł prawny (a nie własność) do korzystania z tych urządzeń, przy czym tytułu tego nie uzyskuje na podstawie art. 49 k.c., lecz w oparciu o konkretne zdarzenie prawne, na podstawie którego przedsiębiorstwo przesyłowe może korzystać z danego urządzenia (np. umowa leasingu) względnie na podstawie umowy przeniesienia własności między osobą, która dane urządzenie sfinansowała, a przedsiębiorstwem przesyłowym (o charakterze odpłatnym lub nieodpłatnym).

4. Druga grupa problemów prawnych wiąże się z zakładaniem i przeprowadzeniem na cudzej nieruchomości urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c., względnie z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń, które już zostały tam założone. Do tej grupy należą zagadnienia prawne objęte głosowaną uchwałą. Nie są to nowe problemy, co do których brak wypowiedzi w literaturze przedmiotu, jednak nie można uznać, aby prezentowane w tym względzie stanowiska były jednolite, a istniejące tu wątpliwości wyjaśnione. Świadczy o tym nie tylko głosowana uchwała, lecz

także inne orzeczenia Sądu Najwyższego zapadłe w ostatnim czasie, które dotyczą tej problematyki.

Punktem wyjścia do rozważań w tym przedmiocie musi być niewątpliwie przepis art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. Stanowi on, że starosta 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 i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyrazi na to zgody; ograniczenie to następuje zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 124 ust. 1). Zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostek samorządu terytorialnego (ust. 2). Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac w postaci zakładania i przeprowadzania urządzeń z art. 49 k.c.

Z treści tego przepisu można bezspornie wysnuć kilka wniosków:

Po pierwsze, zezwolenie na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy, może być udzielone z urzędu przez starostę bądź na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, osoby fizycznej lub osoby prawnej nie będącej osobą samorządową względnie jednostki organizacyjnej, przy czym udzielenie zezwolenia następuje w postępowaniu administracyjnym przez wydanie decyzji.

Po drugie, warunkiem niezbędnym do uzyskania zezwolenia jest z jednej strony to, aby założenie urządzeń następowało zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a z drugiej przedstawienie dokumentów z rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości na okoliczność, że nie wyrażają zgody na założenie urządzeń.

⁵ Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.

Po trzecie, na podstawie art. 127 ustawy zezwolenie z art. 124 może dotyczyć także nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania, najmu, dzierżawy lub trwałego zarządu, przy czym chodzi tutaj o stosowanie odpowiednie.

Po czwarte, ograniczenie prawa własności użytkowania wieczystego bądź innych praw, o których stanowi art. 127 ustawy, może odnosić się tylko do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne.

Spornym zagadnieniem jest już kwestia, czy istnieje możliwość zastosowania przepisu art. 124 ustawy w sytuacji, gdy urządzenia wymienione w tym przepisie zostały już posadowione na nieruchomości (np. za zgodą poprzedniego właściciela, której nie honoruje następca prawny). Naczelny Sąd Administracyjny konsekwentnie odmawia takiej możliwości przy wywłaszczeniach, skoro cel publiczny został zrealizowany (por. wyroki NSA z dnia 25.01.1995 r. SA/Wr 1507/94 i z dnia 1.04.1996 r. IV S.A. 1706/94, niepublikowane). Odmienne stanowisko zdaje się wynikać z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21.05.2002 r. III CZP 27/02, niepubl. Z uwagi na to, że wszelkie przepisy zezwalające na ingerencję w prawo własności nieruchomości podlegają wykładni ścisłej, a nadto jest to swoisty rodzaj wyłączenia (wg art. 112 ust. 2 ustawy wyłączenie może polegać na ograniczeniu prawa własności), należy przychylić się do pierwszego stanowiska. Spornym jest także charakter prawny ograniczenia nałożonego na właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zezwoleniem, o którym mowa w art. 124 ustawy. Jedni traktują uprawnienia wynikające z zezwolenia w kategoriach ograniczonego prawa rzeczowego, inni odmawiają mu takiego charakteru. Nie pretendując do rozstrzygnięcia tego sporu należy zauważyć, że zgodnie z art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzją starosty o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie urządzeń, o których mowa w ust. 1 tego artykułu, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jest to wpis w dziale III księgi wieczystej, który, zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁶, obejmuje: ograniczone prawa rzeczowe (z wyjątkiem hipoteki), ograniczenie w roz-

⁶ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1311 ze zm.

porządkaniu nieruchomości lub użytkowaniem wieczystym oraz inne prawa i roszczenia (za wyjątkiem roszczeń dot. hipoteki). Wydając zezwolenie, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy, nie ogranicza się właściciela w rozporządzaniu nieruchomości lub użytkownika wieczystego w rozporządzaniu tym prawem, lecz ogranicza się go w korzystaniu z nieruchomości lub prawa. Nie chodzi tu też o prawa osobiste i roszczenia, gdyż ich katalog zawiera art. 16 u.k.w.h. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, wynikające z omawianego zezwolenia, zbliżone są treściowo do służebności gruntowej. Służebności gruntowe mogą być czynne i bierne. Służebność bierna polega na ograniczeniu właściciela nieruchomości służebnej w wykonywaniu jego uprawnień wynikających z prawa własności tej nieruchomości, np. zakaz zabudowy. Służebność czynna polega na tym, że właściciel nieruchomości jest uprawniony do korzystania w określony sposób z innej nieruchomości, tj. może w granicach przysługującej mu służebności wkraczać w sferę uprawnień właścicielskich właściciela nieruchomości, np. korzystać z określonych urządzeń, przechodzić przez nią itp. Zgodnie z art. 124 ust. 6 ustawy, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, w sytuacji gdy wydano określonemu podmiotowi pozwolenie z art. 124 ust. 1, musi zezwolić temu podmiotowi na wejście na jego nieruchomość celem budowy i założenia urządzeń wymienionych w tym przepisie, a także celem wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją tych urządzeń. Z punktu widzenia treści służebności gruntowej oraz treści pozwolenia z art. 124 ust. 1 ustawy należy przyjąć, że zakresy tych obciążeń właściciela nieruchomości są co do istoty zbieżne. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że jednym ze źródeł np. powstania służebności gruntowej może być decyzja administracyjna. Jako przykład takiej służebności można wskazać zastosowanie art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości⁷. Podobne stanowisko można zaprezentować na gruncie art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli zgodnie z tym przepisem wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu lub ograniczeniu w drodze decyzji prawa własności, użytkowania wieczystego albo ograniczonego prawa rzecz-

⁷ Dz.U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94.

wego, to praktycznie rzecz biorąc, spośród ograniczonych praw rzeczowych do ograniczenia prawa własności nieruchomości w drodze wywłaszczenia może być wykorzystana służebność gruntowa.

Te argumenty skłaniają do przyjęcia stanowiska, że uzasadnionym jest traktowanie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego wynikających z zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy, w kategoriach ograniczonego prawa rzeczowego.

5. Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy, zezwolenie może być udzielone tylko wówczas, gdy właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nie wyrażają zgody na działania określone w art. 124 ust. 1 i 6, czyli budowę urządzeń i dostęp do nich w celach konserwacyjnych i eksploatacyjnych. Powstaje zatem pytanie, w jakiej formie ma być wyrażona owa zgoda, jaka ma być jej treść oraz jakie skutki prawne wynikają z jej wyrażenia.

Jeżeli brak zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości jest warunkiem wydania pozwolenia, to nie ulega wątpliwości, że owa zgoda właściciela lub użytkownika wieczystego ma zastąpić pozwolenie. Oznacza to, że zgoda właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości ma objąć – pod względem treści – wszystko to, co zawierałoby zezwolenie, a więc wszystkie warunki związane z udostępnieniem nieruchomości. W przepisie art. 124 ust. 1 ustawy jest mowa o „zgodzie” właściciela lub użytkownika wieczystego, w istocie zaś mamy do czynienia z dwiema stronami. Jedną stroną jest podmiot ubiegający się o dostęp do nieruchomości w celu wykonania działań, o których mowa w art. 124 ust. 1 i 6 ustawy, drugą właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty. W rzeczy samej mamy zatem do czynienia z umową.

Jeżeli przyjąć pogląd, że *de lege lata*, ograniczenia właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, wynikające z zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ust. 1 ustawy, nie są w istocie służebnością gruntową, lecz administracyjnoprawnym ograniczeniem właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w zakresie prawa korzystania z nieruchomości, to konsekwentnie należy przyjąć, iż takie ograniczenia, wynikające z umowy, mają charakter umowny, przy czym jest to umowa

obligacyjna ze skutkami w sferze prawa rzeczowego. Taki rodzaj umowy obligacyjnej jest dopuszczalny na gruncie prawa rzeczowego, o czym wyraźnie stanowi art. 156 kc. Zgodnie z tym ostatnim przepisem, właściciel poprzez zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności zobowiązuje się do zawarcia umowy przenoszącej własność, a więc do przeniesienia własności, czyli czynności rozporządzającej z zakresu prawa rzeczowego. W naszym przypadku właściciel nieruchomości poprzez zawarcie umowy zobowiązuje się nie korzystać z tej nieruchomości w zakresie oznaczonym w umowie, czyli ogranicza się umownie w wykonywaniu swojego uprawnienia o charakterze prawnorzeczowym. Taki rodzaj umownie przyjętych ograniczeń właściciela nieruchomości jest zatem dopuszczalny i niekoniecznie muszą one przybrać postać ograniczonego prawa rzeczowego. Wskazana jest tu forma aktu notarialnego.

6. Powstaje pytanie, czy dostęp do nieruchomości np. przedsiębiorstwa przesyłowego w celu założenia i przeprowadzenia urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy, może wynikać z ustanowionej umownie służebności gruntowej. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Sąd wieczystoksięgowy, oddalając wniosek o wpis tej służebności, podniósł dwa zastrzeżenia: po pierwsze, nieruchomość obciążona położona jest w znacznej odległości od nieruchomości władnącej, co uniemożliwia ustanowienie takiej służebności, po wtóre, ustanowienie służebności przez umożliwienie dostępu do słupów energetycznych nie ma żadnego odniesienia do zwiększenia użyteczności nieruchomości wskazanej jako władnąca.

Przedstawiając Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, sąd okręgowy trafnie pominął pierwsze zastrzeżenie. W istocie bowiem przepis art. 285 k.c. nie zawiera wymagania, aby ustanowienie służebności gruntowej mogło nastąpić tylko na rzecz nieruchomości sąsiedniej (takie wymaganie zawiera art. 145 k.c.). Gdy chodzi o drugie zastrzeżenie, to pojawiające się wątpliwości ujęto w pytaniu o możliwość ustanowienia *de lege lata* służebności gruntowej na rzecz właściciela nieruchomości będącego przedsiębiorstwem energetycznym, jeżeli nieruchomość wchodzi w skład tego przedsiębiorstwa w rozumieniu przedmiotowym. Trafnie Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w przepisach

kodeksu cywilnego nie przyjęto regulacji zawartej w art. 175 pr. rzecz., na podstawie którego służebność mogła być ustanowiona na rzecz każdego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, przy czym do tej służebności stosowane były odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Konieczność przywrócenia tego unormowania prawnego wydaje się być poza dyskusją. Rzecz 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 pojęcia i zakresu stosowania przepisów dotyczących zarówno drogi koniecznej, jak i służebności gruntowej. Wyrazem tego są przywołane w uzasadnieniu głosowanej uchwały orzeczenia Sądu Najwyższego i w ten nurt dynamicznej wykładni i stosowania przepisów trafnie wpisuje się głosowana uchwała. W pełni podzielając przytoczone w niej argumenty, przemawiające za szerszym, jakkolwiek zindywidualizowanym, pojmowaniem wymagania celu ustanowienia służebności gruntowej, o którym mowa w art. 285 § 2 k.c., należy wyrazić przekonanie, że stanowi on ważny przyczynek do rozważenia – w ramach prac nad nowelizacją kodeksu cywilnego – przyjęcia bardziej nowoczesnych rozwiązań prawnych w przedmiocie służebności gruntowej.

Gerard Bieniek