

*Mgr Marcin Biernacki*  
*Aplikant notarialny w Inowrocławiu*

## **Służebność przesyłu jako ograniczone prawo rzeczowe – kolaż prawniczy**

### **1. Wprowadzenie**

We współczesnym systemie polskiego prawa cywilnego służebności mieszczą się w grupie ograniczonych praw rzeczowych, których zamknięty katalog został określony w art. 244 k.c., a wspólne przepisy ogólne dotyczące sposobu ich ustanawiania, przenoszenia, zrzeczenia, wygaśnięcia, zmiany treści, pierwszeństwa i ochrony uregulowano w przepisach księgi drugiej tytułu III działu I (tj. w art. 244-251 k.c.). Służebność jest obciążeniem cudzej nieruchomości, która zapewnia uprawnionemu określone korzyści związane z nieruchomością obciążoną. Przedmiotem służebności mogą być tylko nieruchomości. Natomiast podmiotem tych uprawnień (korzyści) może być: 1) albo każdorazowy właściciel innej nieruchomości, 2) albo oznaczona osoba fizyczna, 3) albo przedsiębiorca, który zamierza wybudować lub którego własność stanowi urządzenie określone w art. 49 §1 k.c. W pierwszym przypadku jest to służebność gruntowa, w drugim służebność osobista, a w ostatnim zaś służebność przesyłu. Zatem jest to podział ze względu na osobę uprawnionego<sup>1</sup>.

Służebności mogą przybrać dwojaką postać. Mianowicie, mogą być służebnościami czynnymi lub biernymi. W obu postaciach występuje

---

<sup>1</sup> B. Błaadowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1988, s. 3-4.

zarówno służebność gruntowa, jak też służebność osobista, zaś służebność przesyłu jest służebnością czynną. Specyfikę tych postaci jasno wyjaśnił G. Bieniek<sup>2</sup>. Otóż służebnościami czynnymi zwanymi również służebnościami pozytywnymi są te, które polegają 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”. Co się zaś tyczy służebności biernych, inaczej nazywanych służebnościami negatywnymi, są to te służebności, które polegają „na ograniczeniu właściciela nieruchomości służebnej w wykonywaniu jego uprawnień wynikających z prawa własności tej nieruchomości, np. zakaz zabudowy”.

Jak każde ograniczone prawo rzeczowe, również i służebności korzystają, zgodnie z przepisem art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli zostały wpisane do księgi wieczystej oraz uzyskują ochronę w postaci rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) polegającą na tym, że w razie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Natomiast ochrona taka nie przysługuje ograniczonym prawom rzeczowym niewpisanym do księgi wieczystej, rękojmią bowiem nie działa przeciwko obciążeniom pozaksięgowym z wyjątkiem: praw obciążających nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu, prawa dożywocia, służebności ustanowionych na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej, służebności drogi koniecznej albo ustanowionych w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia oraz służebności przesyłu. Z kolei, zgodnie z przepisami art. 21-22 u.k.w.h., „w razie połączenia w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości na żądanie ich właściciela, służebność obciążająca którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciąża całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Jednakże nie wpływa to na

---

<sup>2</sup> G. Bieniek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 roku, III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 3, s. 136.

dotychczasowy zakres wykonywania służebności”<sup>3</sup>. W myśl przepisu art. 247 k.c. służebność obciążająca jedną z połączonych nieruchomości na rzecz innej wygasa, jeżeli nieruchomość obciążona przejdzie na właściciela nieruchomości władnącej albo jeżeli właściciel nieruchomości służebnej nabędzie własność nieruchomości władnącej.

## **2. Geneza powstania służebności przesyłu**

Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw<sup>4</sup>, czyli do dnia 3 sierpnia 2008 r., w polskim systemie prawnym funkcjonowały służebności gruntowe (art. 285 i nast. k.c.) mające na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.) oraz służebności osobiste (art. 296 i nast. k.c.) ustanawiane na rzecz oznaczonych osób fizycznych (art. 296 k.c.). Zdaniem E. Gniewka brakowało zaś konstrukcji odpowiedniej służebności pasującej do funkcji korzystania przez przedsiębiorców z cudzej nieruchomości w celu wybudowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych służących do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych podobnych urządzeń (art. 49 §1 k.c.)<sup>5</sup>. Jak twierdzi S. Rudnicki, w poprzednim stanie prawnym celowi temu służyć miała służebność na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, do której należało stosować odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 175 Prawa rzeczowego z 1946 r.). „Podobna *ratio legis* stanowi podstawę służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> k.c.)”<sup>6</sup>. Wprawdzie w praktyce usiłowano już, za aprobatą Sądu Najwyższego, ustanawiać na rzecz przedsiębiorców przesyłowych służebności gruntowe. Zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez R. Trzaskowskiego „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 wy-

---

<sup>3</sup> S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 145.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731.

<sup>5</sup> E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2008, s. 472.

<sup>6</sup> S. Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 116.

kluczają. Zwolennikiem koncepcji liberalnej jest przede wszystkim G. Bieńk, który dopuścił możliwość umownego obciążenia cudzej nieruchomości, które odpowiadałoby treści pozwolenia przewidzianego w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) Podobne poglądy głosi Z. Truszkiewicz, który uważa, iż nie można wykluczyć, że między właścicielem nieruchomości a osobą, której zależy na dostępie do jego nieruchomości zostanie zawarta umowa o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Zbliżone stanowisko zajmują A. Gill i A. Nowak-Far, którzy uważają, odnośnie ograniczenia z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że w rozpatrywanym przypadku decyzja taka prowadzi do powstania służebności publicznej, a ściślej ustawowej, choć stwierdzają równocześnie, że korzystanie umowne z cudzej nieruchomości opiera się najczęściej na stosunku obligacyjnym (np. umowie najmu). Powyższe ujęcie liberalne ma przeciwników, którzy zwracają uwagę na to, iż nie można ustanowić służebności gruntowej we wskazanym kształcie ze względu na brak spełnienia przesłanki z art. 285 § 2 k.c. Tak ukształtowana służebność gruntowa nie zwiększa użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie służy prowadzeniu działalności gospodarczej przedsiębiorstwa. Pogląd taki reprezentuje przede wszystkim E. Gniewek i M. Dreła. Poza tym w dyskusji naukowej wypowiedzane są jedynie ogólne poglądy odnośnie do celu służebności. Jednakże zaakcentować należy, iż istnieje zgoda co do tego, że decydujące znaczenie z punktu widzenia oceny zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej ma społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości<sup>77</sup>.

Według G. Bieńka, w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r. Sąd Najwyższy przychylił się do zwolenników liberalnego stanowiska, stwierdzając w sentencji, iż „okoliczność, że nieruchomość 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.”<sup>78</sup>. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż „mimo niezmienionej redakcji słownej, przepisy normujące ustanowienie służebności gruntowej wyko-

---

<sup>77</sup> R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. I)*, Rejent 2003, nr 11, s. 141-142.

<sup>78</sup> III CZP 79/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 142.

rzystywane są do zaspokajania narastających potrzeb gospodarczych, nieprzewidywanych przez ustawodawcę przy konstruowaniu pojęcia i zakresu odpowiednich przepisów. Zwrócił uwagę, iż wchodzące w grę potrzeby gospodarcze zaspokajał w swoim czasie art. 175 Prawa rzeczowego, zgodnie z którym służebność mogła być ustanowiona także na rzecz kaźdoczesnego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Wszakże przepis ten został usunięty, gdyż pozostawał w dysharmonii z założeniami ówczesnego ustawodawcy. Sąd Najwyższy podkreślił także, że istnienie potrzeb gospodarczych i kwestię użyteczności należy rozpatrywać w odniesieniu do kaźdej 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 z jej społeczno-gospodarczym 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 słupe, gdyż nie można zaprzeczyć istnieniu trwałego związku fizycznego czy funkcjonalnego między nieruchomością a słupami<sup>9</sup>. W wyżej wymienionej uchwale Sąd Najwyższy zauważył jeszcze, iż pod rządami Prawa rzeczowego z 1946 r. „rozstrzygnął, że względy społeczno-gospodarcze wypełniające treść art. 33 Prawa rzeczowego (obecnie art. 145 k.c.), podyktowane koniecznością korzystania z energii elektrycznej, pozwalają na zastosowanie analogii do powołanego przepisu i w związku z tym czynią dopuszczalnym ustanowienie przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej, polegającej na doprowadzeniu linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci energetycznej (postanowienie Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r.<sup>10</sup>). Przytoczone stanowisko zostało potwierdzone w aktualnym stanie prawnym w odniesieniu zarówno do linii przewodów elektrycznych (uchwała Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1991 r.<sup>11</sup>) jak i do instalacji wodociągowych (uchwała Sądu Najwyższego

---

<sup>9</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, wyd. 1, Warszawa 2008, s. 53.

<sup>10</sup> II CR 1006/62, OSPiKA 1964, nr 5, poz. 9.

<sup>11</sup> III CZP 73/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 53.

z 3 maja 1965 r.<sup>12)</sup>”. Do powyższego orzeczenia Sądu Najwyższego głosem aprobującą opublikował G. Bieniek<sup>13</sup>, który, zdaniem R. Trzaskowskiego, „podkreślił, iż ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, wynikające z zezwolenia udzielonego na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbliżone są treściowo do służebności gruntowej. Zwrócił uwagę na to, iż możliwość ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, w tym służebności, w drodze decyzji administracyjnej przewiduje również art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami może także dobrowolnie wyrazić zgodę na założenie i eksploatację urządzeń przesyłowych, co oznacza możliwość umownego uregulowania omawianej kwestii. Stosowna umowa, przy założeniu, iż udzielone na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami zezwolenie administracyjne nie prowadzi do powstania służebności gruntowej, ma według G. Bieńka charakter umowy obligacyjnej, na podstawie której właściciel ogranicza wykonywanie swego uprawnienia o charakterze praworzeczowym. Rozważając możliwość umownego ustanowienia stosownej służebności gruntowej, autor stwierdził, iż »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 zaspokojenia 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«. Podzielając argumentację Sądu Najwyższego, przemawiającą za zindywidualizowanym pojmowaniem wymagania celu ustanowienia służebności gruntowej, G. Bieniek wskazał także na potrzebę rozważenia konieczności przyjęcia w drodze nowelizacji kodeksu cywilnego bardziej nowoczesnych rozwiązań prawnych w przedmiocie służebności gruntowej. Uchwała Sądu Najwyższego spotkała się natomiast z krytyką E. Gniewka<sup>14</sup>, która opiera się na argumentach przywoływanych w doktrynie już na gruncie inter-

---

<sup>12</sup> III CO 34/65, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 109.

<sup>13</sup> G. Bieniek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 roku, III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 3, s. 130-139.

<sup>14</sup> E. Gniewek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02*, Rejent 2003, nr 5, s. 149-158.

pretacji art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Glosator podkreślił, że dla ustanowienia służebności 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. E. Gniewek zdecydowanie odrzuca stanowisko Sądu Najwyższego, uznając je za wyraz działalności o charakterze prawotwórczym, które prowadzi, z naruszeniem zasady *numerus clausus* praw rzeczowych, do obejścia prawa. Ustanowienie służebności gruntowej, odpowiadającej treści obecnej służebności przesyłu, służy bowiem zwiększeniu użyteczności przedsiębiorstwa w ujęciu funkcjonalnym, a nie przedmiotowym – »z pewnością zaś nie zwiększa użyteczności nijakiej nieruchomości władnącej«. Autor odrzuca zdecydowanie, wskazując na zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych, możliwość rozszerzenia zastosowania służebności gruntowej przez odwołanie się do analogii. W obszarze prawa rzeczowego nieuzasadniony jest liberalizm interpretacyjny. Glosator dostrzega wprawdzie, iż Sąd Najwyższy do argumentu analogii się nie odwołuje, lecz uznaje za chybioną próbę odszukania w ramach przedsiębiorstwa nieruchomości władnącej: »przeciwnie, 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 Sądu Najwyższego, który wskazywał, że skoro przedsiębiorstwo stanowi zorganizowany zespół składników, to zwiększenie jego użyteczności jako całości pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, nie wyłączając nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa (...). W orzecznictwie już dawno utrwalił się pogląd, zgodnie z którym nie stanowi przeszkody dla ustanowienia przedmiotowej służebności fakt, że potencjalne nieruchomości, władnąca i obciążona, nie graniczą ze sobą, gdyż w postanowieniu z dnia 20 listopada 1981 r.<sup>15</sup> Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż gruntami sąsiednimi w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. są nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, na potrzeby której służebność drogi ko-

---

<sup>15</sup> III CRN 232/81, OSNC 1982, nr 4, poz. 62.

niecznej 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, iż wymóg ustawy sąsiedztwa nieruchomości jest interpretowany elastycznie<sup>16</sup>.

Ponadto G. Bieniek wskazuje, iż „ustanowienie spornej służebności nie jest bezwarunkowo dopuszczalne, zależy to od społeczno-gospodarczego przeznaczenia potencjalnej nieruchomości władnącej. O ile więc ustanowienie tej służebności zwiększa użyteczność nieruchomości zabudowanej stacją energetyczną, z którą połączona jest określona linia energetyczna, w skład której wchodzi 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, iż służebność taka zwiększa użyteczność przedsiębiorstwa, skoro zaś przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników, to zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, a więc także zwiększa użyteczność dowolnej nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa. Jednakże nawet przy tak liberalnej interpretacji »zwiększenia użyteczności«, pozostaje jeszcze problem braku trwałości związku między urządzeniami energetycznymi i potencjalną nieruchomością władnącą. Tymczasem służebność powinna zwiększać użyteczność nieruchomości z punktu widzenia każdorazowego jej właściciela, a nie każdorazowego właściciela przedsiębiorstwa jak w art. 175 Prawa rzeczowego. 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. Kreowanie dla przedsiębiorcy przesyłowego tytułu prawnego dostępu do cudzej nieruchomości w drodze umownego ustanowienia służebności gruntowej, budziło dość

---

<sup>16</sup> R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne... (cz. I)*, s. 144-146.

istotne zastrzeżenia natury prawnej. Wprawdzie ustanowienie tej służebności było możliwe zarówno w sytuacji, gdy inwestycja miała być realizowana, jak i przy inwestycji już zrealizowanej, jednakże zawsze wymagało to zgody obu stron, a w szczególności woli właściciela nieruchomości ustanowienia takiej służebności<sup>17</sup>. Zdaniem G. Bieńka, „jeżeli ustanowienie służebności o charakterze służebności gruntowej jest najbardziej przydatnym rozwiązaniem prawnorzeczowym, które zabezpiecza z jednej strony interesy właściciela nieruchomości, z drugiej zaś interesy przedsiębiorcy przesyłowego, a jednocześnie budzi uzasadnione zastrzeżenie wykorzystania w tym przedmiocie unormowań regulujących „klasyczną” służebność gruntową, to zachodziła potrzeba interwencji ustawodawczej mającej na celu dostosowanie służebności gruntowej do wymagań związanych z koniecznością zapewnienia dostępu przedsiębiorcy przesyłowemu do urządzeń posadowionych na cudzych gruntach”<sup>18</sup>. Dokonano tego w ustawie z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw<sup>19</sup>, która wprowadziła do kodeksu cywilnego, w księdze drugiej tytule III dziale III rozdziale III, służebność przesyłu jako trzeci rodzaj służebności.

### **3. Treść służebności przesyłu jako ograniczonego prawa rzeczowego**

Zgodnie z treścią przepisu art. 305<sup>1</sup> k.c., który wprowadza legalną definicję służebności przesyłu, nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. G. Bieńk uważa, iż „wprowadzenie zasady, że służebność przesyłu może być zastosowana nie tylko do takich stanów faktycznych, w których urządzenia przesyłowe już istnieją, ale również do takich, w których przedsiębiorca urządzenia te zamierza wybudować w przyszłości, pozwoli

---

<sup>17</sup> G. Bieńk, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 54-55.

<sup>18</sup> G. Bieńk, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, Monitor Prawniczy 2008, nr 20, s. 1075.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731.

zarówno na objęcie regulacją prawną tzw. zaszczości, czyli przypadków korzystania przez przedsiębiorców przesyłowych z cudzych nieruchomości bez tytułu prawnego, jak i da możliwość wykorzystania jej dla zabezpieczenia interesu prawnego przedsiębiorcy już w fazie planowania inwestycji. Taka regulacja nawiązuje do art. 175 Prawa rzeczowego. Zgodnie z tym przepisem służebność mogła być ustanowiona na rzecz każdego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, przy czym do takiej służebności miały zastosowanie przepisy o służebności gruntowej. Jednakże nawiązanie do tego przepisu nie oznacza, że nie dokonano tu modyfikacji. Przede wszystkim należy zauważyć, że w przeciwieństwie do klasycznej służebności gruntowej nie mamy tu do czynienia z nieruchomością władnącą i obciążoną. Występuje natomiast nieruchomość obciążona oraz uprawniony z tytułu służebności przesyłu – przedsiębiorca i to tylko ten, który zamierza wybudować urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., bądź którego własność stanowią takie urządzenia<sup>20</sup>. Warto przy tym zaznaczyć, że na gruncie art. 305<sup>1</sup> k.c. pojęcie urządzenia należy ujmować szeroko. Chodzi tu o urządzenia jako pojedyncze rzeczy ruchome, instalacje jako rzecz złożoną z urządzeń oraz sieci jako zbiór rzeczy, czyli urządzeń i instalacji. Dalej zdaniem G. Bieńka, „uprawnionym do służebności przesyłu jest przedsiębiorca w rozumieniu przepisu art. 43<sup>1</sup> k.c. Chodzi zatem o osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznała zdolność prawną (np. spółki osobowe prawa handlowego, spółki kapitałowe w organizacji) prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. (...) Uprawnioną do służebności przesyłu może być także gmina, jeśli urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne są jej własnością i prowadzi ona działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków przez wyodrębniony zakład budżetowy. Zatem osoba ta lub jednostka nie musi być właścicielem przedsiębiorstwa. (...) Specyfika przyjętego rozwiązania polega na tym, że owa służebność przesyłu jako ograniczone prawo rzeczowe staje się składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu przedmiotowym (art. 55<sup>1</sup> k.c.). Zgodnie z przepisem art. 55<sup>1</sup> pkt 2 k.c. przedsię-

---

<sup>20</sup> G. B i e n i e k, *Służebność przesyłu, czyli temat prawniczych dyskusji*, Rzeczpospolita z 25 września 2008 r.

biorstwo obejmuje w szczególności: własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości. Stosownie zaś do przepisu art. 55<sup>2</sup> k.c. czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo przepisów szczególnych. Do tego unormowania nawiązuje art. 305<sup>3</sup> § 1 k.c., w którym ustawodawca postanowił, że służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., co wskazuje, iż pojedyncze urządzenie, a także sieć jako zbiór rzeczy (urządzeń) może być odrębnym przedmiotem obrotu”<sup>21</sup>.

Jak wyraźnie wskazał G. Bieniek – „służebność przesyłu jest służebnością czynną. Jej treść określa ogólnie przepis art. 305<sup>1</sup> k.c. stanowiąc, iż polega ona na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. To ogólne sformułowanie powinno być skonkretyzowane w umowie w taki sposób, aby zapewniało przedsiębiorcy możliwość posiadania urządzeń na cudzej nieruchomości oraz możliwość nieograniczonego dostępu do nich w razie awarii lub konieczności konserwacji. Woli stron zawierających umowę o ustanowieniu służebności przesyłu pozostawił ustawodawca ustalenie, czy ma ona mieć charakter odpłatny, czy nieodpłatny. Oczywiście jest, że regułą będzie odpłatność, przy czym same strony decydują, czy jest to wynagrodzenie jednorazowe, czy okresowe i w jakiej wysokości. Służebność przesyłu jest prawem związanym z urządzeniami jako rzeczą ruchomą lub zbiorem rzeczy. Zatem nie może być odrębnym przedmiotem obrotu. O przejściu z mocy prawa służebności przesyłu na rzecz nabywcy przedsiębiorstwa lub urządzeń stanowi art. 305<sup>3</sup> § 1 k.c., potwierdzając, iż służebność przesyłu jest prawem związanym”<sup>22</sup>. Oznaczony zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez przedsiębiorcę przesyłowego powinien być za każdym razem precyzowany, w zależności od charakterystyki danego urządzenia przesyłowego, a zwłaszcza związanych z nim potrzeb w zakresie bieżącej eksploatacji, konserwacji czy remontów.

---

<sup>21</sup> G. Bieniek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego...*, s. 1075-1076.

<sup>22</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 58.

#### 4. Ustanowienie służebności przesyłu

Ustanowienie służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy będącego właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., lub zamierzającego wybudować takie urządzenia. G. Bieniek wyjaśnił, że „ustanowienie następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości obciążonej a przedsiębiorcą, przy czym jedynie oświadczenie woli właściciela nieruchomości służebnej wymaga formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Oświadczenie drugiej strony, czyli przedsiębiorcy, może być złożone w każdej dowolnej formie. Jednakże należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 12 maja 2000 r.<sup>23</sup>, także oświadczenie właściciela nieruchomości o zobowiązaniu się do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, a więc też służebności przesyłu, powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Nie ma przeszkód, aby ustanowienie służebności przesyłu nastąpiło z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Stanowi o tym przepis art. 245 § 2 k.c. Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> k.c., służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość. Zatem powstaje pytanie, czy służebność przesyłu może ustanowić użytkownik wieczysty, któremu przecież przysługuje tylko prawo użytkowania wieczystego. Ustanowienie przez niego służebności przesyłu oznacza, że obciąży tą służebnością prawo, a nie nieruchomość. W praktyce przeważa jednak zdecydowanie stanowisko, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność gruntową, a więc także służebność przesyłu”<sup>24</sup>. Zdaniem G. Bieńka, mimo wątpliwości należy aprobować taką praktykę, z tym że przedmiotem służebności przesyłu jest wówczas prawo użytkowania wieczystego, a nie nieruchomość.

W myśl przepisu art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c., jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia na drodze sądowej za odpowiednim wynagrodzeniem. Zasada równości podmiotów prawa cywilnego wymaga, aby odpowiednie roszczenie przyznać także właścicielowi nieruchomości, o czym stanowi przepis art. 305<sup>2</sup> § 2 k.c. Według E. Gniewka „wystąpienie z roszczeniem jest zbędne, jeżeli właściciel nie-

---

<sup>23</sup> V CKN 30/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 125.

<sup>24</sup> G. Bieniek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego...*, s. 1075-1076.

ruchomości lub przedsiębiorca godzi się na zawarcie umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Niekiedy taka czynność jest połączona z przeniesieniem na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego urządzeń włączonych do jego sieci, a wybudowanych przez innego inwestora”<sup>25</sup>. Z kolei G. Bieniek twierdzi, iż „ustanowienie służebności przesyłu przez sąd wchodzi w rachubę zarówno, gdy ma być realizowana nowa inwestycja, jak i wtedy, gdy urządzenia zostały od dawna posadowione na cudzym gruncie. Szczególnie przyznanie przedsiębiorcy roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu w odniesieniu do inwestycji już zrealizowanych, co umożliwi uregulowanie tytułu prawnego w odniesieniu do tzw. zaszczości, jest jednym z najważniejszych celów nowelizacji kodeksu cywilnego. Zwłaszcza jest to istotne, jeśli zważyć z jednej strony na skalę zjawiska braku tytułu prawnego przedsiębiorców przesyłowych do cudzych nieruchomości, na których posadowione są urządzenia, z drugiej zaś na ograniczone możliwości prawne regulacji tytułu prawnego dostępu do cudzej nieruchomości, jeżeli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) nie wyraził na to zgody. Zastosowanie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uzyskanie decyzji starosty legalizującej istniejący stan rzeczy nie wchodziło w rachubę, gdyż decyzja z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest rodzajem wyłączenia, zaś zgodnie z ustalonym orzecznictwem sądownoadministracyjnym, nie można stosować przepisów o wyłączeniu w stosunku do inwestycji zrealizowanych”<sup>26</sup>. (...) W tym kontekście jawi się istotne znaczenie art. 305<sup>2</sup> k.c. Legitymacja przedsiębiorcy do żądania ustanowienia służebności przesyłu powstaje nie tylko wówczas, gdy właściciel odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, ale także wówczas, gdy strony nie mogą uzgodnić wysokości wynagrodzenia. (...) Ustanowienie służebności przesyłu przez sąd następuje w postępowaniu nieprocesowym. Sąd ustanawia służebność, określa jej treść oraz ustala odpowiednie wynagrodzenie i sposób jego uiszczenia”<sup>27</sup>. Według E. Gniewka „możliwe jest oczywiście uzgodnienie przez strony rozporządzenia darmego, co jest raczej rzadkością. Ustawodawca nie wskazuje nijakiej ścisłej miary wynagrodzenia, a posłu-

---

<sup>25</sup> E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 474.

<sup>26</sup> Tak NSA w wyroku z 25 stycznia 1995 r., SA/Wr 1507/94 oraz z 1 kwietnia 1996 r., IV SA 1706/94 (niepubl.).

<sup>27</sup> G. Bieniek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego...*, s. 1076-1077.

gując się klauzulą »odpowiedniego wynagrodzenia« przerzuca ciężar oceny w stronę sądów orzekających. Zatem bez wątplenia trzeba tu uwzględnić zakres ograniczeń własności nieruchomości i powodowanych uciążliwości dla właściciela nieruchomości. Zależy to zaś z jednej strony od rodzaju, rozmiaru, położenia, właściwości i sposobu eksploatacji urządzeń przesyłowych, a z drugiej strony od rodzaju, przeznaczenia i powierzchni nieruchomości dotkniętej ograniczeniami<sup>28</sup>. Zdaniem G. Bieńka „zgodnie z przepisem art. 626 § 3 k.p.c., w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu stosuje się odpowiednio art. 626 § 1 i § 2 k.p.c., co oznacza, iż jeżeli żądanie ustanowienia służebności przesyłu ma dotyczyć kilku nieruchomości, to wskazać należy jako uczestników postępowania wszystkich właścicieli oraz przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd przeprowadza dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności dotyczące jej określenia są niesporne. Natomiast jeżeli nieruchomość, która ma być obciążona służebnością przesyłu, jest przedmiotem współwłasności, to jako uczestników postępowania należy wskazać wszystkich współwłaścicieli. Jeżeli zaś jest to nieruchomość wspólna, będąca współwłasnością właścicieli odrębnych lokali, to uczestnikiem postępowania jest wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd. Zarówno umowa o ustanowieniu służebności przesyłu zawarta w formie aktu notarialnego lub notarialne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu służebności przesyłu, jak i postanowienie sądowe ustanawiające taką służebność są podstawą ujawnienia jej w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej. Służebność powstaje z chwilą zawarcia umowy lub złożenia oświadczenia albo z chwilą uprawomocnienia się postanowienia, dlatego też wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Z faktem ujawnienia służebności przesyłu w księdze wieczystej wiążą się zmiany: art. 1000 § 2 k.p.c. (sprzedaż nieruchomości obciążonej w toku egzekucji), art. 313 ust. 3 prawa upadłościowego i naprawczego<sup>29</sup> (sprzedaż nieruchomości obciążonej w ramach postępowania upadłościowego) oraz zmiana art. 7 i art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>30</sup>, a więc rękojmią wiary ksiąg wieczystych nie działa także przy służebności przesyłu.

---

<sup>28</sup> E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 475.

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535).

<sup>30</sup> G. Bieńek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego...*, s. 1077.

G. Bieniek wyraża pogląd, że „stosownie do przepisu art. 305<sup>4</sup> k.c., do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Chodzi tu o art. 287, 288, 290 § 2 i § 3, 291, 293, 294 i 295 k.c. W myśl przepisu art. 287 k.c., zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, z braku innych danych, według zasad współżycia społecznego, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Z kolei art. 288 k.c. stanowi, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Oznacza to, iż zasady współżycia społecznego decydują, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych, o zakresie i sposobie wykonywania służebności przesyłu wtedy dopiero, gdy brak »innych danych«, przez które należy rozumieć przede wszystkim wolę stron, a jeżeli służebność powstała w inny sposób niż na podstawie czynności prawnej – cel służebności wynikający z jej rodzaju, charakteru i konkretnego stanu faktycznego. Ogólną regułą jest przy tym wskazana w art. 288 k.c. potrzeba wykonywania służebności przesyłu w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej. Należy brać pod uwagę, że każde obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu stanowi ograniczenie uprawnień właściciela, zmniejszające użyteczność nieruchomości obciążonej. Dlatego przy ustalaniu zakresu służebności przesyłu i określaniu sposobu jej wykonywania wskazana jest daleko posunięta ostrożność”. W myśl przepisu art. 290 § 2 k.c. w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział, jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. I dalej, zgodnie ze stanowiskiem G. Bienka, „jeżeli skutek podziału nieruchomości władnącej albo nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności wymaga zmiany, sposób ten w wypadku braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd. Artykuł 290 § 2 i § 3 k.c. reguluje skutki podziału nieruchomości obciążonej pod kątem widzenia dalszego istnienia i zakresu służebności przesyłu. Zatem ma charakter przepisu szczególnego w stosunku do art. 295 k.c., to znaczy, iż ten ostatni przepis nie ma zastosowania w tych wszystkich wypadkach, w których zrealizowana jest hipoteza art. 290 k.c. Natomiast przepis art. 291 k.c. stanowi, iż jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba

gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Dotyczy on zmiany treści i sposobu wykonywania służebności przesyłu z ważnej potrzeby gospodarczej po stronie nieruchomości obciążonej, na żądanie jej właściciela. (...) Dlatego też, zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności przesyłu następuje za wynagrodzeniem, które ma stanowić ekwiwalent dla przedsiębiorcy przesyłowego. Przy ustaleniu tego wynagrodzenia nie bez znaczenia jest rodzaj i rozmiar uszczerbku, jaki zmiana sposobu wykonywania służebności spowoduje dla niego. Przepis art. 291 k.c. nie rozstrzyga, kto ponosi koszty przeprowadzenia zmiany zakresu lub sposobu wykonywania służebności. Wskazówką jest tu orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1985 r.<sup>31</sup>, w którym to stwierdzono, iż koszty zmiany sposobu wykonywania służebności ponoszą, stosownie do okoliczności sprawy, właściciele obu nieruchomości, obciążonej i władnącej (przy służebności przesyłu – właściciel nieruchomości obciążonej i przedsiębiorca przesyłowy), chyba że okoliczności sprawy uzasadniają poniesienie tych kosztów przez jednego z nich<sup>32</sup>.

## **5. Zasiedzenie służebności przesyłu**

Nowelizacja kodeksu cywilnego z dnia 30 maja 2008 r., zdaniem G. Bieńka, nie naruszyła dotychczasowych uregulowań w zakresie nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia. Chodzi tu o art. 172, 173, 175, 176, 292 i 352 k.c. Zgodnie z przepisem art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Natomiast przepis art. 305<sup>4</sup>k.c. stanowi, iż do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. „Zatem służebność gruntowa i służebność przesyłu są jedynymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, które mogą być przedmiotem zasiedzenia. Artykuł 292 k.c. dopuszcza taką możliwość i zarazem określa warunki, w których to może nastąpić, odsyłając poza tym do odpowiedniego stosowania prze-

---

<sup>31</sup> III CKN 364/85, OSNC 1985, nr 12, poz. 198.

<sup>32</sup> G. Bieńek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 61-63.

pisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, tzn. art. 172, 173, 174 i 175 k.c. Ponadto przedmiotem zasiedzenia mogą być tylko służebności czynne. Z kolei terminy zasiedzenia określa przepis art. 172 k.c.". W myśl uchwały SN z dnia 21 kwietnia 1967 r., „bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej rozpoczyna się od chwili, gdy posiadacz tej służebności przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia (art. 292 k.c.)”<sup>33</sup>. Według G. Bieńka „posiadanie musi polegać na korzystaniu ze służebności w sposób pozbawiony cech przypadkowości. Z kolei w orzeczeniu z 18 marca 1994 r.<sup>34</sup> Sąd Najwyższy zauważył, iż służebność jest prawem na rzeczy cudzej, przeto właściciel nie może nabyć służebności przez zasiedzenie na swojej własnej nieruchomości”. Natomiast, w wyroku z 24 maja 1974 r. SN stwierdził, że „warunkiem nabycia przez zasiedzenie jest to, aby trwale i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności”<sup>35</sup>. Zbliżone stanowisko wyraził SN w postanowieniu z dnia 24 kwietnia 2002 r., zwracając uwagę, że „do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie – urządzenie takie nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej”<sup>36</sup>. W myśl stanowiska wyrażonego przez G. Bieńka, „z punktu widzenia zasiedzenia służebności przesyłu, co do pojęcia urządzenia o charakterze trwałym i widocznym, w tym samym postanowieniu z 24 kwietnia 2002 roku Sąd Najwyższy stwierdził, że widoczny na powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu, mogą być – w okolicznościach konkretnej sprawy – uznane za trwale i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. Sąd Najwyższy wskazał, iż instalacje kanalizacyjne, jako urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c., z natury swej nie mogą być w całości widoczne na powierzchni gruntu, z wyjątkiem części osadnika. Jednakże nie stanowi to przeszkody do uznania, że jest to urządzenie widoczne w rozumieniu art. 292 k.c. Do zasiedzenia służebności przesyłu znajdują też odpowiednie zastoso-

---

<sup>33</sup> III CZP 12/67, OSNC 1967, nr 12, poz. 212.

<sup>34</sup> III CZP 28/94, Biuletyn SN 1994, nr 3, poz. 16.

<sup>35</sup> III CRN 94/74, OSNC 1975, nr 6, poz. 94.

<sup>36</sup> V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100.

wanie art. 172, 175 i 176 k.c. Z przepisów tych wynika, iż nabycie służebności przesyłu przez posiadacza samoistnego będącego w dobrej wierze następuje po upływie 20 lat, w złej wierze zaś – po upływie 30 lat. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednie przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, w szczególności art. 119-125 k.c. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiadał, czas posiadania swego poprzednika. Jednakże jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w zakresie odpowiadającym treści służebności w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem obecnego posiadania wynosi przynajmniej 30 lat (art. 176 § 1 k.c.)<sup>37</sup>.

G. Bieniek twierdzi, iż „stosowanie powyższych przepisów w odniesieniu do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, odpowiadającej obecnej służebności przesyłu, nie budziło zastrzeżeń w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 4 października 2006 r.<sup>38</sup> Sąd Najwyższy zauważył, iż w myśl art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, jeżeli polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Urządzenie, o którym mowa w tym przepisie, ma odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym. Oczywiście jest, że chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności, sporządzone na obcej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę. Charakter tego urządzenia ma być trwały, a nie chwilowy i musi być ono widoczne. Nie trzeba dowodzić, że urządzenie zainstalowane na gruncie aktualnie stanowiącym własność uczestników postępowania spełnia wymagania trwałego i widocznego urządzenia. Korzystanie z takiego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela, jak się powszechnie i zgodnie zarówno w doktrynie, jak i judykaturze twierdzi, wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności gruntowych. Długotrwałe tolerowanie przez właścicieli takich działań usprawiedliwia usankcjonowanie przez obciążenie tej nieruchomości służebnością. (...) W tym samym kierunku wypowiedział się Sąd Najwyższy w innych orzeczeniach, których przedmiotem było stwier-

---

<sup>37</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 64-68.

<sup>38</sup> II CSK 129/06 (niepubl.).

dzenie nabycia w drodze zasiedzenia przez przedsiębiorcę przesyłowego służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu (np. wyrok z 8 czerwca 2005 r.<sup>39</sup>, postanowienie z 25 stycznia 2006 r.<sup>40</sup>, wyrok z 31 maja 2006 r.<sup>41</sup>). Orzeczenia te zachowały swoją aktualność w odniesieniu do służebności przesyłu. Należy zwrócić uwagę na to, iż ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw nie zawiera przepisów przejściowych m.in. w zakresie zasiedzenia służebności przesyłu. W tej sytuacji należy przyjąć, że jeżeli termin prowadzący do nabycia służebności w drodze zasiedzenia upłynął przed datą wejścia w życie powyższej ustawy, czyli przed 3 sierpnia 2008 r., to sąd stwierdza nabycie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, jeżeli zaś okres zasiedzenia upływa po tej dacie, to sąd stwierdza nabycie służebności przesyłu<sup>42</sup>. Takie też stanowisko przyjął SN w uchwale z 7 października 2008 r., stwierdzając, iż „przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> k.c.) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa”<sup>43</sup>.

Natomiast, „gdy urzędnia przesyłowe zostały posadowione na gruntach będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i przedsiębiorstwo wystąpi o stwierdzenie nabycia służebności w drodze zasiedzenia, wówczas musi się liczyć z pewnymi problemami. Chodzi o to, iż w myśl art. 7 w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>44</sup> od 21 lipca 1961 r. nie można było nabyć w drodze zasiedzenia własności terenu państwowego położonego w granicach miast i osiedli oraz położonego poza tymi granicami, lecz włączonego do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazanego dla realizacji zadań jego gospodarki. Od dnia wejścia w życie kodeksu cywilnego, czyli od 1 stycznia 1965 r., stosownie do obecnie uchylonego art. 177 k.c., przepisy o nabywaniu nieruchomości przez zasiedzenie nie miały zastosowania do

---

<sup>39</sup> V CSK 679/04 (niepubl.).

<sup>40</sup> I CSK 11/05, Biuletyn SN 2006, nr 5.

<sup>41</sup> IV CSK 149/05, LexPolonica nr 409449.

<sup>42</sup> G. B i e n i e k, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 68-72.

<sup>43</sup> III CZP 89/08 (niepubl.).

<sup>44</sup> Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm. – uchylona.

nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej. Jak przyjmowano w piśmiennictwie i co wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z 7 marca 2002 r.<sup>45</sup>, odpowiednie stosowanie przepisów o nabywaniu przez zasiedzenie własności nieruchomości do nabywania w drodze zasiedzenia służebności gruntowej (art. 292 zd. 2 k.c.) powodowało, że wyłączone było zasiedzenie służebności gruntowej obciążającej nieruchomość stanowiącą przedmiot własności państwowej. Takie samo stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2008 r.<sup>46</sup>, przyjmując, że zgodnie z odpowiednio stosowanym dawnym art. 177 k.c. przepisy o nabyciu służebności gruntowej przez zasiedzenie nie miały zastosowania, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony przez art. 1 pkt 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny<sup>47</sup>. Według art. 10 tej ustawy, jeżeli przed dniem jej wejścia w życie istniał stan, który na podstawie przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W uchwale składu 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2002 r.<sup>48</sup> Sąd Najwyższy wyjaśnił, że okres posiadania przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skracają się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej, ani nie uwzględnia się przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości. (...) Z kolei w uchwale z dnia 13 kwietnia 2007 r.<sup>49</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia nastąpiło przed dniem 27 maja 1990 r. bieg zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczyna się dnia 27 maja 1990 r. Oczywiście w rachubę wchodzi skrócenie okresu zasiedzenia o czas, gdy

---

<sup>45</sup> II CKN 160/00, LexPolonica nr 385117.

<sup>46</sup> IV CSK 21/08 (niepubl.).

<sup>47</sup> Dz.U. Nr 55, poz. 34.

<sup>48</sup> III CZP 72/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 107.

<sup>49</sup> III CZP 23/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 45.

nieruchomość miała status nieruchomości państwowej, lecz nie więcej niż o połowę (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r.<sup>50</sup>)<sup>51</sup>.

## **6. Wygaśnięcie służebności przesyłu**

Artykuł 293 § 1 k.c. stanowi, że służebność gruntowa wygasa na skutek jej niewykonywania przez 10 lat. Dotyczy to także służebności przesyłu. Jednakże, w odniesieniu do służebności przesyłu ustawodawca przyjął rozwiązanie szczególne w przepisie art. 305<sup>3</sup> § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Według G. Gniewka „ustawodawca zastrzega jeszcze, w myśl przepisu art. 305<sup>3</sup> § 3 k.c., iż po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., utrudniających korzystanie z nieruchomości. Obowiązek ten występuje we wszystkich przypadkach wygaśnięcia służebności przesyłu, a zatem również w razie wygaśnięcia z przyczyn określonych w ogólnych przepisach o ograniczonych prawach rzeczowych. Obowiązek usunięcia urządzeń przesyłowych obciąża przedsiębiorcę, a w razie likwidacji przedsiębiorstwa jego likwidatora. Ustawodawca zwalnia przedsiębiorcę (likwidatora) od obowiązku usunięcia urządzeń, jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty. Jednakże w takim przypadku przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia szkody wynikającej z pozostawienia na cudzym gruncie urządzeń przesyłowych (art. 305<sup>3</sup> § 3 zd. 2 k.c.)”<sup>52</sup>. Ponadto, zdaniem G. Bieńka, „przepis art. 294 k.c. stanowi, że właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Z kolei przepis art. 295 k.c. stanowi, iż jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Powyższe przepisy odpowiednio regulują przypadki zniesienia służebności przesyłu. Nie nasuwa większych trudności stosowanie art. 295 k.c. Chodzi o sytuację, gdy

---

<sup>50</sup> III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95.

<sup>51</sup> G. Bieńek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 73-77.

<sup>52</sup> E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 476.

służebność przesyłu przestała przynosić przedsiębiorcy jakkolwiek korzyść gospodarczą. Znacznie trudniejsze jest stosowanie art. 294 k.c., który określa przesłanki zniesienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem, a są to: zmiana stosunków, wskutek której służebność przesyłu stała się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa oraz brak konieczności dalszego istnienia służebności przesyłu dla korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń przesyłowych<sup>53</sup>.

## **7. Zakres stanowienia art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Zgodnie z przepisem art. 124 ust. 1 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie 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 planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z kolei w myśl przepisu art. 124 ust. 3 u.g.n. udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Wyjaśnił to G. Bieniek, zauważając, iż „jeżeli właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nie wyrażą zgody na proponowane w toku rokowań przez przedsiębiorcę uregulowanie dostępu do danej nieruchomości przez zastosowanie konstrukcji prawa cywilnego, to możliwe jest złożenie wniosku o wszczęcie postępowania administracyjnego w celu wydania decyzji, o której stanowi przepis art. 124 ust. 1 u.g.n. Zakres zastosowania art. 124 u.g.n. jest dość ograniczony. Przepisu

---

<sup>53</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 64.

tego nie można zastosować do inwestycji zrealizowanych. Zatem jego zrealizowanie jest możliwe tylko w odniesieniu do nowych, zamierzonych inwestycji, jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano, jako cel publiczny, zgodnie z art. 6 pkt 2 i 3 u.g.n., budowę 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 oraz publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, lub przy braku planu – wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nadto zastosowanie tego przepisu wymaga jeszcze uprzednich rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W konsekwencji należy przyjąć, iż tylko przy inwestycji, która ma być realizowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy negatywnym wyniku rokowań z właścicielem nieruchomości, przedsiębiorcy pozostawiono wybór albo wystąpić do sądu o ustanowienie służebności przesyłu na podstawie art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c., albo złożyć do starosty wniosek o wydanie decyzji przewidzianej w art. 124 u.g.n.”<sup>54</sup>. Ustawodawca już w ustawie z 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne<sup>55</sup> unormował fragmentarycznie w art. 140 sprawę udostępniania nieruchomości przez ich właścicieli w celu instalowania na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzania linii kablowych pod albo nad nieruchomością i tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploataowania i konserwowania, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Według S. Rudnickiego „uregulowanie to przewiduje zawarcie przez operatora publicznego umowy z właścicielem (użytkownikiem wieczystym, najemcą, dzierżawcą lub osobą wykonującą trwałą zarząd) umowy cywilnoprawnej określającej warunki odpłatnego korzystania z nieruchomości przez operatora. Umowa taka powinna być zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z żądaniem jej zawarcia. Dopiero w razie niezawarcia takiej umowy operator publiczny może wystąpić o udzielenie zezwolenia w trybie art. 124 ust. 1

<sup>54</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 79-80.

<sup>55</sup> Dz.U. Nr 171, poz. 1800 ze zm.

u.g.n. Jednakże przepis ten ogranicza się tylko do nałożenia na właścicieli nieruchomości obowiązku „umożliwienia” operatorom publicznym dostępu do nieruchomości, natomiast nie określa, w jaki sposób powinno nastąpić zapewnienie dostępu do sieci lub jej urządzeń właścicielom nieruchomości niemającym tego dostępu”<sup>56</sup>.

Podmiotami uprawnionymi do wystąpienia o wydanie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów i przewodów oraz budowę obiektów lub urządzeń na cudzej nieruchomości, zgodnie z przepisem art. 124 ust. 2 u.g.n., są organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego, innych osób lub jednostek organizacyjnych. Brzmienie tego przepisu przemawia na rzecz stanowiska, że dokonane przez ustawodawcę wyliczenie jest wyczerpujące. Podmioty te z chwilą złożenia wniosku stają się stronami postępowania o udzielenie zezwolenia. Ponieważ postępowanie to dotyczy interesu prawnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, również i tym podmiotom przysługuje przymiot strony postępowania<sup>57</sup>. Zatem nie ulega wątpliwości legitymacja przedsiębiorcy przesyłowego do żądania wszczęcia postępowania administracyjnego. Ograniczenia prawa własności lub użytkowania wieczystego na podstawie art. 124 u.g.n. odpowiadają treściowo, zdaniem G. Bieńka, służebności przesyłu (zezwolenia na posadowienie urządzeń oraz udostępnienie nieruchomości w celu wykonania konserwacji urządzeń oraz usunięcia awarii – art. 124 ust. 1 i 6 u.g.n.)<sup>58</sup>.

Ustawodawca definicją wywłaszczenia nieruchomości, jak uważa M. Dreła „objął pozbawienie albo ograniczenie, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.). Tym samym, możliwym skutkiem ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej jest również przeniesienie lub powstanie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. W związku z tym, o wpisaniu ograniczonego prawa rzeczowego, powstałego na mocy decyzji administracyjnej, do księgi wieczystej stanowi art. 123 u.g.n., jako że jest to jeden z wielu możliwych rodzajów decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Natomiast przepis art. 124 ust. 7 u.g.n. zawiera

---

<sup>56</sup> S. Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 110-111.

<sup>57</sup> Ł. Gruszczyńska, *Ograniczenie prawa własności na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2001, nr 6, s. 75-79.

<sup>58</sup> G. Bieńka, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 81.

szczególną regulację, na mocy której ostateczna decyzja starosty o zezwoleniu na zakładanie urządzeń przesyłowych, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek jednostki samorządu terytorialnego, wpis dokonywany jest na wniosek organu wykonawczego tej jednostki, w innym przypadku, czyli jeżeli zezwolenie zostało wydane przez starostę z urzędu lub na wniosek innej osoby czy jednostki innej niż jednostka samorządu terytorialnego, wpis dokonywany jest na wniosek starosty”<sup>59</sup>. Podkreślić należy, że zgodnie z przepisem art. 124 ust. 6 u.g.n., właściciel lub użytkownik wieczysty ma obowiązek udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń usytuowanych na jego gruncie. Natomiast obowiązkiem przedsiębiorstwa przesyłowego jest przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu prowadzonej inwestycji. Przedsiębiorstwo jest również zobowiązane do wypłaty odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu w sytuacji, gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty (art. 124 ust. 4 u.g.n.). Z kolei, jeżeli założone lub przeprowadzone przez przedsiębiorstwo przesyłowe ciągi, przewody i urządzenia uniemożliwiają właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Ponadto powyższe uregulowania ustawy o gospodarce nieruchomościami dają przedsiębiorstwu przesyłowemu możliwość wejścia na grunt o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl bowiem art. 124a u.g.n., przepisy art. 124 u.g.n., z wyłączeniem ust. 3 i 8, stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

---

<sup>59</sup> M. Dreła, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 55-56.