

Bogumiła Załęska-Świątkiewicz
Adwokat we Wrocławiu

Ślužebność przesyłu

Ślužebności gruntowe i osobiste należą do praw rzeczowych ograniczonych i jako takie umieszczone są w katalogu praw rzeczowych ograniczonych, zawartym w treści art. 244 k.c.

Ślužebności gruntowe i osobiste zwane są też **prawami na rzeczy cudzej**.

Celem służebności gruntowych jest zwiększenie użyteczności innej nieruchomości. Przy tym służebność gruntowa jest prawem związanym z własnością nieruchomości władnącej.

W myśl art. 50 k.c. prawa związane z własnością nieruchomości uważa się za **części składowe nieruchomości**. Jako część składowa nieruchomości służebność gruntowa nie może być przeniesiona bez jednoczesnego przeniesienia własności nieruchomości¹.

Źródłem powstania służebności gruntowej może być:

- ustanowienie przez umowę w formie aktu notarialnego (do takiego ustanowienia stosuje się postanowienia art. 245-248 k.c., również art. 285 i nast. k.c.),
- orzeczenie sądowe, które w zasadzie może dotyczyć służebności gruntowych związanych z prawami sąsiedzkimi (art. 145, 146, 151 k.c.) lub powstałych w związku ze zniesieniem współwłasności albo działem spadku (art. 212 § 1, art. 1035, 1044 k.c.),

¹ Por. też SN z 3 stycznia 1969 r., III CRN 271/68 (OSN 1969, poz. 177), a także B. Załęska-Świątkiewicz, *Wybór zagadnień prawnych związanych z obrotem nieruchomościami*, wyd. 7, Wolsztyn 2009, s. 24-25.

- ugoda sądowa,
- decyzja właściwego organu administracji publicznej,
- zasiedzenie (art. 292 k.c.).

Służebności gruntowe klasyfikuje się według ich treści, wyróżniając przykładowo służebności drogowe (droga konieczna), służebności czerpania wody, służebności budynkowe (korzystanie z klatki schodowej). Osobą uprawnioną do wykonywania służebności gruntowej jest nie tylko podmiot, któremu to prawo służy, ale i inne osoby, np. rodzina uprawnionego, pracownik, użytkownik, najemca, dzierżawca.

Służebność gruntowa podlega ochronie stosownie do postanowień art. 251 k.c.

W interesie właściciela nieruchomości władnącej służebność winna być ujawniona w księdze wieczystej (dział III).

Na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej służebność gruntowa podlega zniesieniu nawet bez wynagrodzenia, jeżeli dla nieruchomości władnącej utraciła ona wszelkie znaczenie (por. art. 295 k.c.).

W zasadzie służebności gruntowe powinny być wyznaczone fizycznie na gruncie w sposób, który w jak najmniejszym stopniu utrudniałby korzystanie z nieruchomości obciążonej i eliminował ewentualne przyszłe spory (np. służebność drogi koniecznej z reguły nie powinna być wytyczona przez działkę siedliskową)².

Wyjątkowo ustanowienie służebności mogło nastąpić na mocy decyzji administracyjnych w sytuacji wywłaszczenia bądź przekazania gospodarstwa rolnego państwu z wyjątkiem budynków.

Służebność osobista może polegać na obciążeniach podobnych do służebności gruntowych (np. droga konieczna lub uprawnienie do czerpania wody z cudzej studni dla posiadacza samoistnego).

O służebności osobistej mówimy wówczas, gdy nieruchomość obciążono służebnością na rzecz **oznaczony osoby fizycznej**. Przy czym za wyjątkiem mieszkania (art. 301 k.c.) obowiązuje zasada, że służebności osobiste są niezbywalne (art. 300 k.c.) Służebności osobistej nie można też nabyć przez zasiedzenie (art. 304 k.c.) i nie może być ona ustanowiona na rzecz osoby prawnej.

² Por. SN z 21 marca 1983 r.; III CRN 14/83 (OSPikA 1983, poz. 259); M. Gintowt, St. Rudnicki, *Problematyka prawna nieruchomości*, Wyd. Prawn. 1987; S. Rudnicki, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, § 46.

Z reguły służebności osobiste wygasają najpóźniej ze śmiercią uprawnionego (por. art. 299 k.c. w zw. z treścią art. 301 § 2 k.c.) i nie należą do spadku po nim (art. 922 § 2 k.c.).

Obowiązujące przed przemianami ustrojowymi, jakie miały miejsce w roku 1989 (i po tej dacie), przepisy szczególne (np. ustawa – Prawo energetyczne z 1997 r.) pomijały kwestie zaistniałe w związku z wejściem na cudzy grunt przez przedsiębiorstwa doprowadzające do budynków sieci energetyczne, gazowe czy telekomunikacyjne – co w większości sytuacji odbywało się na koszt właścicieli budynków. W szczególnych przypadkach dochodziło do zgłaszania przez właścicieli gruntów, którzy ponieśli szkody związane z przebiegiem sieci przez ich grunt, roszczeń na drogę sądową o wyrównanie szkód bądź ustanowienie służebności, przy czym skutki tych wniosków były różne (por. *analogiae legis* z art. 145 k.c. – SN z 30 sierpnia 1991 r. III CZP 73/91, OSNCP 4/92, poz. 53).

Ostatecznie ustawodawca zdecydował się na uregulowanie w kodeksie cywilnym powołanych sytuacji poprzez **wprowadzenie instytucji służebności przesyłu**.

Nastąpiło to dopiero w drodze ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw³, która weszła w życie dnia 3 sierpnia 2008 r.

W księdze drugiej w tytule III w dziale III dodano rozdział III zawierający art. 305¹-305⁴, w myśl których służebność przesyłu polega na obciążeniu nieruchomości, na której zlokalizowane są (lub będą) urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych im podobnych – **prawem do korzystania przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z tej nieruchomości** w celu budowy, rozbudowy bądź dostępu do tych urządzeń.

Służebność przesyłu może być ustanowiona za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305² k.c.⁴). Jest ona zbywalna (art. 305³ k.c.), wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa, które po jej wygaśnięciu ma obowiązek usunięcia urządzeń utrudniających korzysta-

³ Kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731).

⁴ Por. SN z 17 stycznia 1969 r., III CRN 379/68 (OSNCP 1969, nr 12, poz. 223).

nie z nieruchomości, a także obowiązane jest do naprawienia ewentualnych szkód (art. 305³ § 2 i 3).

Do służebności przesyłu mają odpowiednie zastosowanie przepisy o służebnościach gruntowych, a więc forma ustanowienia itp. (por. art. 305⁴).

W związku z wprowadzeniem do kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu dokonano zmiany art. 49 k.c. poprzez wprowadzenie w § 1 tegoż artykułu postanowienia o treści: „Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa”.

Postanowienia zawarte w treści § 2 art. 49 umożliwiają rozliczenie kosztów budowy urządzeń, o których mowa w § 1, pomiędzy osobą, która poniosła koszty ich budowy (właścicielem), a przedsiębiorcą. Poprawiono też powołaną ustawą treść art. 446 k.c.

W nowelizacji dokonano też zmian w kodeksie postępowania cywilnego poprzez poprawienie oznaczenia rozdziału V działu III tytułu II księgi II części I, nadając mu brzmienie: „Ustanowienie drogi koniecznej i służebności przesyłu”. W art. 626 k.p.c. dotyczącym ustanowienia drogi koniecznej dodano § 3 mówiący, iż przepisy § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w sprawach dotyczących ustanowienia służebności przesyłu. W art. 1000 k.p.c. dotyczącym przysądzenia własności dodano w § 2 pkt 4 o treści „Służebność przesyłu”.

Z mocy znowelizowanych treści art. 7 oraz art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵:

– **rękojmia wiary publicznej** ksiąg wieczystych **nie działa** także **przeciwko służebności przesyłu** (art. 7 pkt 5);

– przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z **wyjątkiem** służebności drogi koniecznej, **służebności przesyłu** albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wnoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h., por. też art. 151 k.c.).

Nowelą dokonano również stosownych zmian w treści art. 313 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze⁶

⁵ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

⁶ Dz.U. Nr 60, poz. 535 ze zm.

poprzez zrównanie skutków prawnych istnienia służebności przesyłu z innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi i obligacyjnymi istniejącymi na nieruchomości.

Należy wyrazić pogląd, że instytucja służebności przesyłu uregulowała prawnie skutki zarówno zaistniałych w przeszłości, jak i przyszłych stanów faktycznych. Jednakże uporządkowanie zaszczości faktycznych na podstawie § 2 art. 49 i art. 305¹ i nast. k.c., według opinii praktyki notarialnej, napotyka na duże trudności chociażby natury formalnej (konieczność stawiennictwa wszystkich zainteresowanych do aktu).

W nowelizacji ustawodawca przewidział dwa sposoby powstania służebności przesyłu – umowę notarialną oraz orzeczenie sądu, stosownie do przepisów odnoszących się do ustanowienia służebności gruntowej (art. 305⁴ k.c.). Tak jak i w przypadku służebności gruntowych obciążyć można jedynie całą nieruchomość, a nie jej udział, wobec czego do ustanowienia służebności niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli i rozporządzenie całą nieruchomością wspólną. Brak odpowiednika art. 304 k.c. przy odwołaniu się do przepisów o służebnościach gruntowych oznacza **możliwość nabycia służebności przesyłu również przez zasiedzenie**⁷).

Nowelizacja jako przesłankę procesową traktuje odmowę zawarcia umowy, przy czym konstrukcja przepisu nasuwa niejasności interpretacyjne co do bezsporności skutku procesowego.

Lepsze, według większości autorów zajmujących się problemem, byłoby sformułowanie „uchylanie się od zawarcia umowy lub od ustanowienia służebności” aniżeli termin „odmowa zawarcia umowy o ustanowienie”, chociażby w kontekście ustalania warunków finansowych umowy.

Wydaje się także, że celowe byłoby dostosowanie do omawianej regulacji **przepisów szczególnych dotyczących przeprowadzania przez nieruchomości odpowiednich sieci przewodowych**, jak np. chociażby cytowanego prawa energetycznego z 10 kwietnia 1997 r.⁸

⁷ Por. Jędrzej M. K o n d e k, *Slużebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, Przegląd Sądowy 2009, nr 3.

⁸ Tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm. Na przykład art. 7 nakłada na przedsiębiorstwo energetyczne obowiązek realizacji i finansowania sieci energetycznych.

Według Piotra Lewandowskiego około 40% infrastruktury przesyłowej usytuowanych jest na cudzych gruntach na podstawie posiadania bez tytułu prawnego. Uzasadnia to trudne do oszacowania roszczenia odszkodowawcze wobec przedsiębiorstw energetycznych z tytułu bezumownego korzystania z cudzego gruntu lub roszczenia windykacyjne ze strony właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów. Nadto należałoby przewidzieć rozwiązanie problemów w powołanym prawie energetycznym związanych z prowadzeniem przez przedsiębiorców prac konserwacyjnych na infrastrukturze przesyłowej, usytuowanej na cudzych nieruchomościach, przy braku zgody właścicieli na wejście. Według powołanego autora nowa instytucja służebności przesyłu pozwala osiągać takie same rezultaty, jakie osiągnano w praktyce wykształconej przed nowelizacją, przy czym nie rozwiązuje problemu wielkości świadczeń pieniężnych na rzecz właściciela nieruchomości i wiedzy na ten temat na początku procesu inwestycyjnego, tak aby koszty z tego tytułu mogły być uwzględnione w kosztach inwestycji. Zdaniem autora jedynym *novum* w stosunku do praktyki ustanowienia służebności działu III księgi II k.c. jest wprowadzenie drogi sądowej i obligatoryjnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w sytuacji, kiedy właściciel nieruchomości lub przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy.

Przedsiębiorcy, na których ciężą obowiązki budowy i rozbudowy sieci, zmuszeni do prowadzenia postępowania sądowego w sytuacji odmowy ustanowienia służebności przesyłu, mogą jednakże w istniejącym stanie prawnym rezygnować z tej nowej instytucji prawnej i w dalszym ciągu **korzystać z tzw. służebności ustawowej** z art. 124 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o **gospodarce nieruchomościami**⁹ lub służebności drogi koniecznej, której ustanowienie na drodze sądowej nie jest obarczone szczególną i niejasną przesłanką procesową¹⁰.

⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – tu brak zgody właściciela stanowi przesłankę pozytywną dla wydania decyzji starosty, która umożliwia korzystanie z cudzej nieruchomości.

¹⁰ P. L e w a n d o w s k i, *Jeszcze o służebności przesyłu*, Monitor Prawniczy 2009, nr 12; G. B i e n i e k, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, Monitor Prawniczy 2008, nr 20; A. S t ę p i e ń - S p o r e k, *Status prawny urządzeń wykazanych w art. 49 k.c.*, Monitor Prawniczy 2008, nr 14.