

Tomasz Radziwiłski

Wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości obciążonej po zasiedzeniu służebności przesyłu

Z dniem 3 sierpnia 2008 r. weszły w życie nowe przepisy kodeksu cywilnego wprowadzające do polskiego porządku prawnego służebność przesyłu¹. Wymieniona instytucja umożliwia obciążenie nieruchomości 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.

Sposobami nabycia służebności przesyłu są, poza ustanowieniem jej w wyniku decyzji administracyjnej, umowa stron i sądowe orzeczenie o ustanowieniu służebności za odpowiednim wynagrodzeniem. Ponadto zgodnie z nową regulacją do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, które na mocy art. 292 k.c. mogą być nabywane przez zasiedzenie, gdy polegają na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Urządzenia służące do przesyłania energii, wody bądź impulsów informatycznych na ogół są urządzeniami widocznymi i trwałymi, toteż truizmem będzie stwierdzenie, że służebność przesyłu można zasiedzieć.

Sąd Najwyższy jeszcze przed wejściem w życie przedmiotowych przepisów wypowiedział się już w kwestii możliwości zasiedzenia służeb-

¹ Rozdział III dodany przez art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 maja 2008 r. (Dz.U. Nr 116, poz. 731) zmieniającej ustawę – Kodeks cywilny z dniem 3 sierpnia 2008 r.

ności odpowiadającej treści skodyfikowanej służebności przesyłu i stwierdził jednoznacznie, że jeśli w drodze umownej można ustanowić służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, to dopuszczalne jest nabycie tej służebności w drodze zasiedzenia². Linia orzecznicza dotycząca możliwości zasiedzenia omawianej służebności jeszcze przed nowelizacją utrwaliła się³ i była kontynuowana⁴.

Jak wskazywano, poza umowną i administracyjną, funkcjonują w praktyce dwie alternatywne sądowe drogi umożliwiające nabycie służebności przesyłu, a mianowicie ustanowienie jej w trybie art. 305² k.c. oraz, w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek, stwierdzenie jej zasiedzenia w trybie art. 292 k.c. Wartyym zauważenia jest, że pierwsza ze wskazanych instytucji przewiduje co do zasady odpłatność za korzystanie ze służebności, w drugim zaś przypadku z uwagi na fakt, iż przepisy o zasiedzeniu własności, które stosujemy odpowiednio, milczą o wynagrodzeniu, jest powszechnie uznawana za źródło nieodpłatnego uprawnienia do korzystania z nieruchomości. W polskiej rzeczywistości rzadko zdarza się, aby urzędnicy, o których mowa, były budowane w chwili obecnej, w większości bowiem funkcjonują już one od lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Nie dziwi zatem fakt, że przedsiębiorcy zajmujący się dystrybucją energii elektrycznej, gazu czy wody odmawiają właścicielom nieruchomości zawarcia umowy o ustanowienie rzeczowej służebności, powołując się na fakt nabycia tego ograniczonego prawa rzeczowego wskutek jego zasiedzenia.

Wynikiem wykładni literalnej powołanych uprzednio przepisów jest paradoksalny skądinąd wniosek, iż właściciel gruntu, który zostanie ową służebnością obciążony, w toku zastosowania różnych instytucji prawnych prowadzących do tego samego celu otrzyma wynagrodzenie bądź zmuszony będzie znosić ograniczenie w wykonywaniu swojego prawa własności za darmo. Już *prima facie* sytuacja taka wydaje się godzić

² Postanowienie SN z 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08 (niepubl.).

³ Wyrok SN z 11 marca 2005 r., II CK 489/04; postanowienie SN z 4 października 2006 r., II CSK 119/06 (Orzecznictwo w Sprawach Gospodarczych 2007, nr 4, poz. 42, s. 11).

⁴ Uchwała SN z 7 października 2008 r., III CZP 80/08 (OSN Izba Cywilna 2009, nr 9, poz. 118, s. 16).

w elementarne poczucie sprawiedliwości i podstawowe zasady demokratycznego państwa prawa.

Starając się wyjaśnić podstawę prawną żądania przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie z jego gruntu przez przedsiębiorcę przesyłowego po zasiedzeniu służebności, wskazać w pierwszej kolejności należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego ostatecznie przeważał pogląd, że przedsiębiorca przesyłowy, którego własność stanowią urządzenia wskazane w art. 49 k.c. jest posiadaczem zależnym, gdyż jego uprawnienie wynika z prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą⁵, zaś wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy się – zgodnie z brzmieniem art. 224 § 1 k.c., stosowanego do posiadacza zależnego poprzez odesłanie zawarte w treści art. 230 k.c. – tylko w przypadku złej wiary posiadacza. Z zaprezentowanym stanowiskiem nie sposób się jednak zgodzić, gdyż instytucja dobrej bądź złej wiary dotyczy jedynie stanów oceny błędnego działania i znajduje zastosowanie tylko do analizy stopnia usprawiedliwienia błędnego przekonania o przysługiwaniu prawa. Zgodnie bowiem z dorobkiem doktryny i judykatury dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego, mimo że stan prawny oceniany obiektywnie jest odmienny⁶. Jeżeli zatem przedsiębiorca przesyłowy świadomy jest, że uprawnienie swoje czerpie z powstałej z mocy prawa służebności przesyłu i jego przekonanie nie jest błędne, instytucja dobrej bądź złej wiary nie znajduje w ogóle w takim przypadku zastosowania. Analiza zachowania przedsiębiorcy przesyłowego pod kątem dobrej bądź złej wiary może znaleźć zastosowanie jedynie przy ocenie zachowania takiego przedsiębiorcy, który uważa, że służebność zasiedział, lecz w istocie, z uwagi np. na brak upływu terminów wskazanych w art. 172 k.c., służebności jeszcze obiektywnie nie nabył. Nie sposób jednak analizować pod wskazanym kątem czynności podmiotu, który służebność nabył w drodze

⁵ Por. np. uzasadnienie uchwały SN z 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 (OSN Izba Cywilna 2006, nr 4, poz. 64, s. 34); wyrok SN z 25 lutego 2004 r., II CK 32/03 (niepubl.); por. postanowienie SN z 22 października 2002 r., III CZP 64/02 (Prokuratura i Prawo 2003, nr 8, poz. 37, s. 32) i wyrok SN z 20 stycznia 2009 r., II CSK 229/08 (niepubl.).

⁶ Wyrok SN z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/08 (niepubl.); wyrok SA w Warszawie z 2 czerwca 2004 r., VI ACa 1000/03 (OSA 2005, nr 6, poz. 27, s. 51).

zasiedzenia i świadomy jest przysługujących mu uprawnień. Wskazaną argumentację wzmacnia analiza przepisów kodeksu cywilnego dotyczących instytucji dobrej i złej wiary⁷. Ponadto ustawodawca w art. 344 § 1 zd. 2 k.c. w sposób bezpośredni rozróżnił posiadanie w dobrej wierze od posiadania zgodnego ze stanem prawnym, co wprost nakazuje stany te rozróżniać, zgodnie zaś z zasadą *clara non sunt interpretanda* przepis art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. stosować należy jedynie do stanów innych niż posiadanie zgodne ze stanem prawnym.

Rozpatrując prawo właściciela gruntu do otrzymania wynagrodzenia za korzystanie z jego własności, zdaniem autora, wyjść należy od analizy dyspozycji art. 140 k.c.⁸ Zgodnie z wymienionym przepisem w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. *A contrario* zatem właściciel nie ma uprawnienia do pobierania pożytków i dochodów, jeżeli ustawa wprost tak stanowi bądź byłoby to sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa.

W pierwszej kolejności warto podkreślić, że trafnie zauważa S. Rudnicki⁹, iż przepisy ograniczające lub pozbawiające prawa własności, jako przepisy wyjątkowe, nie podlegają wykładni rozszerzającej. Oznacza to zatem, że ustawa musi wyraźnie wskazywać, iż właścicielowi wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy nie przysługuje, a stosowanie analogii

⁷ Na przykład art. 92 § 2 k.c. dotyczący błędnego przekonania o uprawnieniu osoby rozporządzającej, art. 169 § 1 k.c. dotyczący nabycia od osoby nieuprawnionej, art. 172 § 1 k.c. dotyczący podmiotu, któremu prawo własności nie przysługuje, art. 192 § 2 k.c. dotyczący wytworzenia rzeczy ruchomej z materiałów, do których wytwarzający uprawnienia nie posiadał.

⁸ Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego art. 140 k.c. może być bezpośrednią podstawą do konstruowania procesowych żądań – por. wyrok SN z 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05 (niepubl.); wyrok SN z 25 lipca 2001 r., I CKN 501/99 (OSP 2002, nr 1, poz. 5, s. 16); wyrok NSA z 15 stycznia 1991 r., IV SA 1024/90 (ONSA 1991, nr 1, poz. 15); wyrok NSA z 28 czerwca 2001 r., IV SA 1325/99 (niepubl.); postanowienie SN z 15 lutego 1978 r., III CZP 1/78 (niepubl.).

⁹ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, LexisNexis 2007, s. 35; także wyrok NSA z 1 grudnia 1995 r., II SA 1400/94 (niepubl.).

ograniczającej uprawnienie właściciela w takim przypadku jest wyłączone. Ponadto, analizując przepisy dotyczące służebności przesyłu, wskazać należy, że za korzystanie ze służebności ustanowionej w drodze orzeczenia sądowego w trybie art. 305² k.c. wynagrodzenie właścicielowi co do zasady przysługuje, chyba że sam w toku postępowania z niego zrezygnuje. Powyższe konstruuje zatem zasadę, iż korzystanie ze służebności przesyłu jest odpłatne, chyba że inna jest wola właściciela nieruchomości obciążonej.

W przypadku zasiedzenia służebności kwestia możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie ze służebności wymusza odpowiednie stosowanie przepisów o zasiedzeniu własności. Dokonując wykładni wskazanych przepisów, wskazać należy, iż nie dziwi fakt, że przepisy te nie wskazują możliwości ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zasiedzanej, gdyż właściciel nie jest przecież obowiązany do płacenia za korzystanie ze swojej rzeczy. Po to właśnie ustawodawca nakazał przepisy o zasiedzeniu stosować do służebności gruntowych odpowiednio, gdyż w przypadku zasiedzenia służebności uprawniony nabywa jedynie prawo do określonego korzystania z rzeczy cudzej, ograniczając tym samym uprawnienia właściciela wynikające z art. 140 k.c. Kwestia wynagrodzenia za korzystanie przez uprawnionego w przypadku zasiedzenia służebności gruntowych nie jest wprost przez ustawodawcę wyłączona, zaś analiza systemowa uwzględniająca opisaną powyżej zasadę odpłatności za korzystanie ze służebności przesyłu po jej sądowym ustanowieniu prowadzi do wniosku, że żądanie wynagrodzenia za korzystanie ze służebności zasiedzanej nie jest wyłączone przez przepisy ustawowe. Podkreślić należy, iż z treści art. 305² k.c. wynika wprost, że korzystanie z nieruchomości obciążonej w ramach wykonywania służebności przesyłu jest co do zasady odpłatne. Odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących zasiedzenia własności rzeczy nie zmienia tej zasady, bowiem odróżnić należy nieodpłatne nabycie prawa wbrew woli właściciela nieruchomości od nieodpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości. Zasiedzenie jest tylko jednym ze sposobów nabycia służebności i nie sposób uznać, że różne sposoby nabycia tego samego prawa miałyby modyfikować jego charakter i skutkować zmianą z odpłatnego na wolne od opłat. Dla przykładu należy zwrócić uwagę na prawo użytkownika wieczystego, które zgodnie zorzecznictwem Sądu Najwyż-

szego można zasiedzieć¹⁰, a które to prawo po zasiedzeniu nie traci charakteru odpłatnego i rodzi po stronie nowego użytkownika obowiązek uiszczania opłaty.

Jeżeli chodzi natomiast o zasady współzycia społecznego jako determinant granic właścicielskiego korzystania z rzeczy, nie sposób uznać, że w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu i obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym otrzymywanie wynagrodzenia za znoszenie utrudnień przez właściciela byłoby z nimi sprzeczne. Co więcej, zasady współzycia społecznego jako miernik zachowań podmiotu prawa cywilnego w sytuacji, gdy norma prawna wprost do nich odsyła, stanowią rodzaj swoistej klauzuli generalnej¹¹, użycie której ma na celu osiągnięcie elastyczności w stosowaniu prawa¹². Konfrontując bowiem silną pozycję przedsiębiorcy przesyłowego, rynkowego giganta, który m.in. z budowania i utrzymywania urządzeń przesyłowych czerpie bardzo wymierne korzyści, z pozycją właściciela gruntu, wskazać należy, iż jedynym podmiotem, który w czasie budowania przedmiotowych urządzeń miał wpływ na ten proces inwestycyjny, był poprzednik prawny przedsiębiorcy przesyłowego. Zasady współzycia społecznego tym bardziej nakazują wynagrodzenie właścicielowi gruntu doznanych przez niego ograniczeń, uzasadniając otrzymanie ekwiwalentu za korzystanie z jego rzeczy przez inny podmiot. Ponadto warto zaznaczyć, że opisana powyżej zasada nie może doznać uszczerbku w konfrontacji z ogólnie pojętym dobrem społeczeństwa, które mogłoby ucierpieć, np. w przypadku podwyższenia stawek za energię elektryczną, w konsekwencji wynagrodzeń, jakie przedsiębiorca zobowiązany był wypłacić uprawnionym właścicielom gruntów. Społeczeństwo bowiem to nic innego jak zbiór jednostek, których uprawnienie do ochrony swojej własności i otrzymywania ekwiwalentu za jej naruszenie jest dobrem o wiele bardziej wartościowym niż utrzymanie *status quo* stosunków kontraktowych, których są stronami.

¹⁰ Uchwała sądu siedmiu sędziów SN – Izba Cywilna z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSN Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych 1976, nr 12, poz. 259).

¹¹ Zob. J. W r ó b l e w s k i, *Zagadnienia metodologiczne prawoznawstwa*, Ossolineum 1982, s. 263; zob. S. G r z y b o w s k i, *Struktura i treść przepisów prawa cywilnego odnoszących do zasad współzycia społecznego*, *Studia Cywilistyczne* 1965, t. VI, s. 47.

¹² A. S t e l m a c h o w s k i, *Treść i wykonywanie prawa własności*, [w:] *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 230.

O ile zasady współzycia społecznego wprowadzają do treści prawa własności czynnik moralny, o tyle klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa odwołuje się do funkcji ekonomicznej prawa¹³. Za trafny uznać należy pogląd, że klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, związana nierozzerwalnie z aksjologią tzw. realnego socjalizmu i podziału własności według uprzywilejowanej typologii właściwej temu ustrojowi, sprzecznej z zasadami obowiązującej Konstytucji, straciła obecnie znaczenie normatywne i stała się pustym pojęciem niemającym określonych desygnatów¹⁴.

Konkludując, żądanie wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę z nieruchomości obciążonej po zasiedzeniu służebności przesyłu nie jest niezgodne ani z ustawą, ani z zasadami współzycia społecznego, zaś art. 140 k.c. wprost uzasadnia wystąpienie właściciela gruntu obciążonego o ekwiwalent za znoszone niedogodności. Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał korzyść, zaś o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia winny decydować stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy¹⁵.

Ostatnią kwestią, którą w ramach niniejszych rozważań także należałoby poddać analizie, jest relacja pomiędzy żądaniem wynagrodzenia przez właściciela nieruchomości obciążonej a odszkodowaniem przyznanym na podstawie art. 36 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, a mianowicie, czy otrzymanie przez właściciela odszkodowania wyczerpuje jego roszczenie przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu za korzystanie przez wymienionego z obciążonej nieruchomości.

Urządzenia przesyłowe były posadawiane i użytkowane przez przedsiębiorstwa państwowe wbrew woli właściciela nieruchomości, który przez lata zmuszony był znosić ograniczenia jego właścicielskich uprawnień będące najczęściej konsekwencją decyzji administracyjnej wydanej w trybie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie

¹³ Tak E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 2008, s. 65.

¹⁴ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu...*, s. 31.

¹⁵ Por. wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03 (niepubl.).

wywłaszczenia nieruchomości przyznającej nieprzystające do rzeczywistości, zaniżone odszkodowanie, szacowane przez państwowego biegłego. W wyroku z dnia 24 lutego 2006 r. Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, iż decyzja wydana na podstawie art. 35 i 36 ustawy z 1958 r. stanowiła jedynie podstawę do wstępu na zajęta nieruchomość, nie upoważniała natomiast do trwałego i nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Zaprezentowany pogląd uznać należy za trafny. Niestety w najnowszym orzecznictwie Sąd Najwyższy prezentuje jednak odmienne stanowisko, z którym zgodzić się nie sposób. Trafnie zauważa A. Kiel¹⁶ w krytycznej glosie do uchwały SN z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 116/09, iż decyzja wydana na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości nie stanowi tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości i nie skutkuje nawiązaniem między inwestorem a właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego o cechach trwałości, toteż nie sposób uznać, że odszkodowanie wypłacane na podstawie takich decyzji wyczerpuje ogół roszczeń właściciela za korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z jego gruntu. Artykuł 36 ust. 1 wymienionej ustawy jest logiczną konsekwencją regulacji zawartej w jej art. 35, toteż „strata”, za którą owe odszkodowanie przyznawano, obejmuje jedynie szkody poniesione w wyniku czynności, na które wydano pozwolenie. Czynności te, jak wskazywała ustawa, polegały na założeniu i przeprowadzeniu sieci oraz konserwacji urządzeń przesyłowych. Obejmowały one zatem „straty” bezpośrednio związane z instalacją urządzeń przesyłowych oraz konserwacją już istniejących, nie zaś z przyszłymi konsekwencjami i następstwami ich posadowienia. Wpłata przedmiotowego odszkodowania miała jedynie na celu pokrycie przez Skarb Państwa kosztów przywrócenia stanu poprzedniego po dokonaniu prac i nie miała charakteru wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na przyszłość. Ponadto analizie należałoby poddać charakter instytucji wynagrodzenia, pożytków oraz dochodów – jeżeli bowiem wskazane instytucje nie mają charakteru odszkodowawczego¹⁷, to nie sposób wska-

¹⁶ A. Kiel, *Jakie wynagrodzenie za ustanowienie służebności – glosa*, Nieruchomości C.H. Beck 2010, nr 10, s. 19.

¹⁷ Por. wyrok NSA z 22 stycznia 2010 r., II FSK 1327/08 (niepubl.); wyrok SA w Katowicach z 26 września 2007 r., I ACa 522/07 (OSA w Katowicach 2007, nr 4, poz. 3); wyrok SN z 8 sierpnia 2006 r., II CK 286/05 (Wspólnota 2007, nr 3, poz. 47); D. K o -

zać, iż roszczenia z nimi związane wygasają po uzyskaniu przez uprawnionego jakiegokolwiek odszkodowania.

Podsumowując, zdaniem autora zasiedzenie służebności przesyłu jest niczym innym jak jednym ze sposobów jej nabycia, który tak jak sądowe ustanowienie służebności w trybie art. 305² k.c. pomija wolę właściciela nieruchomości obciążonej i nie ma prawnych ani aksjologicznych podstaw, by w jednym przypadku uprawniony ze służebności korzystał z gruntu odpłatnie, a w drugim czynił to za darmo.

Mgr Tomasz Radziwiłski – doktorant na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu; aplikant adwokacki.

nieczny, C. Kowalczyk, *Wynagrodzenie i odszkodowanie w relacjach pomiędzy przedsiębiorstwami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi a właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na tle proponowanych zmian do ustawy – Kodeks cywilny*, Rejent 2010, nr 9, s. 57 i nast.