

Tomasz Radziwiłski

Zbycie służebności przesyłu

W piśmiennictwie pojawiła się teza, iż służebność przesyłu mocą przepisu art. 305³ §.1 k.c. jest prawem niezbywalnym w tym sensie, że nie może być inaczej przeniesione jak tylko wraz z przedsiębiorstwem lub urządzeniem przesyłowym, w pierwszym przypadku w ramach sukcesji uniwersalnej, w drugim w ramach sukcesji singularnej¹. Wydaje się jednak, że możliwe jest postrzeganie dyspozycji art. 305³ § 1 k.c. nie jako zamkniętego katalogu jedynych możliwych sposobów nabycia służebności przesyłu, ale jako katalogu sposobów nabycia tej służebności *ex lege* obok sposobów nabycia ograniczonego prawa rzeczowego wymagających zgodnej woli stron.

Służebność przesyłu (art. 305¹-305⁴ k.c.) jest ograniczonym prawem rzeczowym, do którego w zakresie nieuregulowanym znajdują wprost zastosowanie ogólne przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 244-251 k.c.) oraz odpowiednio stosowane przepisy o służebnościach gruntowych (odesłanie poprzez art. 305⁴ k.c.).

Ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości są, co do zasady, prawami zbywalnymi (art. 245¹ k.c.), chyba że kodeks cywilny wprost wskazuje, iż określone prawo jest prawem niezbywalnym (dla przykładu art. 254 oraz 300 k.c.). Jeżeli zaś chodzi o służebności gruntowe, ustawa

¹ P. L e w a n d o w s k i, *Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu*, Państwo i Prawo 2010, nr 6, s. 89; G. B i e n i e k, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 58.

nie wskazuje, że prawa te nie mogą być przedmiotem obrotu, znajduje zatem do nich zastosowanie ogólna reguła wskazująca na ich zbywalność. Służebności gruntowe, będąc prawami związanymi z własnością nieruchomości władnącej, są jej częścią składową (art. 50 k.c.) i zawsze dzielą jej los prawny (art. 47 k.c.)². Rzeczą oczywistą jest zatem, że konsekwencją zbycia nieruchomości władnącej będzie zawsze zbycie służebności gruntowej, zaś rozporządzenie służebnością gruntową – jako częścią składową nieruchomości z wyłączeniem rozporządzenia rzeczą główną – będzie nieskuteczne.

Ustawodawca skonstruował instytucję służebności przesyłu jako samoistne ograniczone prawo rzeczowe, które nie jest służebnością ani osobistą, ani gruntową³, do której jednak kodeks cywilny nakazuje stosować odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Truizmem będzie stwierdzenie, że odpowiednie stosowanie przepisów o służebnościach gruntowych oznacza ich stosowanie z uwzględnieniem natury służebności przesyłu i jej szczególnego charakteru⁴, także gdy chodzi o jej zbywanie.

Jak wskazywano, służebność gruntowa każdorazowo przechodzi na nowego właściciela nieruchomości władnącej jako część składowa nieruchomości. W ramach przedmiotu służebności przesyłu nie sposób jednak doszukać się nieruchomości władnącej⁵, której los miałyby dzielić służebność przesyłu, a wymienioną służebność ustanawia się nie na rzecz każdorazowego właściciela określonej nieruchomości, lecz na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.⁶ Stąd wniosek, że obrót

² Por. wyrok SN z 6 marca 1984 r., III CRN 29/84 (OSN 1984, nr 10, poz. 180) z głosem A. K u ź n i a r a (Nowe Prawo 1985, nr 6, s. 91).

³ Odmienne G. B i e n i e k, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 55.

⁴ Por. J. N o w a c k i, „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, PiP 1964, nr 3, s. 374 i nast.; J. N o w a c k i, *Analogia legis*, Warszawa 1966; L. M o r a w s k i, *Wykładnia w orzecznictwie sądów. Komentarz*, Toruń 2002, s. 299-302; A. B ł a c h n i o - P a r z y c h, *Przepisy odsyłające systemowo (wybrane zagadnienia)*, PiP 2003, nr 1, s. 43 i nast.; R. H a u s e r, *Odpowiednie stosowanie przepisów prawa – uwagi porządkujące*, Przegląd Prawa i Administracji, t. LXV, Wrocław 2005, s. 151.

⁵ G. B i e n i e k, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 56.

⁶ G. B i e n i e k, *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, Rejent 2008, nr 2, s. 43; zob. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy –

służebnością przesyłu, jako ograniczonym prawem rzeczowym niezwiązanym z nieruchomością, nie będzie podlegał ograniczeniom wynikającym z art. 47 § 1 k.c. Jak wskazywano we wstępie, część teoretyków dostrzega jednak w dyspozycji art. 305³ § 1 k.c. specyficzne określenie charakteru służebności przesyłu jako prawa „związanego” z rzeczą (urządzenie przesyłowe) bądź zbiorem rzeczy (przedsiębiorstwo) uniemożliwiającego jej samodzielny obrót.

Ustawodawca w wymienionym przepisie wskazał, że służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Rodzi się jednak wątpliwość, czy przytoczona redakcja przepisu oznacza, iż są to jedyne możliwe formy nabycia służebności od przedsiębiorcy, zaś wskazany katalog jest katalogiem zamkniętym, czy jest to jedynie wskazanie sposobów nabycia służebności przesyłu *ex lege*.

Analizując charakter przedmiotowej normy, wskazać należy na brzmienie przepisu art. 55¹ pkt 3 k.c., który jako składniki przedsiębiorstwa określa m.in. prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych niż najem i dzierżawa, za które to prawo należy także uznać przysługującą przedsiębiorcy służebność przesyłu⁷. Skoro dyspozycja art. 55² k.c. statuuje, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa (oczywiście gdy strony czynności prawnej nie postanowią inaczej), nie ma wątpliwości, iż zbycie przedsiębiorstwa i tak skutkowałoby *ex lege* zbyciem służebności przesyłu bez potrzeby wprowadzania do kodeksu cywilnego nowej normy artykułującej wprost taki skutek. Sformułowanie art. 305³ § 1 k.c. w części dotyczącej nabycia przedsiębiorstwa uznać należy zatem za umyślny zabieg ustawodawcy polegający na powtórzeniu funkcjonującej już normy dla uproszczenia wykładni systemu, który to zabieg przecież nie może pozostać bez znaczenia dla określenia charakteru pozostałej części przepisu art. 305³ § 1 k.c. dotyczącej urzędzeń przesyłowych.

Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Sejm RP VI Kadencji, Druk sejmowy Nr 81.

⁷ *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2010, s. 476.

Jak wynika z powyższych rozważań, jedynym *novum* w zakresie nabywania służebności przesyłu jest drugi z określonych w art. 305³ § 1 k.c. sposobów, polegający na nabyciu służebności przesyłu w konsekwencji nabycia urządzeń przesyłowych. Wymieniony zabieg legislacyjny zdaje się uwydatniać więź funkcjonalną pomiędzy urządzeniami przesyłowymi a prawem, które swą treścią zawsze obejmuje korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305¹ k.c.)⁸. I tak, o ile stany faktyczne, w których urządzenia przesyłowe posadowione są już na gruncie, a zbycie służebności przesyłu jest konsekwencją zbycia owych urządzeń, nie nastroczają problemów interpretacyjnych, o tyle sytuacje, w których urządzeń jeszcze nie wybudowano, wymagają językowej i funkcjonalnej wykładni art. 305³ § 1 k.c. W opinii autora należałoby odmiennie traktować sytuacje, w których urządzenia przesyłowe istnieją (gdzie zastosowanie znajdzie właśnie art. 305³ § 1 k.c.) i zgół inaczej, gdy ich na nieruchomości jeszcze nie ma.

Jak trafnie wskazuje się w doktrynie, nie tylko właściciel urządzeń, ale także przedsiębiorca, który zamierza wybudować – niekoniecznie jako właściciel, ale jako zlecający wybudowanie instalacji innemu podmiotowi i następnie dzierżawiący lub leasingujący urządzenie przesyłowe – jest uprawniony do ustanowienia służebności przesyłu⁹. Oznacza to zatem, że będą w praktyce zdarzać się przypadki, w których przedsiębiorcy produkującemu energię (np. farmy wiatrowe), a niebędącemu właścicielem urządzeń przesyłowych, gdyż ich jeszcze nie posadowiono, będzie przysługiwała służebność przesyłu. Przedsiębiorca taki może być przecież potencjalnie zainteresowany zbyciem przysługującego mu ograniczonego prawa rzeczowego.

Przychylając się do zaprezentowanego na wstępie stanowiska P. Lewandowskiego, należałoby przyjąć, że przepis art. 305³ § 1 k.c. stanowi wyjątek od reguły zredagowanej w art. 245¹ k.c., wskazującej na zbywalność ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości. Językowa analiza dyspozycji art. 305³ § 1 k.c. prowadzi jednak do wniosku, iż nie wykazuje on lingwistycznych cech przepisu prawa konstruującego od-

⁸ G. Bieniek, *W sprawie...*, s. 43.

⁹ P. Lewandowski, *Zagadnienia podmiotowe...*, s. 81.

stępstwo od obowiązującej ogólnej reguły. Wyjątki takie bowiem na ogół w kodeksie cywilnym zawierają zwroty takie jak „jedynie”¹⁰, „tylko”¹¹ itp., wprost artykułując odstępstwo od ogólnie przyjętej (*lex generalis*) zasady. Ponadto, skoro nabycie służebności przesyłu w wyniku nabycia urządzeń przesyłowych jest instytucją nową i bez wprowadzenia do kodeksu cywilnego normy jak przedmiotowa wywiedzenie analogicznych skutków czynności prawnej byłoby niemożliwe, to tym bardziej charakter tej normy oceniać należy jako poszerzenie dotychczasowego katalogu możliwości zbycia ograniczonego prawa rzeczowego, a nie jego zawężenie.

Jeżeli zaś chodzi o wykładnię funkcjonalną, wskazać należy, że przypadku, w którym urządzeń jeszcze nie wybudowano, ustawodawca świadomie zrezygnował z podkreślania więzi pomiędzy samą służebnością a urządzeniami, na rzecz związku tego ograniczonego prawa rzeczowego z charakterem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej. Skoro bowiem określony podmiot ma owe urządzenia wybudować jako „przedsiębiorca”, czynność samej budowy musi mieć związek z jego aktywnością jako przedsiębiorcy, czyli *de facto* z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Nietrudno wyobrazić sobie sytuację, gdy przedsiębiorca pozostaje w obrocie bez przedsiębiorstwa (np. likwidowana spółka, której majątek został sprzedany, zaś jedynym składnikiem majątku pozostała służebność przesyłu), a na gruncie obciążonym ową służebnością nie wybudowano jeszcze urządzeń przesyłowych, toteż przyjmując, iż katalog wymieniony w 305³ § 1 k.c. jest katalogiem zamkniętym, wyobrażalne są stany faktyczne, w których nigdy nie mogłoby dojść do zbycia służebności przesyłu. Taka konkluzja stałaby w rażącej sprzeczności z ogólną cechą zbywalności ograniczonych praw rzeczowych oraz charakterem służebności przesyłu, która poza związkiem z urządzeniami (których istnienie nie jest przecież determinantem możliwości jej ustanowienia) wykazuje przede wszystkim związek z charakterem działalności podmiotu, któremu ma przysługiwać. W sytuacji, w której urządzenia przesyłowe jeszcze nie istnieją, nie powstaje, jak wskazywano, więź funkcjonalna pomiędzy

¹⁰ Zob. np.: art. 226 § 1, 285 § 2, 788 § 3, 801 § 3, 812 § 5, 830 § 3, 941.

¹¹ Zob. np.: art. 28, 438 § 1, 45, 701, 84 § 1, 106, 176, 236 § 2, 292.

urządzeniami a samym prawem. Znacząco wzmacnia to argumentację, że zbycie służebności przesyłu nie jest ograniczone przez brzmienie art. 305³ § 1 k.c., a jedynie przez dyspozycję art. 305¹ § 1 k.c., który jako uprawnionego ze służebności wskazuje przedsiębiorcę zamierzającego wybudować urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Trafnie wskazuje się w literaturze¹², iż niedopowiedzianym w przepisie, ale koniecznym warunkiem jest, by nabywca urzędzeń był w swej dalszej działalności gospodarczej przedsiębiorcą korzystającym z nabytych urzędzeń i nabytej służebności.

Skoro bowiem ustawodawca, konstruując treść służebności przesyłu, nie wskazał rzeczywistego funkcjonowania urzędzeń przesyłowych jako *conditio sine qua non* możliwości ustanowienia służebności, zaś ograniczonym prawom rzeczowym co do zasady nadał charakter praw zbywalnych (art. 245¹ k.c.), to uznać należy, że obrót służebnością przesyłu ograniczony jest jedynie przez charakter i przeznaczenie tego prawa. Konkludując zatem, tak długo jak na nieruchomości obciążonej nie funkcjonują jeszcze urządzenia przesyłowe, zaś nabywca służebności jest także przedsiębiorcą zamierzającym takowe wybudować, zbycie służebności możliwe jest także poza wypadkami wskazanymi w art. 305³ § 1 k.c.

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

¹² *Kodeks cywilny...*, s. 476.