

Aleksandra Korusiewicz

Zasiedzenie służebności – aspekty przedmiotowe

I. Wprowadzenie

Służebności należą do najdawniej znanych ograniczeń własności. Stanowią ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomości. Występują najczęściej w stosunkach sąsiedzkich, lecz nie jest to regułą. W kodeksie cywilnym z dnia 23 kwietnia 1964 r.¹ wyróżnia się służebności gruntowe (art. 285-295 k.c.), służebności osobiste (art. 296-305 k.c.) i służebności przesyłu (art. 305¹-305⁴ k.c.)². Służebność drogi koniecznej (art. 145-146 k.c.), choć została uregulowana w części I kodeksu cywilnego wśród przepisów dotyczących treści i wykonywania własności, jest również zaliczana do służebności gruntowych. Wyjątek uregulowany w art. 146 k.c. dotyczy samoistnego posiadacza nieruchomości, który może domagać się jedynie ustanowienia osobistej służebności drogi koniecznej.

¹ Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 ze zm.

² W nauce pojawia się spór co do kwalifikacji służebności przesyłu. Według G. B i e ñ k a (*Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 55) służebność przesyłu stanowi rodzaj służebności gruntowej. Z kolei B. R a k o c z y (*Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 25) uważa, że jest to odrębny, trzeci rodzaj służebności. Z uwagi na różnice zachodzące pomiędzy tymi prawami to drugie stanowisko wydaje się być trafne. Nadto do służebności przesyłu stosuje się jedynie odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, co wydaje się potwierdzać powyższe stanowisko.

Nie budzi wątpliwości, że służebność gruntowa może dotyczyć własności nieruchomości. Jednakże zarówno doktryna, jak i judykatura opowiedziały się także za możliwością ustanowienia służebności gruntowych na prawie użytkownika wieczystego albo na rzecz użytkownika wieczystego³.

II. Treść i podział służebności

Kodeks cywilny w art. 285 § 1 definiuje podmiot, przedmiot i treść służebności gruntowej. Stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości, nazywanej władnącą, prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Podstawowym celem służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (*praedium dominans*) lub jej oznaczonej części. Służebność powinna być wykonywana w taki sposób, by jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (*praedium serviens*), na co wprost wskazuje art. 288 k.c.

W konsekwencji treść służebności gruntowych odpowiada trzem modelom władztwa nad rzeczą, jakie przysługują podmiotowi uprawnionemu, a które należą do istotnych cech konkretnej służebności, a mianowicie:

³ Tak m.in. uzasadnienie do postanowienia SN z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08 (LEX 507983); także postanowienie SN z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 495/08 (LEX nr 511975); postanowienie SN z dnia 10 października 2008 r., IV CSK 21/08 (LEX 398485); E. G n i e w e k, *O ustanowieniu służebności przez użytkowników wieczystych*, Rejent 2007, nr 2, s. 9 i nast.; P. L e w a n d o w s k i, *Zagadnienie podmiotowe służebności przesyłu*, Państwo i Prawo 2010, nr 6, s. 82-84. W projekcie ustawy z dnia 12 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny proponuje się wprost w art. 285¹ k.c. regulację, zgodnie z którą służebność gruntową może ustanowić użytkownik wieczysty; służebność taka może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego. (Tekst projektu dostępny na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości www.ms.gov.pl).

1) właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej,

2) właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań,

3) właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów dotyczących prawa własności⁴.

Z uwagi na treść stosuje się podział na służebności czynne i bierne (art. 285 § 1 k.c.). Służebności czynne polegają na obowiązku znoszenia (pati) przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej pewnych działań właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej. Treść czynnych służebności gruntowych jest bardzo różnorodna i najczęściej występują one w praktyce. Zaliczamy do nich np. służebności drogowe, czerpania wody, oparcia budynku o mur sąsiada, wypasu bydła, korzystania z cudzych urządzeń budowlanych, energetycznych i wodociagowych, służebność otwierania okna na zewnątrz, wchodzącego w przestrzeń nad gruntem sąsiednim itp.⁵ Służebność czynna uprawnia do czynnej ingerencji w sferę cudzej własności. Nie obejmuje jednak prawa do używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków.

Służebności bierne ograniczają właściciela nieruchomości w wykonywaniu uprawnień wynikających z prawa własności (art. 140 k.c.). Polegają na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej jest zobowiązany nie wykonywać określonych uprawnień względem nieruchomości władnącej na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Przykładem może być zakaz wznoszenia budynku przekraczającego określoną wysokość, tak by nie zasłaniać światła sąsiadowi, zakaz wejścia na grunt sąsiada po to, by usunąć zwieszające się z jego drzew na grunt sąsiada gałęzie lub owoce (art. 149 k.c.)⁶.

⁴ P. O s o w y, *Powództwo posesoryjne w zakresie ochrony służebności – model ochrony posesoryjnej. Zarys problematyki*, Rejent 2005, nr 9, s. 319.

⁵ Zob. uchwała SN z dnia 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79 (OSN 1980, nr 9, poz. 148).

⁶ K.A. D a d a ń s k a, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 216.

III. Powstanie służebności gruntowych

Służebność gruntowa może powstać na podstawie czynności prawnej (art. 245 k.c.), orzeczenia sądowego (ustanowienie służebności budynkowej – art. 151 k.c., służebności drogi koniecznej – art. 145 k.c., służebności gruntowej przy zniesieniu współwłasności – art. 212 k.c., w przypadku podziału majątku wspólnego – art. 212 § 1 zd. 2 k.c. w związku z art. 46 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego i art. 1035 k.c. lub działu spadku – art. 212 § 1 zd. 2 k.c. w związku z art. 1035 k.c.), a także orzeczenia administracyjnego (art. 112 ust. 2 i art. 120 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami)⁷. Do powstania tego prawa ograniczonego może dojść również *ex lege* w trybie zasiedzenia. W tym ostatnim przypadku orzeczenie sądu stwierdzające zasiedzenie służebności ma jedynie charakter deklaratoryjny. Ponieważ służebność jest prawem na rzeczy cudzej, przeto właściciel nie może nabyć służebności przez zasiedzenie na swojej własnej nieruchomości⁸. Kodeks cy-

⁷ Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.; szerzej P. Lewandowski, *Niedobrowolne ograniczenie prawa własności a inwestycje przesyłowe*, Przegląd Sądowy 2009, nr 10, s. 37 i nast. W uchwale z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 116/09 (LEX 537076) SN stwierdził, że decyzja wydana na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tekst jedn.: Dz.U. z 1974 r., nr 10, poz. 64 ze zm.) jest tytułem prawnym dla przedsiębiorcy przesyłowego do stałego korzystania z wymienionej w tej decyzji nieruchomości. W uzasadnieniu wskazał, że ograniczenie własności na podstawie art. 35 wymienionej ustawy, nazywane służebnością publiczną, mieści się w granicach szeroko rozumianego wywłaszczenia, co wiąże się z trwałością stanu, jaki decyzja administracyjna stwarza, obejmując sobą każdoczesnego właściciela nieruchomości, której dotyczy, oraz każdoczesnego przedsiębiorcę przesyłowego wstępującego w miejsce pierwotnego adresata decyzji.

⁸ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, 2011, s. 541; por. m.in. uchwała SN z dnia 18 marca 1994 r., III CZP 28/94 (opubl. Legalis); postanowienie SN z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 495/08 (LEX 511975). W postanowieniu z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05 (LEX nr 176343), SN stwierdził, że nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową także w sytuacji, w której jej współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej. Powstaje jednak pytanie, czy takim przypadku służebność gruntowa może powstać także w drodze zasiedzenia. Wydaje się, że w określonych sytuacjach, np. gdy sposób korzystania z nieruchomości objętej współwłasnością w częściach ułamkowych jest ukształtowany na mocy orzeczenia sądu, przy spełnieniu pozostałych przesłanek prowadzących do zasiedzenia należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

wilny nie przyjął uregulowanych w art. 187 prawa rzeczowego z 1946 r.⁹ tzw. służebności właścicielskich, polegających na tym, że właściciel dwóch nieruchomości może obciążyć jedną z nich służebnością na rzecz drugiej.

Służebność gruntowa, zgodnie z art. 292 k.c., może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Wówczas odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. Wyrokiem z dnia 25 maja 1999 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że wymieniony art. 292 k.c. jest zgodny z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej¹⁰. Uznał, że pojmowanie prawa własności jako prawa absolutnego do rzeczy prowadziłoby w wielu wypadkach do naruszenia praw innych podmiotów. Mogłoby obrócić się także przeciwko samym właścicielom rzeczy. Stąd też sprawa pewnych ograniczeń w korzystaniu z rzeczy własnej zyskała aprobatę w nauce prawa oraz znalazła odzwierciedlenie w przepisach prawa, w tym w przepisach ustawy zasadniczej. Artykuł 64 ust. 3 Konstytucji RP stanowi bowiem, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

IV. Posiadanie jako przesłanka zasiedzenia służebności gruntowych

Przesłankami nabycia prawa w drodze zasiedzenia jest posiadanie oraz upływ czasu, uzależniony od dobrej bądź złej wiary posiadacza. Terminy zasiedzenia określa art. 172 k.c. Polega ono na nabyciu określonego prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie okresu¹¹. W pierwszej kolejności niezbędne jest więc stwierdzenie posiadania służebności.

Kodeks cywilny w art. 352 wprowadza definicję posiadacza służebności. Stanowi, że osoba, która faktycznie korzysta z cudzej nierucho-

⁹ Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 319 ze zm.).

¹⁰ Wyrok TK z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98 (OTK 1999, nr 4, poz. 78; LEX nr 37323).

¹¹ E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 1996, s. 9; por. także M.A. Zachariasiewicz, *Rozwój nauki o zasiedzeniu czy ślepy zaułek? Koncepcja wyłączającego zasiedzenia „imperialistycznego” władztwa Skarbu Państwa*, Rejent 2005, nr 9, s. 225.

mości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Różnica pomiędzy posiadaniem rzeczy a posiadaniem służebności polega na tym, że posiadanie służebności nie obejmuje władztwa nad rzeczą. Podmiot odpowiadający charakterystyce z art. 352 k.c. nie jest posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c., lecz jedynie posiadaczem służebności¹². Dyskusyjne jest, czy posiadanie służebności może być wykonywane jedynie w stosunku do służebności czynnych, czy także w stosunku do służebności polegających na powstrzymaniu się od pewnych działań. Podzielić należy pogląd, zgodnie z którym wymóg faktycznego korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności oznacza, że posiadać można jedynie służebności czynne. W odniesieniu bowiem do służebności polegających na powstrzymaniu się od korzystania z własnych uprawnień nie występuje element korzystania z cudzej nieruchomości¹³.

Korzystanie z cudzej nieruchomości, zgodnie z art. 352 k.c., musi polegać na wykonywaniu takiego władztwa w stosunku do nieruchomości, które wykonuje osoba uprawniona z tytułu służebności. Przedmiotem zasiedzenia może być tylko służebność o określonej treści, nie zaś bliżej nieokreślone prawo na gruncie¹⁴. Jednakże posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne¹⁵. Nie może więc nabyć służebności w drodze zasiedzenia prekarzysta, tzn. osoba korzystająca z cudzej nieruchomości tylko z grzeczności jej właściciela.

Wskazany art. 292 k.c. wprowadza możliwość zasiedzenia jedynie służebności czynnych i to polegających na korzystaniu z trwałego i wi-

¹² Wyrok SN z dnia 08 sierpnia 2005 r., V CK 680/04 (LEX nr 180843); wyrok SN z dnia 31 stycznia 1967 r., III CR 270/66 (LEX nr 560).

¹³ P. O s o w y, *Powództwo...*, s. 320.

¹⁴ Por. postanowienie SN z dnia 18 października 2007 r., III CSK 90/07 (LEX 479356).

¹⁵ Postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08 (LEX 496363).

docznego urządzenia. Wykluczono zatem, podobnie jak w prawie rzeczowym¹⁶, zasiedzenie służebności biernych, np. służebności światła, widoku czy zakazu budowy ponad określoną wysokość.

V. Wymóg korzystania z urządzenia trwałego i widocznego

Kodeks cywilny, analogicznie jak prawo rzeczowe, nie zawiera definicji urządzenia trwałego i widocznego, od którego ustawodawca uzależnia nabycie służebności w drodze zasiedzenia. Pamiętać należy, że zgodnie z treścią art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 § 2 k.c.). Jednakże § 3 tego artykułu stanowi, że przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Częścią składową gruntu są w szczególności budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). To także prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.), w przypadku nieruchomości władnącej takim prawem jest właśnie służebność gruntowa (art. 290 k.c.).

Nie każde urządzenie może być przedmiotem zasiedzenia służebności, o którym mowa w art. 292 k.c. Ma to być widoczna i trwała sztuczna konstrukcja, wynik świadomego i celowego działania człowieka, a nie następstwo działania sił przyrody, choćby z udziałem człowieka¹⁷. Urządzenie to nie musi być trwale związane z gruntem. Musi jednak służyć potrzebom nieruchomości władnącej, umożliwiać lub ułatwiać korzystanie z niej w zakresie treści danej służebności. Nie będzie mogło prowadzić do zasiedzenia korzystanie z urządzeń nietrwałych i niewidocznych, np. znajdujących się pod powierzchnią gruntu¹⁸.

¹⁶ Art. 184 dekretu – Prawo rzeczowe.

¹⁷ Z. Gawlik, P. Pełczyński, *Postawy prawa cywilnego, Prawo rzeczowe*, red. S. Wójcik, Warszawa 2001, s. 119; Postanowienie SN z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 160/00 (LEX nr 54477).

¹⁸ Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06 (LEX nr 447190).

„Urządzenie” oznacza „wynik celowego działania ludzkiego, uzewnętrzniony w trwałej postaci widocznych przedmiotów czy urządzeń, wymagających do swego powstania pracy ludzkiej”. Dlatego urządzeniem takim nie jest np. zwykła polna droga, powstała na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i zaznaczona na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania bydła¹⁹. Aby urządzenia do korzystania ze służebności przejazdu uznać za trwałe i widoczne w rozumieniu art. 184 prawa rzeczowego (art. 292 k.c.), muszą one być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi²⁰. Utwardzone żwirem koleiny drogi stanowią trwałe i widoczne urządzenie gruntowe, bowiem są one niewątpliwie efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego, mającego na celu przystosowanie do korzystania gruntu służebnego jako konkretnego szlaku drożnego o jednoznacznie wskazanej trasie jego przebiegu²¹. Wrota przejazdowe w ogrodzeniu nieruchomości osoby powołującej się na zasiedzenie służebności drogowej nie wskazują konkretnego szlaku drożnego, lecz wjazd do całej nieruchomości²². 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 trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c.²³

Z kolei służebność okna może być nabyta przez zasiedzenie na podstawie art. 292 k.c., jeżeli okno jest otwierane na zewnątrz tak, że sięga w przestrzeń nad gruntem sąsiednim²⁴. Podobnie należy podejść do zasiedzenia służebności rynny odprowadzającej wodę. W tym przypadku dyskusyjne jest zagadnienie, czy urządzenie trwałe i widoczne musi być częścią składową nieruchomości potencjalnie służebnej. Powstaje pytanie, czy w ogóle w takiej sytuacji mamy do czynienia z korzystaniem z nieruchomości służebnej, skoro okno „wkracza” jedynie w przestrzeń nad gruntem, a przestrzeń nad i pod gruntem nie jest częścią nieruchomości,

¹⁹ Orzeczenie SN z dnia 26 listopada 1959 r., ICR 516/59 (OSN 1962, nr 1, poz. 8).

²⁰ Wyrok SN z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68 (LEX nr 931).

²¹ Wyrok SN z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 273/00 (LEX nr 51335), teza 2.

²² Postanowienie SN z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 160/00 (LEX nr 54477).

²³ Postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00 (LEX nr 57203).

²⁴ Uchwała SN z dnia 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79 (LEX nr 2486).

lecz sferą dozwolonego zachowania właściciela nieruchomości (art. 143 k.c.) Odpowiedź na to pytanie zależy od przyjętej definicji nieruchomości gruntowej²⁵.

Odrębnego omówienia wymagają urządzenia nazywane przesyłowymi²⁶. Ma to istotne znaczenie, ponieważ urządzenia te mogą być także przedmiotem służebności. Definicji „urządzenia” należy poszukiwać w ustawach szczególnych, w szczególności: w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r., nr 123, poz. 858 ze zm.), które wprowadzają definicje legalne urządzeń dla potrzeb uregulowanych tymi przepisami. Status urządzeń przyłączonych do przedsiębiorstwa (zakładu) reguluje art. 49 k.c. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731) stanowił, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Do 1991 r. źródłem prawa regulującym kwestie własności urządzeń wskazanych w art. 49 k.c. było zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 24 sierpnia 1964 r. w sprawie zasad przyłączania do wspólnej sieci urządzeń do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, rozdzielania i odbioru energii elektrycznej i ciepłej oraz paliw gazowych²⁷. Zgodnie z § 18 ust. 1 wskazanego zarządzenia urządzenia przesyłowe, przyłącza i odcinki sieci, bez względu na to, czym kosztem zostały wybudowane, stanowiły własność państwa i przechodziły w zarząd i użytkowanie zarządzającego siecią. Zatem urządzenie przesyłowe z chwilą przyłączenia do sieci przesyłowej traciło status części składowej nieruchomości i stawało się samodzielnym przedmiotem obrotu będącym własnością państwa. Uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 1991 r. wyłimi-

²⁵ M. Warciński, *Glosa do postanowienia SN z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05*, Przegląd Sądowy 2009, nr 6, s. 127-133; także S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Księga pierwsza: Część ogólna, Warszawa 2011, s. 210-214.

²⁶ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 229-237.

²⁷ MP z 1964 r., nr 62, poz. 286.

nowała wskazywany § 18 wymienionego zarządzenia z systemu prawa²⁸. Od tego czasu pojawił się problem kwalifikacji urządzeń przesyłowych i tytułu prawnego do nich²⁹. W piśmiennictwie rozważano, czy – celem uregulowania zaszłości – art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) mógłby być zastosowany także dla zapewnienia tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego, który wybudował już na gruncie urządzenia przesyłowe. W konsekwencji zwrócono uwagę, że prowadziłyby to do zalegalizowania zaniechań przedsiębiorców i stanowiłyby dla nich zachętę do podejmowania czynności celem uzyskania decyzji wyłączeniowych w sytuacjach, gdy przedsiębiorca nie podjął starań, by legalnie wkroczyć na cudzy grunt³⁰. Istotne znaczenie w tej kwestii miała uchwała z dnia 8 marca 2006 r., w której Sąd Najwyższy stwierdził, że „przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowa-

²⁸ Uchwała TK z dnia 4 grudnia 1991 r., W 4/1991 (OTK 1991, nr 1, poz. 22).

²⁹ Między innymi w wyrokach z dnia 23 czerwca 1993 r., I CRN 72/93 (Monitor Prawniczy 1993, z. 4, s. 115; LEX nr 60) i z dnia 20 września 2000 r., I CKN 608/99 (LEX nr 51641) oraz w uchwale z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94 (OSNC 1995, nr 4, poz. 64; LEX nr 4161) SN, nawiązując do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu uchwały TK z dnia 4 grudnia 1991 r., W 4/91 (OTK 1991, nr 1, poz. 22), przyjął, że urządzenia wymienione w art. 49 k.c. z chwilą ich połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa stają się własnością podmiotu będącego właścicielem przedsiębiorstwa, a połączenie to jest jedynie kwestią faktu. Odmiennie stanowisko SN wyraził w wyrokach z dnia 26 lutego 2003 r., II CK 40/02 (Biuletyn SN 2003, nr 8, s. 7, LEX nr 79748) i z dnia 13 maja 2004 r., III SK 39/04 (OSNP 2005, nr 4, poz. 115), stwierdzając, że art. 49 k.c. wyznacza jedynie granice między częścią składową przedsiębiorstwa i częścią składową nieruchomości, pozostawiając otwartą kwestię sposobu uzyskania przez prowadzącego przedsiębiorstwo tytułu prawnego do urządzeń, o których mowa w tym przepisie. W uzasadnieniu wyroku z dnia 13 maja 2004 r. wyjaśnił przy tym, że określenie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa” oznacza przysługiwanie właścicielowi przedsiębiorstwa własności lub innych praw majątkowych o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym oraz że prawa te nie mogą wynikać z samych faktów, lecz z przepisów prawa. Tym samym urządzenia objęte treścią art. 49 k.c. – nawet w chwili ich fizycznego połączenia z siecią przedsiębiorstwa – pozostają nadal częścią nieruchomości, na której je zbudowano, a w skład przedsiębiorstwa wchodzi na podstawie zdarzeń prawnych znanych prawu cywilnemu.

³⁰ Zob. M. Z a l e w s k i, *Wykonywanie...*, s. 9-10, także wyrok NSA z dnia 18 marca 2005 r., OSK 1216/04 (LEX 176112).

dzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa”³¹. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że przepis art. 49 k.c. stwarza jedynie wyjątek od przewidzianej w art. 48 i 191 k.c. zasady *superficies solo cedit* i nie dotyczy kwestii przejścia własności wymienionych w nim urządzeń na rzecz przedsiębiorstwa. Status prawny przyłączonych do sieci urządzeń objętych art. 49 k.c. zależy od tego, czy stają się one częścią składową instalacji należącej do przedsiębiorstwa. W razie odpowiedzi twierdzącej urządzenia te tracą swoją odrębność i stają się własnością właściciela instalacji. W razie odpowiedzi przeczącej stanowią odrębne rzeczy ruchome i o ich własności zdecydować mogą strony umowy o przyłączenie. W braku umowy pozostają własnością dotychczasowego właściciela. Sąd Najwyższy zauważył, że szczególnie skomplikowany jest status prawny tzw. przyłączy, czyli urządzeń służących do przyłączania do sieci instalacji wewnętrznych, będących przed przyłączeniem własnością np. producentów energii czy odbiorców finalnych. Przyłącze spaja dwie odrębne całości prawne – instalację należącą do sieci, czyli instalację zewnętrzną, oraz instalację wewnętrzną. Granica między obu tymi instalacjami jest zarazem granicą własności urządzeń. Przyłącze jest z kolei elementem łączącym te dwie odrębne całości, silnie związanym fizycznie i funkcjonalnie z instalacją zarówno zewnętrzną, jak i wewnętrzną. Z tej właśnie przyczyny Sąd Najwyższy podkreślił, że trudno ustalić, czy przyłącze z chwilą jego przyłączenia do sieci staje się częścią składową instalacji zewnętrznej, czy też pozostaje częścią składową instalacji wewnętrznej.

W ostateczności ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny... (Dz.U. nr 116, poz. 731) zmieniono treść art. 49 k.c. Wskazano, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład

³¹ Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05 (LEX nr 172363); por. G. Matusik, *Problem własności urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c.*, Rejent 2007, nr 5, s. 53 i nast.

przedsiębiorstwa (art. 49 § 1 k.c.). W ten sposób wprowadzono trzy modyfikacje. Po pierwsze, usunięto słowo „zakład” jako terminologicznie niezdefiniowane w kodeksie cywilnym, po drugie, stwierdzenie, że urządzenia przesyłowe nie należą do „części składowych gruntu lub budynku” zastąpiono zwrotem „nie należą do części składowych nieruchomości”, co pozwoliło usunąć wątpliwości dotyczące zastosowania art. 49 k.c. do lokali stanowiących samodzielne nieruchomości, i wreszcie po trzecie, pojęcia „wody” i „prądu elektrycznego” zastąpiono pojęciami „płynów” i „energii elektrycznej”, osiągając w ten sposób spójność terminologiczną w kodeksie cywilnym i ustawach szczególnych³².

Uregulowano także status osoby, która poniosła koszty budowy wskazanych urządzeń i jest ich właścicielem. Podmiot ten może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (art. 49 § 2 k.c.). Przepis ten ma istotne znaczenie, gdyż z natury rzeczy urządzenia przesyłowe zainstalowane na gruncie czy wmurowane w ściany lub podłogi budynku stanowią ich części składowe. Skoro tak, to wyjątek musi być interpretowany bardzo wąsko i wejście tych urządzeń w skład przedsiębiorstwa doprowadzającego lub odprowadzającego płyny, energię elektryczną i inne media następuje tylko w razie spełnienia przesłanek ustawowych. Urządzenia przyłączone do sieci przedsiębiorstwa są odrębnymi rzeczami ruchomymi i nie są częściami składowymi danej nieruchomości, tylko częścią składową przedsiębiorstwa jako zorganizowanego kompleksu majątkowego w rozumieniu art. 55¹ k.c. Zdaniem G. Bieńka, rozstrzygając o statusie właścicielskim urządzenia przesyłowego po utracie przez nie charakteru części składowej, należy kierować się tym, kto sfinansował jego budowę³³. M. Zalewski zwraca jednak uwagę na okoliczność, iż brak jest przepisu, który wskazywałby na taki skutek zdarzenia, o jakim mowa

³² Por. M. Z a l e w s k i, *Wykonywanie...*, s. 13-14. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2006 r., SK 42/05, Trybunał Konstytucyjny uznał art. 49 k.c. za zgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (OTK-A 2006, nr 10, poz. 48).

³³ Zob. G. B i e Ń e k, *Jeszcze w sprawie statusu cywilnoprawnego urządzeń przesyłowych*, *Monitor Prawniczy* 2008, nr 20, s. 1073.

w art. 49 § 1 k.c. Zauważa, że po utracie przez urządzenie statusu części składowej nieruchomości jego właścicielem pozostaje nadal właściciel tej nieruchomości. Wejście urządzenia w skład przedsiębiorstwa oznacza zatem uzyskanie przez przedsiębiorcę jedynie władztwa faktycznego nad urządzeniem³⁴.

VI. Zasiedzenie służebności przesyłu

Wraz z wprowadzeniem nowego brzmienia art. 49 k.c. uregulowano w kodeksie cywilnym służebność przesyłu (art. 305¹ – art. 305⁴ k.c.), do której stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. (art. 305⁴ k.c.) Instytucja ta znana była już prawu rzeczowemu z 1946 r. *Novum* dla kodeksu cywilnego stanowiła regulacja polegająca na obciążeniu nieruchomości służebnej nie na rzecz nieruchomości władnącej, lecz na rzecz przedsiębiorcy³⁵, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. (art. 305¹ k.c.) W przypadku służebności przesyłu kategoria „nieruchomości władnącej” w ogóle nie występuje.

Unormowanie to ma charakter porządkujący i regulujący stan prawny na przyszłość. Dla stwierdzenia zasiedzenia służebności, których przedmiotem są urządzenia przesyłowe, początkowo literatura i orzecznictwo szukało analogii w zastosowaniu art. 145 k.c.³⁶ Punktem wyjścia była uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r.³⁷, w której – co do zasady – dopuszczono możliwość ustanowienia na rzecz nieruchomości należącej do przedsiębiorcy przesyłowego służebności gruntowej polegającej na zapewnieniu na czas nieokreślony dostępu do tych urzą-

³⁴ Zob. M. Z a l e w s k i, *Wykonywanie...*, s. 15; zob. także J. P o k r z y w n i a k, *Kluczowe dylematy związane z regulacją służebności przesyłu*, Rejent 2010, nr 4, s. 88 i nast.

³⁵ Próbę dostosowania przepisów kodeksu cywilnego do potrzeb przedsiębiorców podjął SN w uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (LEX nr 57064), stwierdzając, że za nieruchomość władnącą można uznać nieruchomość zabudowaną stacją energetyczną. Zob. E. G n i e w e k, *Glosa krytyczna do w/w uchwały SN z dnia 17 stycznia 2003 r.*, Rejent 2003, nr 5, s. 149-158 oraz G. B i e n i e k, *Glosa aprobowująca do w/w uchwały SN z dnia 17 stycznia 2003 r.*, Rejent 2003, nr 3, s. 122-139.

³⁶ Zob. szerzej R. T r z a s k o w s k i, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. I)*, Rejent 2003, nr 11, s. 140 i nast.

³⁷ Uchwała SN z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (LEX nr 57064).

dzeń. W literaturze wyrażono pogląd o możliwości zastosowania nowej instytucji służebności przesyłu do stanów prawnych zaistniałych przed wejściem w życie ustawy, zgodnie z zasadą pierwszeństwa ustawy nowej. W tym zakresie wyrażono także odmienny pogląd, wskazując, że jeżeli termin prowadzący do zasiedzenia upłynął przed dniem 3 sierpnia 2008 r., wtedy sąd stwierdzi nabycie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu. Jeżeli natomiast termin prowadzący do zasiedzenia upłynął po dniu 3 sierpnia 2008 r., to w takim przypadku należy stwierdzić zasiedzenie służebności przesyłu³⁸. W postanowieniu z dnia 4 października 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczalne jest zasiedzenie służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego³⁹. W ostateczności w uchwale z dnia 7 października 2008 r. Sąd Najwyższy stanowczo stwierdził, że „przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305¹-305⁴ k.c.) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa”⁴⁰.

Charakter władztwa przedsiębiorstwa nad nieruchomością służebną w wypadkach korzystania z urządzeń przesyłu może budzić wątpliwości. Nie jest to bowiem posiadanie samoistne ze względu na brak elementu *animus* dla tego rodzaju władztwa. Trzeba więc zgodzić się z wyrażonym w literaturze i judykaturze zapatrywaniem, że jest to faktyczne władztwo w podobnych granicach, jakie wykonuje uprawniony z tytułu służebności⁴¹.

³⁸ M. Bałwicka-Szczyrba, *Glosa do uchwały SN z dnia 07 października 2008 r.*, III CZP 89/08, Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa 2010, nr 2, s. 115-116.

³⁹ Postanowienie SN z dnia 4 października 2006 r., II CSK 119/06 (LEX nr 447190).

⁴⁰ Uchwała SN z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08 (LEX nr 458125); por. także wyrok SN z dnia 11 marca 2005 r., II CK 489/04 (LEX nr 301735); wyrok z 19 maja 2004 r., III CK 496/02 (LEX nr 152776), w którym w tezie drugiej SN stwierdził, że nabyć przez zasiedzenie można tylko służebność o konkretnej treści, a nie nieskonkretyzowane „uprawnienie” do przeprowadzenia w dowolny sposób przez nieruchomość linii energetycznej (art. 292 k.c.); por. także postanowienie SN z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 73/08 (LEX nr 461735).

⁴¹ Por. postanowienie SN z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02 (Biuletyn SN 2002 r., nr 11, poz. 7).

VI. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności gruntowych

Właściciel nieruchomości obciążonej, zgodnie z regulacją art. 291 k.c., może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności gruntowej. Decydujące jest przy tym powstanie ważnej potrzeby gospodarczej już po ustanowieniu służebności gruntowej. Bez znaczenia jest natomiast źródło powstania tejże służebności. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 czerwca 2010 r. dotyczącej zasiedzenia służebności przesyłu, do której odpowiednie zastosowanie mają przepisy o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.). Wyraził pogląd, że właściciel nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, nabytą w drodze zasiedzenia, może żądać zmiany sposobu jej wykonywania, jeśli ważna potrzeba gospodarcza powstała po posadowieniu urządzeń przesyłowych⁴². Z prezentowanym stanowiskiem nie zgodził się G. Matusik, wskazując m.in., że z instytucją zasiedzenia związana jest bierność właściciela i założone tym samym tolerowanie stanu prowadzącego do zasiedzenia. Nie można tolerować wykładni, w wyniku której brak zainteresowania właściciela stanem nieruchomości najpierw doprowadzi do zasiedzenia służebności, a następnie stanowić będzie argument przeciwko temu, kto z tego założenia skorzystał⁴³.

VII. Wątpliwości związane z podmiotem, który powinien wykonać urządzenie

W judykaturze budziło kontrowersje, kto ma wykonać przedmiotowe trwałe i widoczne urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c. Hipoteza tego przepisu nie zawiera bowiem wyraźnego wskazania, przez kogo urządzenie powinno być zbudowane.

Początkowo przyjmowano, że „służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieru-

⁴² Uchwała SN z dnia 2 czerwca 2010 r., III CZP 36/10 (Biuletyn SN 2010, nr 6, poz. 9; LEX nr 578579).

⁴³ G. Matusik, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r., III CZP 36/10*, Rejent 2011, nr 1, s. 115 i nast.

chomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności”. Sąd Najwyższy wskazywał, że tylko wykonanie takiego urządzenia przez posiadacza stanowi widoczną przestrożę dla właściciela, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do zwężenia jego prawa. Jedynie w wyjątkowych wypadkach istnienie trwałego i widocznego urządzenia może stanowić przesłankę nabycia służebności w drodze zasiedzenia, mimo że wykonał je właściciel nieruchomości, a nie posiadacz służebności. Może to mianowicie mieć miejsce wtedy, gdy chodzi o korzystanie z takiego urządzenia w sposób szczególny, zwracający uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z jego urządzenia, np. wtedy, gdy posiadacz oprze o mur wzniesiony przez właściciela nieruchomości swój budynek⁴⁴. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 marca 1998 r., stwierdzając, że „korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez właściciela tej nieruchomości lub jej poprzednika prawnego nie prowadzi do nabycia takiej służebności (drogi koniecznej) przez zasiedzenie”. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że „drogę konieczną może zasiedzieć samoistny posiadacz tylko wówczas, gdy we własnym zakresie wykona trwałe i widoczne urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c. Nie może natomiast służebności drogi koniecznej w ogóle zasiedzieć, gdy korzysta z drogi przebiegającej przez nieruchomość, która taką drogą ma być obciążona, urządzonej przez jej właściciela względnie jego poprzedników prawnych⁴⁵”.

Zliberalizowane stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 kwietnia 2002 r., przyjmując, że „do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, trwałe i widoczne urządzenie (art. 292 k.c.) nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władającej”. Zwrócił uwagę, że z brzmienia art. 292 k.c. nie wynika, by wymienione w nim urządzenie musiało być wybudowane przez korzystającego z urządzenia i powołującego się na posiadanie prowadzące do zasiedzenia, aczkolwiek z reguły tak będzie. Istotne jest natomiast, by urządzenie nie było wybudowane przez właściciela nieru-

⁴⁴ Wyrok SN z dnia 24 maja 1974r., III CRN 94/74 (LEX nr 1804); por. także uzasadnienie postanowienia SN z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98 (LEX nr 51360).

⁴⁵ Postanowienie SN z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97 (LEX nr 78419).

chomości obciążonej oraz by przez to stanowiło dla niego widoczną przestrożę, że istniejący na gruncie stan może doprowadzić do ograniczenia jego prawa własności, stanowiąc element stanu faktycznego, prowadzącego do nabycia służebności przez zasiedzenie⁴⁶. Także według E. Gniewka nie ma jurydycznej konieczności, by urządzenia takie miały być wykonywane przez posiadacza służebności, korzystającego z cudzej nieruchomości⁴⁷.

Dotychczasową, utrwaloną linię orzecniczą Sąd Najwyższy porzucił w postanowieniu z dnia 27 stycznia 2006 r., stwierdzając, że „nabycie służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia nie jest wyłączone z tego względu, że urządzenie to zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej”⁴⁸. W uzasadnieniu orzeczenia podkreślił, że w treści art. 292 k.c. nie zawarto żadnych wymogów co do osoby dokonującej wzniesienia urządzeń. Przyjęcie takiego stanowiska nie narusza zasady, której celem jest utrzymanie w rozsądnych granicach możliwości ochrony prawa własności i możliwości powstania służebności gruntowej w drodze zasiedzenia. Jak podkreślał Sąd Najwyższy we wcześniejszych orzeczeniach, korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które – korzystając z takich urządzeń – mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności gruntowych. Długotrwałe tolerowanie przez właściciela takich działań usprawiedliwia usankcjonowanie powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. W aprobującej glosie do wyżej wskazanego postanowienia M. Warciński zauważył, że „właściciel powinien mieć szansę spostrzeżenia tego niebezpieczeństwa i zapobieżenia mu w stosownym czasie. Jeżeli natomiast zachowuje się biernie i znosi zachowanie posiadacza służebności, prowadzące do jej zasiedzenia, powinien ponosić konsekwencje swojego zachowania. (...) Jednakże stwierdzenie, że korzystanie z wzniesionego urządzenia przez właściciela nieruchomości potencjalnie służebnej nie może prowadzić do zasiedzenia, gdyż jest sprzeczne z ową funkcją ochronną, jest zbyt ra-

⁴⁶ Postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00 (LEX nr 57203).

⁴⁷ E. Gniewka, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 201.

⁴⁸ Postanowienie SN z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05 (OSP 2006, nr 11, poz. 114).

dykalne. (...) To korzystanie z urządzenia trwałego i widocznego, a nie jego wznoszenie go ma być dostatecznym sygnałem ostrzegawczym dla właściciela nieruchomości potencjalnie służebnej⁴⁹. Pogląd ten wydaje się racjonalny i przekonujący.

Zauważyć należy, iż stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie podmiotu, który miałby wykonać trwałe i widoczne urządzenie dla potrzeb zasiedzenia służebności (art. 292 k.c.), zatoczyło koło. W uchwale z dnia 9 sierpnia 2011 r. podjętej w składzie siedmiu sędziów Sąd Najwyższy powrócił do pierwotnie prezentowanego stanowiska. Stwierdził, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności. W uzasadnieniu tej uchwały ponownie zwrócił uwagę przede wszystkim na aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Jednocześnie wskazał, że „tylko w sytuacjach wyjątkowych, gdy chodzi o korzystanie z urządzenia w sposób szczególny, zwracający w sposób oczywisty uwagę właściciela nieruchomości na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia (np. oparcie budynku o mur postawiony przez właściciela nieruchomości służebnej albo korzystanie z wykonanego nie przez posiadacza nieruchomości władnącej osadnika widocznego na powierzchni ziemi wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną), okoliczność, że wzniosł je właściciel nieruchomości obciążonej lub inna osoba, może – w konkretnym przypadku – nie stanowić przeszkody do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie”⁵⁰.

VII. Zakończenie

Konkludując, stwierdzić należy, iż zakres ograniczenia prawa własności czy użytkowania wieczystego na skutek nabycia m.in. w drodze zasiedzenia służebności gruntowej i służebności przesyłu jest bardzo szeroki. Jednocześnie ustawodawca, wychodząc naprzeciw ciągłym zmianom rzeczywistości, w projekcie z dnia 12 stycznia 2010 r. ustawy nowelizującej kodeks cywilny⁵¹ proponuje nowe brzmienie art. 49 § 1 k.c.,

⁴⁹ M. W a r c i ń s k i, *Glosa do postanowienia SN z dnia 27 stycznia 2006 r., III CSK 38/05*, Przegląd Sądowy 2009, nr 6, s. 130-131.

⁵⁰ Uchwała SN z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (LEX nr 862939).

⁵¹ Tekst projektu www.ms.gov.pl.

wprowadzając możliwość ustanowienia służebności przesyłu także dla urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, linii tramwajowych, transportu liniowego i liniowo-terenowego, linii trolejbusowych oraz innych podobnych urządzeń znajdujących się na obcym gruncie. Za każdym razem jednak celem i jednocześnie przyczyną jej powstania jest zwiększenie użyteczności innej nieruchomości albo zaspokojenie określonych potrzeb oznaczonej osoby. Dodać wypada, że zasiedzenie służebności o skonkretyzowanej już treści rozpoczyna się od momentu, gdy posiadacz tej służebności bądź jego poprzednik prawny przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia.

Abstract

Easement belong the longest known restrictions of the ownership. It usually occurs in the neighbourhood but it is not a rule. It is divided into servitude easement and affirmative easement. Praedial easement can appear due to acquisitive prescription which takes place only when the device is continually and visibly used for a long period of time.

Aleksandra Korusiewicz – sędzia Sądu Rejonowego w Myszkowie; doktorant Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.