

Janusz Luty

Nowy projekt Kodeksu cywilnego uzupełniający zagadnienia związane z urządzeniami przesyłowymi oraz ze służebnością przesyłu

Wstęp

Przepisy regulujące służebność przesyłu oraz urządzenia przesyłowe zostały wprowadzone do polskiego systemu prawnego na mocy ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹. Uregulowania dotyczące służebności przesyłu zawarte w dziale III tytułu III księgi II kodeksu cywilnego do roku 2008 nie były zmieniane od wejścia w życie kodeksu cywilnego. Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. wprowadziła pierwszą od ponad czterdziestu lat nowelizację tych przepisów prawnych. W roku 2010 podjęto ponownie prace nad nowelizacją kodeksu cywilnego, obejmującą również zmianę przepisów art. 305¹⁻⁴ regulujących służebność przesyłu. Odbyło się to pod przewodnictwem Ministerstwa Sprawiedliwości w ramach prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało projekt ustawy zmieniającej kodeks cywilny, oznaczony datą 12 stycznia 2010 r. Zmiany miały dotyczyć przepisów art. 49, art. 241 i 285 oraz art. 305^{1,2,3} k.c. Projekt ten nie został zgłoszony do łaski marszałkowskiej. Ministerstwo Sprawiedliwości opublikowało

¹ Ustawa z dnia 30 maja 2008 r., o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731) – dalej: ustawa z dnia 30 maja 2008 r.

następnie kolejny projekt, sygnowany datą 6 października 2010 r. Był on powtórzeniem projektu styczniowego z kilkoma zmianami, które dotyczyły służebności przesyłu. Projekt został skierowany do Sejmu 12 listopada 2010 r., gdzie na posiedzeniu nr 80 w dniu 15 grudnia 2010 r. odbyło się pierwsze czytanie, po czym projekt skierowano do Komisji Nadzwyczajnej do spraw Zmian w Kodyfikacjach. W chwili obecnej trwają prace nad uszczegółowieniem i doprecyzowaniem przepisów wskazanych wyżej instytucji prawa. Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny wpłynął do Sejmu w dniu 7 grudnia 2011 r. i 13 grudnia skierowano go do pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu, natomiast dnia 13 stycznia 2012 r. podczas pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu skierowano do Komisji Nadzwyczajnej do spraw Zmian w Kodyfikacjach². Celem projektu jest normatywne rozstrzygnięcie zagadnień prawnych, usunięcie wątpliwości interpretacyjnych powstałych w praktyce na tle określonych stanów faktycznych, związanych z ponadtrzyletnim okresem obowiązywania nowych przepisów, a także z koniecznością korzystania przez przedsiębiorców przesyłowych z urzędzeń przesyłowych. Nowy projekt skierowany jest do przedsiębiorców wykonujących działalność związaną z wykorzystaniem urzędzeń przesyłowych oraz do właścicieli nieruchomości, na których urzędzenia takie są umiejscowione, a także do osób, które poniosły koszty budowy urzędzeń przesyłowych.

I. Zmiany w zakresie urzędzeń przesyłowych

Zgodnie z obowiązującą normą prawną nadaną nowelizacją z 2008 r., ostatnim szczeblem konstrukcji kwalifikowanego charakteru podmiotowego służebności przesyłu jest samo urządzenie, o którym mowa w art. 49 § 1 k.c.³, traktowane jako obligatoryjny przedmiot prawa przysługującego przedsiębiorcy. Artykuł 49 k.c. został znowelizowany tą samą

² Druk sejmowy nr 74. Zob. dalej: projekt.

³ Zgodnie z art. 49 § 1 k.c. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania plynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2010 r., nr 155, poz. 1037 ze zm.) – dalej: k.c.

ustawą, która wprowadziła do kodeksu cywilnego instytucję służebności przesyłu⁴. Ustawodawca opisał jedną regulacją, jedną normą i jednym rozwiązaniem wszystkie urządzenia służące do zaopatrywania w plyn, gaz, parę i energię elektryczną. Każde z urządzeń ma własne charakterystyczne cechy i właściwości. Status prawny tych urządzeń jest regulowany przez szczególne akty prawne, które stanowią w specyficzny sposób charakter prawny urządzeń przesyłowych. Prawodawca miał za zadanie znalezienie cech wspólnych dotyczących w jednakowym zakresie wszystkich urządzeń. Takie warunki spełniało kryterium funkcji tych urządzeń i kryterium wymienienia poszczególnych substancji i energii. Jedynym sposobem opisanja tych urządzeń było wymienienie poszczególnych energii i substancji przy jednoczesnym oderwaniu się od rodzaju, typu urządzeń⁵. Ustawodawca w kodeksie cywilnym przewidział dwa rodzaje urządzeń – urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania plynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz na inne urządzenia podobne⁶. W nowym projekcie zmiany kodeksu cywilnego prawodawca uzupełnił artykuł 49 k.c. Po urządzeniach służących do doprowadzania lub odprowadzania plynów, pary, gazów, energii elektrycznej, dodał urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, urządzenia tras tramwajowych, transportu liniowego oraz linii trolejbusowych. Dodany zapis ma bardzo duże znaczenie praktyczne ze względu na status prawny urządzeń infrastruktury miast i wsi, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowanych, uzbrojenia terenów, transportu i komunikacji. Urządzenia takie przeznaczone są do celów publicznych. Lokalizowane są na nieruchomościach co do zasady niebędących przedmiotem własności (lub innego prawa) wykorzystującego je przedsiębiorstwa⁷. W projekcie wymieniono urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, do których można zaliczyć w szczególności linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, osprzęt wykorzystywany do zapewnienia teleko-

⁴ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Kodeks cywilny*, księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 221.

⁵ Szerzej na temat urządzeń przesyłowych G. Biernik, *Urządzenia przesyłowe*, Warszawa 2008.

⁶ Tamże, s. 43.

⁷ Projekt, punkt 2.

munikacji⁸. Rozszerzenie w projekcie o takie urządzenia jest w pełni uzasadnione ze względu na szybki rozwój dziedziny telekomunikacji. Urządzenia takie są lokalizowane najczęściej na nieruchomościach niebędących z reguły własnością dostawcy telekomunikacyjnego. W projekcie użyto pojęcia „urządzenia przeznaczonego do prowadzenia ruchu kolejowego”, za które należy uznać tory, sygnalizatory, sieć trakcyjną, zwrotnice, sieć światłowodów, kabli teletechnicznych. Zapis ten dotyczy również metra. Dlatego też w projekcie posłużono się tym znaczeniem urządzenia jako rodzaju mechanizmów lub też zespół elementów służących do wykonywania określonych czynności. Błędne byłoby się posłużenie pojęciem „linii kolejowej”. Zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym „linią kolejową” są tory kolejowe wraz z zajęтыми pod nie gruntami oraz przyległy pas gruntu. Do linii kolejowej wchodzi również budynki i budowle oraz urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego wraz z gruntami⁹. Grunt natomiast nie może stanowić urządzenia, dlatego też nie można, definiując linię kolejową, odwoływać się do art. 49 § 1 k.c.¹⁰ W projektowanym przepisie posłużono się również pojęciem „urządzeń tras tramwajowych”, które pełniej definiuje infrastrukturę tramwajową, w skład której wchodzi m.in. szyny, podkłady, kable. Urządzeniem transportu liniowego jest kolej linowo-terenowa. Stanowi ją kolej szynowa, w której ruch pojazdu wywołany jest liną napędową¹¹.

W projekcie proponuje się również utrzymanie sformułowania „inne urządzenia podobne”, umożliwiające elastyczną wykładnię przepisu.

Bezsporne pozostaje stwierdzenie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa”. Według uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 1991 r. wejście w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu¹², z kolei według poglądu Sądu Najwyższego wynikającego z uzasadnienia wyroku

⁸ Art. 2 ust. 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. nr 171, poz. 1800, ze zm.).

⁹ Art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r., o transporcie kolejowym (Dz.U. nr 789, ze zm.)

¹⁰ Zob. projekt, punkt 4.

¹¹ Paragraf 136 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. nr 151, poz. 987).

¹² Uchwała TK z dnia 4 grudnia 1991 r., W 4/91 (OTK 1991, nr 1, poz. 22).

z dnia 13 maja 2004 r. o wejściu w skład przedsiębiorstwa decyduje faktyczne przyłączenie urządzenia do sieci przedsiębiorstwa oraz uzyskanie tytułu prawnego do korzystania z przyłączonego urządzenia przez przedsiębiorcę. Urządzenie nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa, jeżeli przedsiębiorca nie posiada do niego żadnego tytułu prawnego¹³. Sąd Najwyższy z kolei w innych wyrokach¹⁴ wskazał, iż sformułowanie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa” oznacza, że właścicielowi przedsiębiorstwa nie musi przysługiwać względem urządzeń prawo własności¹⁵. W skład przedsiębiorstwa wchodzić mogą te urządzenia, w stosunku do których przedsiębiorcy przysługuje inne niż własność prawo rzeczowe oraz prawo obligacyjne, jeżeli zapewniają mu możliwość korzystania

¹³ Wyrok SN z dnia 13 maja 2004 r., III SK 39/04 (OSNIPUiSP 2005, nr 6, poz. 89).

¹⁴ Wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CK 40/02 (Biuletyn SN 2003, nr 8, s. 7) oraz wyrok SN z dnia 13 maja 2004 r., III SK 39/04 (OSNAPiUS 2005, nr 6, poz. 890). Stanowisko zajęte w uzasadnieniu wyroku SN z 13 maja 2004 r. mogłoby prowadzić do istotnych komplikacji, gdyby okazało się, że umowa, z której miał wynikać tytuł prawny przedsiębiorcy do korzystania z przyłączonego urządzenia, jest nieważna. Konsekwentnie trzeba by przyjąć, że art. 49 k.c. nie ma w takiej sytuacji zastosowania, wobec czego urządzenie już przyłączone do sieci przedsiębiorstwa pozostaje nadal własnością właściciela nieruchomości, z którą jest trwale związane, a przedsiębiorca nie ma żadnego tytułu prawnego do korzystania z przyłączonego urządzenia. Ze względu na niebezpieczeństwo tego rodzaju komplikacji uzasadniony jest pogląd przyjmujący, że wejście w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu, co oczywiście nie oznacza, że przyłączone urządzenie staje się własnością przedsiębiorcy.

¹⁵ Warto dodać, że elementem przedsiębiorstwa jest nie tylko prawo własności, ale także prawa wynikające np. z umów najmu czy dzierżawy. Właściciel przedsiębiorstwa decyduje o tym, jakie składniki do niego wejdą i w oparciu o jakie tytuły prawne. Coraz częstszą praktyką jest to, że nawet większość składników przedsiębiorstwa nie stanowi własności podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo. Dotyczy to przykładowo przedsiębiorstw transportowych, w przypadku których większość pojazdów została oddana w leasing, a pomieszczenia, w których znajduje się biuro, są wynajęte. Przedsiębiorstwo może sprawnie funkcjonować nawet wtedy, gdy żaden ze składników związanych z prowadzoną działalnością nie będzie przedmiotem własności. Na marginesie należy podkreślić, że w sytuacji, gdy przedsiębiorcy przysługuje prawo, którego treść polega na korzystaniu z urządzenia, w istocie prawo to wchodzi w skład przedsiębiorstwa, a nie samo urządzenie. J. F r a c k o - w i a k, *O konieczności dalszych zmian prawa cywilnego szczególnie w odniesieniu do podmiotów i umów w obrocie gospodarczym*, PPH 1999, nr 3, s. 10; M. K r z y s z c z a k, *Własność urządzeń, o których mowa w art. 49 KC*, MoP 2000, nr 10, s. 641 oraz G. B i e - n i e k, *Z problematyki stosowania art. 49 Kodeksu cywilnego*, NPN 2003, nr 1, s. 14.

z omawianych urządzeń, np. użytkowanie, najem, leasing. Urządzenia przesyłowe, w przypadku gdy „wchodzą w skład przedsiębiorstwa”, zachowują status samodzielnych rzeczy ruchomych. Ma to miejsce, gdy przez fizyczne połączenie w sposób trwały z siecią przestają być częścią składową nieruchomości. Przez połączenie stają się składnikiem przedsiębiorstwa¹⁶.

Aktualna treść art. 49 § 2 k.c. wiąże własność urządzenia z poniesieniem kosztów jego budowy. Stwierdzenie takie nie jest w pełni wystarczające, powstał problem w przypadku, gdy koszty budowy ponosił przedsiębiorca lub właściciel nieruchomości albo inna osoba. Kwestia własności urządzeń wymienionych w art. 49 k.c. służących do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej nie jest rozstrzygnięta *expressis verbis* w obowiązujących przepisach. W praktyce powstaje problem z ustaleniem prawa własności wymienionych urządzeń. Właściciel nieruchomości, stawiając budynek wraz z całą infrastrukturą techniczną urządzeń, które stanowią część składową tej nieruchomości, w konsekwencji staje się ich właścicielem. Problem ten spróbowano rozwiązać w omawianym projekcie zmiany kodeksu cywilnego¹⁷.

Z chwilą trwałego połączenia z gruntem urządzenie uzyskuje status części składowej nieruchomości i zgodnie z art. 191 k.c. staje się własnością właściciela nieruchomości. Status taki urządzenie traci z chwilą, gdy wejdzie w skład przedsiębiorstwa. Zgodnie z projektem urządzenia wymienione w art. 49 k.c. wchodzą w skład przedsiębiorstwa z chwilą, gdy przedsiębiorca przyłączy je w sposób trwały, fizyczny do swojej sieci¹⁸.

Kolejna zmiana art. 49 k.c. ma na celu dodanie § 3, 4 i 5, uszczegółowiających status prawny urządzeń przesyłowych w aspekcie ich własności. Zgodnie z art. 49 § 2 k.c.¹⁹ obowiązującej ustawy sfinanso-

¹⁶ G. Bieniek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, MoP 2008, nr 20, s. 1073.

¹⁷ Orzeczenie SN z dnia 29 lipca 1965 r., III CR 161/65 (OSP iKA 1966, nr 5, poz. 106).

¹⁸ Szerzej zobacz uzasadnienie projektu.

¹⁹ Zgodnie z art. 49 k.c. osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba

wanie kosztów budowy urządzeń ma decydujące znaczenie dla określenia, kto jest ich właścicielem. Przepis ten dotyczy urządzeń, które nie należą już do części składowych nieruchomości, gdyż wchodzi one w skład przedsiębiorstwa. Przez połączenie w sposób trwały straciły one status części składowych nieruchomości, stając się rzeczami ruchomymi mogącymi być odrębnym przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Ich przeniesienie własności następuje w drodze umowy na rzecz przedsiębiorcy lub osoby trzeciej. Poniesienie kosztów budowy urządzeń przesądza o ich własności jako własności rzeczy ruchomej. Podobnie też, jeżeli koszty budowy urządzeń poniósł przedsiębiorca przesyłowy, to po połączeniu urządzeń z siecią staje się on właścicielem urządzeń jako rzeczy ruchomych²⁰.

Osoba, która sfinansowała koszt budowy urządzeń ma roszczenie o wynagrodzenie wynikające z art. 49 § 2 zd. 1 k.c. względem przedsiębiorcy przesyłowego. Roszczenie może być zmienione przez umowę. „Wola stron może być przeniesienie własności nieodpłatnie, za częściowym wynagrodzeniem, zawarcie umowy leasingu, ustanowienie użytkowania urządzenia na rzecz przedsiębiorcy lub zawarcie umowy użyczenia”²¹. Roszczenie dotyczy wyłącznie nabycia prawa własności urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę. Nie jest możliwe dochodzenie na podstawie tego przypisu innych roszczeń, np. zawarcia umowy dotyczącej korzystania z tych urządzeń (dzierżawy). Celem przepisu jest uregulowanie wyłącznie stosunków własnościowych, inne kwestie związane z korzystaniem z urządzeń przesyłowych pozostają poza zakresem uregulowania zawartego w powyższym przepisie. Pomiędzy osobą ponoszącą koszty budowy i osobą właściciela nie musi zachodzić tożsamość²².

że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

²⁰ Przedsiębiorca może nabyć własność urządzeń również w drodze zasiedzenia. Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od 3 lat jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze (art. 174 k.c.). G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 47.

²¹ G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 48.

²² Z. Gawlik, *Komentarz do art. 49 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93)*, [w:] A. Kidyba, K. Kopaczyńska-Pieczniak, E. Niezbecka, Z. Gawlik, A. Janiak, A. Jedliński, T. Sokołowski, *Kodeks cywilny. Komentarz, Część ogólna*, red. A. Kidyba, LEX 2009, punkt 17.

W przepisach pozakodeksowych można również odnaleźć regulacje dotyczące umownego sposobu korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Z prawa energetycznego wynika, iż osoby, które do dnia wejścia w życie tej ustawy wybudowały z własnych środków urządzenia i instalacje, mogły w terminie 2 lat od wejścia w życie ustawy przekazać odpłatnie, na warunkach uzgodnionych przez strony, te urządzenia przedsiębiorstwu energetycznemu²³. Inny przykład znajduje się w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W myśl niej osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu na warunkach uzgodnionych w umowie²⁴.

Urządzenia, o których mowa w art. 49 k.c. jako rzeczy ruchome, w przypadku gdy zostają wybudowane przez właściciela nieruchomości na jego gruncie, są jego własnością. Samo przyłączenie do sieci, bez względu na to, czy powoduje ich ścisłe połączenie z siecią w rozumieniu art. 47 § 2 k.c., czy też nie, nie może powodować przejścia prawa własności na właściciela przedsiębiorstwa. *De facto* bowiem o przejściu własności nadal decydowałby fakt, a nie zdarzenie prawne. Tym samym należałoby wówczas w zakresie rozliczeń odwołać się do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. To rozwiązanie jednak odpada z uwagi na nowelizację art. 49 k.c., jak i dokonaną wykładnię. Ponieważ do chwili wejścia w skład przedsiębiorstwa urządzenia przesyłowe stanowią część składową gruntu, ewentualne rozliczenia z tytułu korzystania z nieruchomości powinny być uregulowane w drodze umowy o przeniesienie własności urządzeń²⁵.

²³ Art. 66 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 ze zm.).

²⁴ Art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r., nr 123, poz. 858 ze zm.).

²⁵ M. O l c z y k, *Komentarz do art. 49 kodeksu cywilnego*, [w:] M. O l c z y k, *Komentarz do ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.08.116.731)*, LEX 2008, punkt 10. Urządzenia te stają się częściami składowymi przedsiębiorstwa z chwilą ich połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa, co stanowi *questio facti*. Z tą chwilą urządzenia te stają się przedmiotem własności podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo. Podmiot ten uzyskuje własność owych urządzeń

Stan prawny przedstawiony powyżej, szczególnie w zakresie skutków prawnych połączenia oraz przejścia prawa własności, stwarza liczne wątpliwości interpretacyjne. Art. 49 k.c. przesądza tylko o tym, że urządzenia tam wskazane nie są częścią składową gruntu, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Urządzenia, stając się częścią składową przedsiębiorstwa poprzez przyłączenia do sieci, nie muszą stanowić jego własności²⁶. Wejście wymienionych w tym przepisie urządzeń w skład przedsiębiorstwa nie musi koniecznie polegać na przejściu prawa własności do tych urządzeń, gdyż składniki wchodzące w skład przedsiębiorstwa mogą być przedmiotem nie tylko prawa własności, ale również innych praw rzeczowych i obligacyjnych²⁷. Przejście prawa własności urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c., na przedsiębiorstwo lub zakład następuje poprzez sam fakt przyłączenia, zatem dojdzie w ten sposób do pozbawienia prawa własności odbiorcy mediów do tych urządzeń, które najczęściej wybudował z własnych środków. Art. 49 k.c. nie stanowi podstawy prawnej, na jakiej odbiorca – właściciel gruntu miałby zostać pozbawiony tego prawa. Pozbawienie prawa własności na tej podstawie miałoby charakter wywłaszczenia, zaś stosownie do art. 21 ust. 2 Konstytucji wywłaszczenie jest dopuszczane jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem²⁸.

Obecna formuła dotycząca własności urządzeń przesyłowych okazuje się niewystarczająca, bowiem koszty budowy mogą ponieść odpowiednio albo przedsiębiorca, albo właściciel nieruchomości, albo inna osoba. Rządowy projekt reguluje tę kwestię. Zgodnie z regulacją wyrażoną w projektowanym art. 49 § 3 k.c., jeśli koszty budowy urządzeń przesyłowych poniósł przedsiębiorca, to będą one jego własnością także po trwałym połączeniu ich z cudzą nieruchomością, a przed wejściem w skład

bez względu na to, kto je budował i z czyich środków, czyli także wówczas, gdy urządzenia te założył właściciel gruntu. Tak M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44-553 Kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 156.

²⁶ Por. glosa M. Kępińskiego do wyroku SN z 27 maja 1998 r., I CKN 702/97 (OSP 1999, nr 7-8, poz. 139).

²⁷ J. Frackowiak, *O konieczności dalszych zmian prawa cywilnego szczególnie w odniesieniu do podmiotów i umów w obrocie gospodarczym*, PPH 1999, nr 3, s. 10.

²⁸ M. Krzyszcza, *Własność urządzeń, o których mowa w art. 49 k.c.*, MoP 2000, nr 10, s. 641.

przedsiębiorstwa. Kolejny przepis tego samego artykułu dotyczy okoliczności, w której koszty budowy urządzeń przesyłowych poniósł właściciel nieruchomości, z którą trwale urządzenia takie połączono, przyjmując, że w chwili wejścia w skład przedsiębiorstwa utraciły one status części składowej nieruchomości (art. 49 § 1 k.c.). W tym przypadku właściciel nieruchomości może żądać od przedsiębiorcy nabycia praw do takich urządzeń, ponieważ to właściciel poniósł koszty sfinansowania urządzeń. Prawo takie jest wyłączone, jeżeli strony w umowie określiły inny tytuł prawny do korzystania z takich urządzeń, np. użytkowanie, najem lub leasing. Natomiast w sytuacji, gdy koszty budowy urządzeń przesyłowych poniosła inna osoba niż przedsiębiorca lub właściciel nieruchomości w drodze wyjątku od art. 191 k.c., urządzenia pozostają własnością tej osoby, także po stałym połączeniu z cudzą nieruchomością. Osoba taka lub też przedsiębiorca może żądać za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli w umowie nie postanowiono inaczej, aby przedsiębiorca nabył własność urządzeń, gdy urządzenia wchodzi w skład przedsiębiorstwa²⁹.

W projekcie nowelizacji zaproponowano także odrębną regulację w odniesieniu do budynków i budowli, które służą wyłącznie do korzystania z urządzeń przesyłowych. Ustalono, że obiekty te, jeżeli zostaną wzniesione przez przedsiębiorcę na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, będą jego własnością. Natomiast jeżeli zostaną wzniesione przez właściciela nieruchomości lub inną osobę, właściciel nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za wynagrodzeniem. Jeżeli natomiast budynek wzniosła osoba na cudzym gruncie, to ma roszczenie o zwrot nakładu do właściciela nieruchomości. Przedsiębiorca, który zamierza wybudować nowe urządzenia, powinien uprzednio uzyskać tytuł prawny do gruntu, a w szczególności – służebność przesyłu na mocy art. 305¹ k.c. Jeżeli następnie na tej nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przedsiębiorstwo wzniesie budynki lub budowle służące wyłącznie do korzystania z urządzeń z art. 49 § 1 k.c., to na zasadzie wyjątków od reguły *superficio solo cedit* budynki te lub budowle stanowią jego własność. Przy czym własność ta jest prawem związanym ze służebnością przesyłu. Wygaśnięcie służebności spowoduje automatyczną utratę prawa własności budynków i budowli, a jej zbycie będzie

²⁹ Zob. projekt.

odnosić się także do budynków i budowli posadowionych na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu³⁰.

Zgodnie z art. 2 § 2 projektu, stanowiącym przepis przejściowy, w odniesieniu do budynków i budowli służących do wyłącznego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., wniesionych przed wejściem w życie ustawy, proponuje się uregulowanie ich własności w umowie o ustanowienie służebności przesyłu lub w postanowieniu sądowym o ustanowieniu tej służebności. Przepis dotyczy wyłącznie tych budynków i budowli, których własność nie została przeniesiona na przedsiębiorcę przed wejściem w życie projektowanej nowelizacji, nie obejmuje budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., które zostały już przeniesione na własność przedsiębiorcy przed wejściem w życie nowelizacji³¹.

II. Zmiany w zakresie służebności przesyłu

Ustawodawca w obecnym stanie prawnym pominął użytkowników wieczystych. Rozstrzygnięcie, czy stroną może być użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej, wymaga odwołania się do obszernego orzecnictwa i ustaleń doktryny w zakresie służebności gruntowych, które na mocy art. 305⁴ k.c. znajdują tym samym zastosowanie również do służebności przesyłu. Wskutek tego dochodzi do absurdalnych sytuacji, w których przedsiębiorstwo przesyłowe prowadzi rokowania ze Skarbem Państwa lub gminą, a użytkownik wieczysty dowiaduje się niespodziewanie, że przez jego nieruchomości będą przechodziły urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne³². Proponowana treść art. 285¹ k.c. w pełni reguluje status użytkownika wieczystego. Służebność gruntową, w tym także służebność przesyłu, może ustanowić użytkownik wieczysty na prawie użytkownika wieczystego. Służebność taka obciąża oraz jest ustanawiana na rzecz użytkownika wieczystego.

³⁰ Zob. uzasadnienie projektu.

³¹ Tamże.

³² S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 437.

Prawodawca w projekcie zmiany kodeksu cywilnego odniósł się również do samej służebności przesyłu poprzez uzupełnienie przepisów. Wskutek rozwoju stosunków społecznych, politycznych i gospodarczych zmienił się stopniowo zakres i rodzaj służebności. Dzisiejsze uregulowanie służebności w kodeksie cywilnym jest wynikiem długiego rozwoju tej instytucji. Rozwój ten trwa nadal, wyrazem tego jest uchwalona w dniu 30 maja 2008 r. ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw³³, wprowadzająca z dniem 3 sierpnia 2008 r. do polskiego systemu prawnego nowy, trzeci rodzaj służebności – służebność przesyłu³⁴. Instytucja ta została dodana w księdze drugiej „Własność i inne prawa rzeczowe”, w dziale III „Służebności”, po rozdziale pierwszym dotyczącym służebności gruntowych i rozdziale drugim dotyczącym służebności osobistych³⁵. Trafnie zauważa M. Olczyk: „Jak wynika z komentowanego art. 305¹, ustawodawca wprowadził trzeci, obok służebności gruntowej i osobistej, rodzaj służebności – służebność przesyłu³⁶.”

Służebność przesyłu charakteryzuje się pewnymi odrębnościami konstrukcyjnymi. G. Bieniek wskazuje na dwie jej istotne cechy i stwierdza, że „różni się ona w kilku istotnych kwestiach od tradycyjnej służebności gruntowej, którą pozostawiono bez zmian, natomiast art. 305⁴ k.c. stanowi, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednie przepisy o służebnościach gruntowych³⁷. [...] Po pierwsze, jej ustanowienie następuje

³³ Ustawa z dnia 30 maja 2008 r., o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731). Dalej: ustawa z dnia 30 maja 2008 r., o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.

³⁴ K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 285...*, punkt 2. Odmienne G. Bieniek, kwalifikując służebność przesyłu jako rodzaj służebności gruntowej, uzasadniając, że wynika to z treści art. 305⁴ k.c., stanowi on, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowych. G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 55.

³⁵ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 569.

³⁶ Nie wydaje się jednak trafne ani stanowisko wyrażone przez G. Bieńka, że jest to rodzaj służebności gruntowej, o czym ma decydować art. 305⁴ k.c., ani też że jest to służebność osobista. M. Olczyk, *Komentarz do art.49 kodeksu cywilnego*, [w:] M. Olczyk, *Komentarz do ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U.08.116.731), LEX 2008.

³⁷ Inaczej uważa B. Rakoczy wskazując, iż przepisy te należy stosować odpowiednio. Neguje on pogląd G. Bieńka dotyczący stosowania odpowiednich przepisów o służebności

na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., lub który zamierza wybudować takie urządzenia. [...] Po drugie, 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”³⁸.

Służebność przesyłu jest zupełnie nową instytucją w prawie polskim. „Istotą służebności przesyłu jest możliwość korzystania przez przedsiębiorcę, w oznaczonym zakresie, z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń”³⁹. Jej powstanie wiązało się z potrzebą uzyskania tytułu prawnego do cudzych nieruchomości przez przedsiębiorców w celu posadowienia na nich urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, a także w celu konieczności uregulowania tzw. zaszczości⁴⁰. Kodeks cywilny nie przejął regulacji z art. 175 ustawy – Prawo rzeczowe z 1946 r., zgodnie z którą służebność przesyłu mogła być ustanowiona także na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, do takiej służebności były stosowane odpowiednie przepisy o służebności gruntowej⁴¹.

Przed uchwaleniem nowej instytucji panowało przekonanie, że służebność gruntowa była najlepszą instytucją przystosowaną do zaspokajania interesów właściciela nieruchomości oraz interesów przedsiębiorcy przesyłowego. Chodziło jedynie o umowne ustanowienie służebności gruntowej na podstawie art. 285 k.c. Tak ukształtowana służebność nie zwiększała

gruntowej. Przy założeniu, że chodzi o stosowanie odpowiednich przepisów o służebności gruntowej, należałoby wybrać, które przepisy są odpowiednie i je stosować, a które są nieodpowiednie i je pominąć. Wprowadzałoby to też niepotrzebny podział na przepisy odpowiednie i nieodpowiednie. Tak: B. R a k o c z y, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 26.

³⁸ G. B i e n i e k, *Urządzenia...*, s. 55.

³⁹ B. R a k o c z y, *Służebność przesyłu...*, s. 16.

⁴⁰ Por. G. B i e n i e k, *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, Rejent 2008, nr 2, s. 43.

⁴¹ Por. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Sejm RP VI Kadencji, druk sejmowy nr 81; por. uchwała SN z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (OSN 2003, nr 11, poz. 142).

użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie służyła prowadzeniu działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę przesyłowego⁴². Zwiększenie użyteczności nieruchomości jest ściśle związane ze społeczno-gospodarczym jej wykorzystywaniem⁴³.

Służebność przesyłu nie może być oddzielnym przedmiotem obrotu, jest prawem związanym z urządzeniami będącymi rzeczą ruchomą lub zbiorem rzeczy⁴⁴. Należy do katalogu ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w kodeksie cywilnym. Jej celem jest zwiększenie użyteczności nieruchomości lub zaspokojenie potrzeb określonych podmiotów. Jest prawem na rzeczy cudzej. Prawo to może być ustanawiane jedynie na nieruchomości. Nie ma możliwości ustanowienia służebności przesyłu na ruchomości. Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość oraz prawo użytkowania wieczystego⁴⁵. Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową (art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy⁴⁶. Nowe, ograniczone prawo rzeczowe jest instytucją kwalifikowaną pod względem podmiotowym i merytorycznym. Kwalifikacja merytoryczna wynika z faktu, że ustawodawca wprost uregulował treść tego stosunku prawnego, tym samym strony nie mają swobody określania treści służebności przesyłu, inaczej niż w przypadku służebności gruntowych i osobistych⁴⁷. Jest prawem zby-

⁴² Tak: G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 53.

⁴³ Tamże, s. 54. Ponadto w doktrynie istnieje pełna zgoda: co może być użyteczne dla jednej nieruchomości, nie może być użyteczne dla drugiej.

⁴⁴ K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 305³ kodeksu cywilnego*, [w:] A. Kidyba, K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własności i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, LEX 2009, punkt 2. Służebność przesyłu przechodzi na rzecz nabywcy przedsiębiorstwa lub urządzeń z mocy prawa. G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 58.

⁴⁵ Za charakterystyczną cechą służebności przesyłu uznać można odrębnie ukształtowany zakres podmiotowy. Tak B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 16.

⁴⁶ Por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 1993 r., I CRN 72/93 (MoP 1993, nr 4, poz. 15); uchwała SN z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94 (OSNC 1995, nr 4, poz. 64); zob. M. Gąbriel, *Status prawny urządzeń przesyłowych w świetle projektu zmiany Kodeksu cywilnego*, *Nieruchomości* 2008, nr 4, s. 4 i nast.; A. Stępień-Sporek, *Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 k.c.*, MoP 2008, nr 14, s. 735.

⁴⁷ J.M. Konddek, *Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, PS 2009, nr 3, s.23.

walnym, przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń wymienionych w art. 49 § 1 k.c.⁴⁸

Służebność przesyłu jest służebnością pozwalającą na umożliwienie prawnego uregulowania dostępu do cudzych nieruchomości, na których posadowione są przykładowo słupy niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia, przez które przechodzą napowietrzne linie energetyczne, sieci wodociągowe, gazowe oraz inne urządzenia – wybudowane i eksploatowane przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Omawiana instytucja jest prawem przedsiębiorstwa skutecznym względem wszystkich, jest to istotna cecha odróżniająca służebność od stosunków prawnych opartych na umowach, które nie kreują powstania ograniczonego prawa rzeczowego. W praktyce spotyka się tu głównie najem, dzierżawę, użyczenie. Wszystkie te wymienione stosunki łączą jedynie umawiające się strony i spełniają doraźną funkcję, w przeciwieństwie do omawianego ograniczonego prawa rzeczowego – nie są rozwiązaniami trwałymi. Służebność przesyłu jest służebnością czynną, polegającą na tym, że przedsiębiorca może korzystać z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie. Powinno to być skonkretyzowane w umowie, by zapewnić przedsiębiorcy możliwość posadowienia urządzeń na cudzej nieruchomości oraz nieograniczonego dostępu do nich w przypadku awarii lub konieczności konserwacji. Woli stron pozostawił ustawodawca zagadnienie dotyczące wynagrodzenia⁴⁹. Służebność ta może być ustanowiona za wynagrodzeniem albo bez⁵⁰. Wynagrodzenie to, co do zasady, powinno być świadczeniem jednorazowym, choć dopuszcza się możliwość świadczeń okresowych⁵¹. Ceny rynkowe powinny być podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia, jako kryteria pomocnicze należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości

⁴⁸ H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa, 2009, s. 136. Służebność przesyłu zostaje zbyta wraz ze zbyciem przedsiębiorstwa lub urządzenia przesyłowych. P. Wojnarski, *Służebność przesyłu: niedopracowana instytucja*, Rzeczpospolita 2008, nr 217.

⁴⁹ Wprawdzie z art. 305¹ wynika, że służebność przesyłu może obciążać nieruchomość, jednak przeważa pogląd, który należy aprobować, iż także użytkownik wieczysty może obciążyć prawo użytkowania wieczystego. G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 58.

⁵⁰ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 28

⁵¹ G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 58; zob. też G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2006, s. 69.

przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność, ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod urządzenia przesyłowe pasa gruntu. Wysokość tego wynagrodzenia powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy⁵². Wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treści prawa własności powoda oraz uwzględniać wartość nieruchomości. Na jego wysokość wpływ ma również przewidywany okres trwałości urządzeń⁵³.

Zgodnie z projektem ustawy (art. 305² § 3 k.c.) ustanowienie służebności przesyłu powinno następować nie tylko z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego, ale i interesu właściciela nieruchomości. Chodzi o to, by służebność stanowiła jak najmniejsze obciążenie gruntów, na których są lub mają być zainstalowane urządzenia przesyłowe. Projektowane zmiany również dotyczą zasad obliczania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Zgodnie z *expressis verbis* art. 305² § 4 k.c. odpowiednie wynagrodzenie powinno uwzględniać wysokość wynagrodzenia ustalanego w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, w przypadku ich braku, za obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.

⁵² Można tu *per analogiam* sięgnąć do wypowiedzi doktryny dotyczących wynagrodzenia przypadającego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zob. szerzej wyrok NSA z dnia 8 listopada 2001 r., I SA 834/00 (niepubl.); zob. też G. Jędrzejek, *Roszczenia związane z budową urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie*, MoP 2009, nr 1, s. 28.

⁵³ Wynagrodzenie to powinno uwzględniać: szkody poniesione przez właściciela nieruchomości (brak możliwości zabudowy i czerpania z przedmiotowej nieruchomości pożytków) na skutek wybudowania na nieruchomości urządzeń przesyłowych; zakres ograniczeń własności nieruchomości i powodowanych. uciążliwości (tj. rozmiar, rodzaj, położenie, właściwości i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, rodzaj, przeznaczenie i powierzchnię nieruchomości należącej do właściciela nieruchomości; niemożność korzystania z nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe w sposób zgodny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem; przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego; konieczność zachowania stref ochronnych wyłączonych spod zabudowy wskutek wybudowania urządzeń przesyłowych; ograniczenie zdolności inwestycyjnych na nieruchomości; obniżenie jakości, funkcjonalności i wartości nieruchomości gruntowych, na których posadowiono urządzenia przesyłowe. Uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/ 05 (niepubl.).

W projekcie nowelizacji ustawy zaproponowano także rozwiązanie dotyczące nabycia służebności w drodze zasiedzenia. Przed wprowadzeniem do systemu prawa instytucji służebności przesyłu, tj. przed dniem 3 sierpnia 2008 r., nie było możliwe nabycie jej w drodze zasiedzenia. Jednak przedsiębiorcy przesyłowi korzystali z cudzych nieruchomości w takim zakresie, jaki obecnie odpowiada treści służebności przesyłu⁵⁴. W związku z tym w projekcie przyjęto, że możliwe będzie doliczenie do czasu zasiedzenia służebności przesyłu okresu posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, nieprzekraczającego połowy czasu posiadania, który jest niezbędny do nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie. A więc w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza służebności – okres ten wynosić będzie 10 lub 15 lat. Dzięki temu zapobiegnie się sytuacji uzyskania służebności przesyłu wskutek zasiedzenia już z chwilą wejścia w życie projektowanej ustawy, gdy przed 3 sierpnia 2008 r. przedsiębiorca przesyłowy np. posiadał w dobrej wierze służebność równą treści służebności przesyłu przez co najmniej 17 lat. Takie rozwiązanie zapobiegnie również retroaktywnemu działaniu ustawy nowej⁵⁵.

Zakończenie

Ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, obowiązującą od 3 sierpnia 2008 r., wprowadzono prawne rozwiązania, które w sposób racjonalny i zgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej pogodziły interesy przedsiębiorców przesyłowych i właścicieli nieruchomości. Rozwiązania wyrażone w tej ustawie miały charakter regulacji ogólnych. Doświadczenia związane ze stosowaniem przepisów wykazały konieczność sięgnięcia do regulacji prawnych szczególnych, które mają zastosowanie do złożonych stanów faktycznych i prawnych. Dlatego też powstała potrzeba nowe-

⁵⁴ Zgodnie z uchwałą SN z dnia 7 października 2008 r., III CZP 89/08 (niepubl.), wyjaśniono, że przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy.

⁵⁵ Zob. szerzej: projekt.

lizacji przepisów dotyczących omawianych instytucji prawnych. Wyrazem tego stał się projekt zmiany ustawy – Kodeks cywilny, mający na celu uszczegółowienie obowiązującego rozwiązania dotyczącego urzędzeń przesyłowych i służebności przesyłu.

Abstract

Transmission easement is a new institution of civil law. The legislature did not fully settled it. This article aims to present a new draft amendments to the rules of the transmission infrastructure. This article presents the main changes to be introduced by the new draft amendment of the Civil Code.

Mgr Janusz Luty – doktorant na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II.