

Janusz Luty

Uprawnienia stron służebności przesyłu

Służebność przesyłu jest najbardziej przydatnym rozwiązaniem prawno-rzeczowym zabezpieczającym interesy właściciela nieruchomości i przedsiębiorcy przesyłowego. Ingerencja w sferę prawa własności stanowi istotę służebności przesyłu. Przejawia się ona w umożliwieniu jednemu podmiotowi, w tym przypadku przedsiębiorcy przesyłowemu, korzystanie z cudzej nieruchomości innego podmiotu będącego właścicielem nieruchomości. Na właścicielu spoczywa podstawowy obowiązek znoszenia wszelkich obciążeń, natomiast przedsiębiorca przesyłowy ma prawo korzystania z tej nieruchomości z wyłączeniem innych osób, także z wyłączeniem właściciela nieruchomości. Prawa i obowiązki stron stosunku prawnego służebności przesyłu są bardzo ważnym elementem. Są one istotą tego, do czego strony są zobowiązane i czego mogą od siebie nawzajem wymagać. Analiza pojęć „przedsiębiorca przesyłowy” i „właściciel nieruchomości” oraz ich wzajemnych praw i obowiązków wymaga zebrania rozproszonych regulacji, gdyż ustawodawca nie określił ich w jednym akcie¹.

1. Pojęcie przedsiębiorcy przesyłowego

Służebność przesyłu jest odpowiedzią na potrzeby przedsiębiorstw wykorzystujących urządzenia sieciowe do dostarczania swojego produktu lub do świadczenia usług. Służebność tę cechuje ograniczony zakres

¹ G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 55.

podmiotowy, w zakresie podmiotów, na rzecz których ma być ustanowiona². W przeciwieństwie do służebności gruntowej ustanawianej na rzecz i na nieruchomości każdego podmiotu, ustawodawca ogranicza możliwości podmiotowe ustanowienia służebności przesyłu. Takie ograniczenia nie występują w stosunku do podmiotu, którego prawo własności jest ograniczone³.

Służebność przesyłu może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy. Pojęcie przedsiębiorcy definiowane jest w różny sposób i w różnych aktach⁴. Może nim być osoba fizyczna, osoba prawna oraz podmiot, o którym mowa w art. 33¹ § 1 k.c., prowadzący we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zarobkową⁵. Podmiot ten powinien zajmować się działalnością związaną z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych⁶. Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia (art. 49 § 1 k.c.). Polega to na tym, że służebność przesyłu może mieć zastosowanie do stanów faktycznych, w których urządzenia już istnieją, oraz do przypadków, gdy przedsiębiorca zamierza wybudować w przyszłości urządzenia. Instytucja służebności przesyłu dopuszcza również uregulowanie

² K. Jankiewicz, *Prawo przychylne dla przedsiębiorców przesyłowych*, Rzeczpospolita 2008, nr 170.

³ W grę mogą wchodzić tylko takie podmioty, którym przysługuje prawo własności lub inne prawo, ulegające ograniczeniu ze względu na ustanowioną służebność. Art. 305¹ k.c. nawiązuje w aspekcie podmiotowym do podmiotu, na rzecz którego taka służebność jest ustanawiana. Prawodawca w art. 285 k.c. w stosunku do służebności gruntowej wskazuje precyzyjnie na właściciela jednej nieruchomości – nieruchomości władnącej, oraz drugiej nieruchomości – nieruchomości obciążonej. Tak B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 36.

⁴ Na uwagę zasługuje i jest godne polecenia opracowanie A. Pawłowskiego, *Publicznoprawny status osoby fizycznej wykonującej działalność gospodarczą w Polsce*, Gdańsk 2008.

⁵ K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 305¹ Kodeksu cywilnego*, [w:] A. Kidyba, K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, LEX 2009, punkt 3.

⁶ Por. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Sejm RP VI Kadencji, Druk sejmowy nr 81; por. uchwałę SN z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02 (OSN 2003, nr 11, poz. 142).

tw. zaszczości oraz zabezpiecza interes prawny przedsiębiorcy w fazie planowania inwestycji⁷. Przedsiębiorca, który dzierżawi istniejące urządzenie przesyłowe, nie może ustanowić służebności przesyłu. Ten sam przedsiębiorca, który zamierza wybudować (niekoniecznie jako właściciel, ale np. zlecając wybudowanie instalacji innemu podmiotowi i następnie wydzierżawiając lub leasingując) urządzenie przesyłowe, jest uprawniony do ustanowienia służebności przesyłu. W tym konkretnym przypadku nie jest możliwe zastosowanie wniosku „z większego na mniejsze”, ponieważ uprawnionym jest właściciel (ma większe uprawnienia do rzeczy), natomiast dzierżawca (ma mniejsze uprawnienia do rzeczy) nie może być uprawniony, dlatego, że uprawniony jest właściciel⁸.

B. Rakoczy wskazuje na problem powstający w odniesieniu do osób prawnych i jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, a wykonujących czynności związane z eksploatacją i używaniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Uprawniona do służebności przesyłu może być także gmina, w przypadku gdy jej własnością są urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz gdy prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków przez zakład budżetowy⁹. Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna prowadzona może być przez jednostki samorządu terytorialnego w formach zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego¹⁰. Zakłady te mylnie są uważane za jednostki organizacyjne mogące zawierać umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków¹¹. W przypadku spółek

⁷ G. Bieniek, *W sprawie podmiotowych praw...*, s. 43; t e n ż e, *Urządzenia...*, s. 56.

⁸ Takie wnioski byłyby dopuszczalne, gdyby regulacja była odwrotna, tzn. uprawnionym do ustanowienia byłby dzierżawca, to tym bardziej właściciel mógłby ustanowić służebność przesyłu. P. L e w a n d o w s k i, *Niedobrowolne ograniczenie prawa własności, a inwestycje przesyłowe*, PS 2009, nr 10, s. 42-45.

⁹ G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 56-57.

¹⁰ Ustawa z dnia 23 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r., nr 9, poz. 43 ze zm.).

¹¹ Szerzej B. R a k o c z y, *Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków*, Warszawa 2007, s. 81. Jak zauważa się w doktrynie prawa cywilnego, jedynie ustawa wyraźnie przyznaje jednostkom organizacyjnym osobowość prawną. Tylko tym i aż tym różni się osoba prawna od innych jednostek, że przepisy ustawy wyraźnie przyznają osobowość prawną.

prawa handlowego są to spółki kapitałowe będące spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością. W ramach partnerstwa publiczno-prywatnego możliwe jest utworzenie spółki komandytowej i komandytowo-akcyjnej. Nie ma większej wątpliwości co do osobowości prawnej spółek kapitałowych. Osobowość prawna spółki z o.o. wynika z art. 12 k.s.h.¹² Według doktryny od momentu zawarcia umowy lub podpisania aktu założycielskiego powstaje odrębny podmiot posiadający własny majątek, zdolność do nabywania praw i zaciągania zobowiązań, mający zdolność sądową¹³.

Zakład budżetowy nie ma osobowości prawnej¹⁴. Zakładami budżetowymi wchodzącymi w skład gminy, powiatu lub województwa są jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych, wykonujące odpłatnie wyodrębnione zadania oraz pokrywające koszty swojej działalności z przychodów własnych¹⁵. „Komunalne zakłady budżetowe są jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi odrębnej od macierzystej jednostki samorządu terytorialnego podmiotowości (zdolności) prawnej”¹⁶.

Z przepisów regulujących status i sposób powstawania zakładu budżetowego nie wynika, aby był on uznany za osobę prawną czy za jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, ale wyposażonej w zdolność prawną. W konkluzji należy przyjąć, że służebności przesyłu nie można ustanowić na rzecz zakładu budżetowego, jedynie wyłącznie na rzecz jednostki organizacyjnej mającej osobowość prawną. Taką jednostką może być gmina, ale tylko w przypadku zakładu budżetowego, któremu powierzone zostały zadania z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. W wyżej wymienionych sytuacjach należy zastosować wykładnię rozszerzającą, dotyczącą przedsiębiorcy. Wynikiem jej jest uznanie, że przepis odnoszący się do przedsię-

¹² Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2008 r., nr 104, poz. 860 ze zm.).

¹³ M. Litwińska-Werner, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 456.

¹⁴ Por. art. 24 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. nr 249, poz. 2104 ze zm.).

¹⁵ Jednak z pewnym zastrzeżeniem przejawiającym się w tym, że zakład budżetowy może otrzymywać z budżetu dotację przedmiotową, a także dotację podmiotową lub celową na pokrycie części kosztów realizacji inwestycji. C. Banaś i M. Kulesza, *Ustawa o gospodarce komunalnej*, Warszawa 2002, s. 36.

¹⁶ M. Sztybel, *Ustawa o gospodarce komunalnej. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 347.

biorcy obejmuje również jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, w przypadku gdy zadania wykonuje jednostka organizacyjna pozbawiona osobowości prawnej i niewyposażona w zdolność prawną. Z tej sytuacji wynika, że podmiotem uprawnionym do ustanowienia na jego rzecz służebności przesyłu również byłby Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego¹⁷.

2. Podmiot, którego nieruchomości można obciążyć służebnością przesyłu

Ustawodawca w żaden sposób nie określa osoby, której nieruchomości można obciążyć służebnością. Podmiotem mogącym ustanowić omawianą instytucję jest właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe mają być lub są posadowione. Pojawia się on w art. 305² k.c. przewidującym prawo właściciela do żądania ustanowienia służebności przesyłu. Jeżeli właściciel może zadać ustanowienie służebności przesyłu, wówczas służebność ta jest ustanawiana na jego nieruchomości¹⁸.

Status prawny właściciela nieruchomości jest bez znaczenia. Może to być osoba fizyczna, prawna, podmiot ustawowy, o którym mowa w art. 33¹ k.c., ponieważ ustawa nie wprowadza pod tym względem żadnych ograniczeń. Przedsiębiorca może być również podmiotem, który może ustanowić służebność przesyłu¹⁹. Możliwe jest ustanowienie omawianej służebności przez użytkownika wieczystego. W tym przypadku przedmiotem służebności przesyłu nie jest nieruchomości, ale prawo użytkowania wieczystego²⁰.

Istotą służebności przesyłu jest to, by uprawniony podmiot był właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, na której urządzenia wymienione w art. 49 § 1 k.c. mają być lub są posadowione. Właścicielem jest podmiot, któremu przysługuje prawo własności do

¹⁷ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 42.

¹⁸ Tamże, s. 66.

¹⁹ K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Komentarz do art. 305¹...*, punkt 4.

²⁰ G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 58; por. E. Gniewek, *O ustanowieniu służebności przez użytkowników wieczystych*, Rejent 2007, nr 2, s. 12-13.

nieruchomości, na której ma być ustanowiona służebność²¹. Prawo własności zostało określone w art. 140 k.c.²² Właścicielem nieruchomości jest osoba ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel²³. Domniemania z art. 3 u.k.w.h. są domniemaniami *iusis tantum* i jako takie mogą być obalone przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego – albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy²⁴. Przeciwnie podkreśla S. Rudnicki, że działanie zarówno na korzyść, jak i niekorzyść osoby wymienionej we wpisie rozciąga się tylko na prawa ujawnione w księdze wieczystej, nie dotyczy więc istnienia lub nieistnienia praw w księdze wieczystej nieujawnionych²⁵.

Istotny problem powstaje przy współwłasności. Istnieją przypadki, w których zajęciu podlegać będzie jedynie część nieruchomości. W doktrynie panuje przekonanie, iż stan taki powstaje przy dokonaniu przez współwłaścicieli podziału *quo ad usum*. Koniecznością staje się obciążenie służebnością przesyłu tylko części przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez kilku lub jednego właściciela. B. Rakoczy jednak popiera pogląd, że okoliczność taka nie może mieć znaczenia i służebność przesyłu powinna obciążać nieruchomość jako całość, a nie jej poszczególne części. Prowadziłoby do obciążenia wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tych, których część przechodziłaby przez urzędy przesyłowe²⁶. Konkludu-

²¹ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 66-67.

²² Zgodnie z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

²³ Art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.) – dalej: u.k.w.h., zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

²⁴ E. Bałan-Gonczarz, H. Ciępla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2007, s. 24.

²⁵ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2006, s. 33.

²⁶ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 67.

jąc, współwłasność w zakresie służebności przesyłu stanowi jedno, ale wspólne prawo własności. Stanowi odmianę prawa własności wyróżniającą się wielością podmiotów po stronie właścicielskiej²⁷. Art. 290 § 2 i 3 k.c. stanowi, że w razie podziału nieruchomości służebność utrzymuje się na wszystkich częściach utworzonych przez podział. Właściciele części nieruchomości, które nie są objęte wykonywaniem służebności, mogą żądać zwolnienia ich od służebności. Jeśli sposób wykonywania służebności powstałej wskutek podziału nieruchomości wymaga zmiany, wówczas zostaje on ustalony przez sąd²⁸.

Możliwa jest sytuacja, w której służebność przesyłu będzie ustanowiona w stosunku do urządzeń przesyłowych będących własnością przedsiębiorcy. Stan taki ma zastosowanie do sytuacji powstałych przed wejściem w życie ustawy nowelizującej i do sytuacji dotychczas nieuregulowanych. Możliwe jest również, że urządzenia znajdują się na nieruchomościach należących do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, okoliczność ta nie ma znaczenia i jest możliwe na takich nieruchomościach ustanowienie służebności przesyłu²⁹.

3. Prawa i obowiązki właściciela nieruchomości

W przypadku służebności przesyłu w gorszej sytuacji znajduje się właściciel nieruchomości obciążonej. Posiada on więcej obowiązków niż praw. W odwrotnej sytuacji jest przedsiębiorca przesyłowy (przysługuje mu więcej praw niż obowiązków). W jego interesie ma być ustanowiona omawiana służebność³⁰.

Jednym z głównych praw właściciela nieruchomości jest uprawnienie do żądania wynagrodzenia. Wynika ono z art. 305² k.c. mającego zastosowanie tylko w przypadku żądania ustanowienia w drodze postępowania cywilnego służebności przesyłu. W orzeczeniu ustanawiającym służeb-

²⁷ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 213.

²⁸ G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 62.

²⁹ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 68.

³⁰ Tamże, s. 70. Tę dysproporcję można zauważyć w związku z formą złożenia oświadczenia woli przez strony umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Od oświadczenia woli właściciela nieruchomości wymaga się formy aktu notarialnego, podczas gdy od przedsiębiorcy przesyłowego wymagana jest mniej rygorystyczna forma.

ność sąd ustala wysokość i sposób wypłaty wynagrodzenia. Wynagrodzenie może być również ustalone w umowie pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielem. Właściciel nieruchomości ma również możliwość zrezygnowania z tego prawa, spowoduje to, że sąd ustanowi służebność przesyłu bez wynagrodzenia. W przypadku ustanowienia wynagrodzenia właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje roszczenie o zapłatę³¹.

Drugim uprawnieniem i zarazem roszczeniem właściciela nieruchomości jest prawo żądania odszkodowania, gdy na jego działce znajdują się linie energetyczne, sieci wodociągowe, gazowe itp. Warunkiem *sine qua non* jest zajmowanie nieruchomości bez tytułu prawnego. Odszkodowanie przysługuje właścicielowi za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych za dziesięć lat przed dniem wytoczenia powództwa przeciwko przedsiębiorcy, po tym czasie następuje przedawnienie roszczeń. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określane jest jednorazowo za cały okres korzystania z nieruchomości niepodlegający przedawnieniu. Nie może być dochodzone na przyszłość³².

Właściciel nieruchomości posiada również prawo żądania ustanowienia służebności przesyłu w przypadku wystąpienia przesłanek art. 305² k.c. Uprawnienie to ma charakter prawokształtujący. W przypadku jego uwzględnienia następuje zmiana stanu prawnego. Skutkiem tego uwzględnienia jest powstanie służebności przesyłu. Podmiotowi uprawnionemu po przez jednostronną czynność prawną przysługuje kompetencja do zakończenia lub zmiany istniejącego stosunku prawnego³³. Zmiana taka może doprowadzić do powstania albo ustania istniejącego stosunku prawnego lub do zmiany treści istniejącego stosunku prawnego³⁴.

Inne uprawnienie właściciela nieruchomości wynika z przepisów dotyczących służebności gruntowej (art. 291 k.c.). Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności w przypadku, gdy po ustanowieniu służebności powstanie ważna potrzeba gospodarza.

³¹ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 71.

³² G. Jędrejek, *Roszczenia związane z budową urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie*, MoP 2009, nr 1, s. 29.

³³ Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 2007, s. 96.

³⁴ E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne. Część ogólna. Zarys wykładu*, Warszawa 2005, s. 145.

Żądanie zostaje wyłączone wówczas, gdy ma na celu przyniesienie nie-współmiernego uszczerbku na nieruchomości władnącej.

Zgodnie z art. 231 § 2 k.c. właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przewyższającej wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Pod pojęciem „inne urządzenia” można rozumieć także urządzenia przesyłowe. Bez znaczenia jest rodzaj posiadania oraz zła wiara wznoszącego urządzenia³⁵.

Na właścicielu nieruchomości obciążonej spoczywa więcej obowiązków. Podstawowym jego obowiązkiem jest znoszenie tego, że na jego nieruchomości są lub mają być usadowione urządzenia przesyłowe. Jego świadczenie ma charakter znoszenia istnienia cudzych urządzeń na nieruchomości, wynikające z treści służebności przesyłu. Jak zauważa B. Rakoczy, służebność przesyłu należy do służebności czynnych. „Nie polega ona jedynie na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej ma powstrzymać się od określonych działań względem swojej nieruchomości, podczas gdy po stronie przedsiębiorcy przesyłowego nie formułuje się żadnych uprawnień”³⁶. Właściciel nieruchomości obciążonej ma obowiązek powstrzymywania się (*non facere*) od określonych działań względem cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), z kolei właściciel nieruchomości władnącej uzyskuje pewną korzyść w postaci niezakłóconego korzystania ze swej nieruchomości³⁷. Świadczenie właściciela nieruchomości obciążonej polega na znoszeniu, a nie na nieczynieniu. Nie oznacza to, że właściciel nie powinien powstrzymać się od określonych zachowań i np. uszkadzać lub je usuwać. Naruszałby on obowiązek wynikający z ustawy bądź z umowy pomiędzy stronami, polegający na dbałości o urządzenie³⁸.

³⁵ A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 374.

³⁶ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 72.

³⁷ E. Gniewek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 324. Przykładowo można zastosować tu pozbawienie właściciela nieruchomości obciążonej uprawnienia do wejścia na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzewa gałęzi lub owoców (art. 149 k.c.).

³⁸ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 72.

Obowiązek znoszenia po stronie właściciela nieruchomości ma dwie postacie. Po pierwsze, właściciel musi znosić istnienie urządzeń przesyłowych na swojej nieruchomości, a po drugie, musi znosić, że przedsiębiorca przesyłowy będzie korzystał z jego nieruchomości celem naprawy urządzeń, konserwacji, demontażu i montażu nowych urządzeń w zakresie przewidzianym w umowie lub orzeczeniu sądu³⁹.

Na właścicielu nieruchomości spoczywa jeszcze obowiązek zagospodarowania nieruchomości w taki sposób, by umożliwić przedsiębiorcy przesyłowemu dostęp do tych urządzeń w celu przeprowadzenia stosownej konserwacji, naprawy i demontażu. Właściciel jest obowiązany zapewnić dojazd, a im dalej urządzenia przesyłowe są położone od drogi ogólnodostępnej, tym zakres ingerencji w prawo własności jest większy. W rezultacie prowadzi to do powstawania dużych części nieruchomości wolnych od zabudowy⁴⁰.

W doktrynie pojawia się problem obowiązku utrzymania urządzeń przesyłowych w przypadku korzystania z nich przez właściciela nieruchomości obciążonej. Obowiązek utrzymywania odpowiednich urządzeń obciąża przedsiębiorcę przesyłowego. Umowa może odmiennie ukształtować rozkład ciężarów stosunku pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą⁴¹. B. Rakoczy przyjął pogląd, iż w każdej sytuacji obowiązek utrzymywania urządzeń obciąża przedsiębiorcę przesyłowego. Właściciela nieruchomości należy chronić jako konsumenta. Nie jest możliwe, aby konsument sam musiał utrzymywać urządzenia przesyłowe należące do przedsiębiorcy przesyłowego. Obsługa takich urządzeń i konieczność zagwarantowania ich właściwego funkcjonowania wymaga wiedzy specjalistycznej i pewnych umiejętności⁴².

³⁹ Tamże, s. 73. Ponadto ten drugi rodzaj obciążeń może być bardziej uciążliwy. Do urządzeń właściciel nieruchomości się przyzwyczai i zagospodaruje nieruchomość, by jak najlepiej wykorzystała pozostałą część. Z kolei znoszenie przejazdu przedstawicieli przedsiębiorcy przesyłowego i dokonywanie przez nich działań może być uciążliwe.

⁴⁰ Tamże.

⁴¹ E. Gniewek, *Roszczenia związane z budową urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie*, MoP 2009, nr 1, s. 325.

⁴² B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 74-75. Obowiązek utrzymania urządzeń w należytnym stanie wynika również z art. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 ze zm.) – dalej: pr. energ., a także z art. 5 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.) – dalej: u.z.z.w.

Wyżej wymieniony obowiązek ma charakter obowiązku publiczno-prawnego. Przedsiębiorstwo, np. energetyczne, musi posiadać odpowiednie środki w celu utrzymania odpowiedniej zdolności przesyłowej lub dystrybucyjnej, by móc prowadzić działalność gospodarczą⁴³. Stan techniczny warunkuje sprawność funkcjonowania i rozwoju segmentów rynku paliw i energii, które transportowane są sieciami za pomocą urządzeń przesyłowych. Tak też przedsiębiorcy prowadzący działalność, np. mającą na celu dostarczanie energii w oparciu o sieć, działają na zasadach monopolu⁴⁴. Wyjątkiem od odpowiedzialności przedsiębiorcy przesyłowego za stan urządzeń jest art. 5 ust. 2 u.z.z.w., według którego za instalację i przyłącza wodociągowe lub kanalizacyjne odpowiada ich posiadacz, chyba że obowiązek ten wynika z umowy i leży po stronie przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

„W konsekwencji należy wykluczyć możliwość umownego nałożenia na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązkiem utrzymywania urządzeń przesyłowych, gdyż normy bezwzględnie obowiązujące nakładają taki obowiązek na przedsiębiorcę przesyłowego”⁴⁵.

4. Prawa i obowiązki przedsiębiorcy przesyłowego

W przypadku przedsiębiorcy przesyłowego wzmocniona jest sfera praw w stosunku do sfery obowiązków. Prawa koncentrują się wokół możliwości i zakresu korzystania z cudzej nieruchomości. Obowiązki dotyczą zakresu korzystania z tej nieruchomości⁴⁶.

Głównym prawem przedsiębiorcy przesyłowego jest korzystanie w zakresie określonym przepisami prawa, umową bądź orzeczeniem z cudzej nieruchomości. Przedsiębiorca korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, w tym także i właściciela nieruchomości. Nie musi on również za każdym razem uzyskiwać zgody ani też informować właściciela o konieczności korzystania z jego nieruchomości. W przy-

⁴³ M. Czarnicka, T. Ogódek, *Prawo energetyczne. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 32.

⁴⁴ E. Stawicki, [w:] J. Baehri i inni, *Prawo energetyczne. Komentarz*, Kraków 2003, s. 52.

⁴⁵ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 77.

⁴⁶ Tamże.

padku, gdy właścicielem nieruchomości jest odbiorca usług, przedsiębiorca jest obowiązany do poinformowania go o planowanych pracach i ewentualnych przerwach w ich świadczeniu. Przedsiębiorca może formułować określone żądania zarówno przeciwko właścicielowi nieruchomości, jak i osobom trzecim, jeśli zostanie naruszone prawo służebności przesyłu⁴⁷.

Korzystanie z cudzej nieruchomości jest ograniczone treścią służebności przesyłu oraz regulacją ustawową. W kodeksie cywilnym⁴⁸ ustawodawca wskazał kryteria, którymi należy się kierować przy określeniu zakresu służebności przesyłu. Prawodawca odwołuje się do zasad współżycia społecznego przy jednoczesnym uwzględnieniu miejscowych zwyczajów. Mają one głównie zastosowanie w przypadku zasiedzenia służebności, bowiem treść służebności jest określana w umowie lub w orzeczeniu sądu. Jednak do czasu stwierdzenia przez sąd zasiedzenia służebności przesyłu zasady współżycia społecznego mogą wyznaczać jej zakres. Norma wyrażona w art. 287 k.c. nie może posłużyć ustaleniu zasadniczej treści konkretnej służebności. Nic nie zastąpi – w zakresie *essentialiae negotii* – umowy stron, treści orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej. Przepis ten służy ustaleniu zakresu oraz sposobu wykonywania ustanowionej służebności⁴⁹.

W przypadku obowiązków przedsiębiorcy przesyłowego należy dokonać rozróżnienia pomiędzy zakresem służebności przesyłu, a zakresem jej faktycznego wykonywania. Czym innym jest określenie treści służebności, a czym innym jej wykonywanie. Zasady współżycia społecznego z uwzględnieniem miejscowych zwyczajów znajdują zastosowanie w analizie zakresu oraz sposobu wykonywania służebności przesyłu. Przedsiębiorca przesyłowy jest obowiązany do zmniejszenia uciążliwości korzystania z nieruchomości obciążonej. Uciążliwość powinna być zredukowana do niezbędnego minimum. Istnienie urządzeń przesyłowych na nieruchomości często nie stanowi uciążliwości dla właściciela nieruchomości

⁴⁷ Prawo korzystania podlega takiej samej ochronie jak prawo własności. Jest prawem szerokim, stanowiącym istotną i dopuszczalną ingerencję w sferę prawa własności. B. R a - k o c z y, *Służebność...*, s. 78.

⁴⁸ Zgodnie z art. 287 k.c. zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

⁴⁹ E. G n i e w e k, [w:] *Kodeks...*, s. 12.

w przeciwieństwie do wykonywania czynności faktycznych przez przedsiębiorcę przesyłowego. Stopień najmniejszej uciążliwości podlega ocenie na podstawie odczuć właściciela nieruchomości⁵⁰. W wyroku z dnia 23 października 2001 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że „samo zwiększenie częstotliwości korzystania z drogi zasadniczo nie stanowi zmiany stosunków w rozumieniu art. 294 k.c. (...) Właściciel nieruchomości władnącej nie może w dążeniu do rozwoju gospodarczego własnej nieruchomości zwiększyć bez żadnych konsekwencji niedogodności nieruchomości służebnej. Nie może w szczególności oczekiwać, że gdy będzie tego wymagał rozwój gospodarczy jego nieruchomości, właściciel nieruchomości służebnej będzie dostosowywał się do tego rozwoju i brał na siebie ciężar związanych z tym kosztów. Takie oczekiwanie byłoby nieuprawnione w świetle art. 288 k.c., który wskazuje, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej”⁵¹. Nie jest dopuszczalne zwiększenie niedogodności nieruchomości obciążonej przez działanie przedsiębiorcy polegające na rozwoju przedsiębiorstwa i prowadzonej działalności. Przykładowo przedsiębiorca przesyłowy, mając zlokalizowane na nieruchomości obciążonej dwa słupy energetyczne, nie może postawić trzeciego tylko dlatego, że stoją już dwa⁵².

Kolejnym obowiązkiem przedsiębiorcy przesyłowego jest dbałość o stan urządzeń przesyłowych, położonych na cudzej nieruchomości (art. 289 k.c.). Obowiązek ten nie może być ograniczony jedynie do zapewnienia nieprzerwanego i stałego, a także ciągłego ich funkcjonowania, ma mieć na celu utrzymanie urządzeń w należytym stanie. Stan niezawodnego działania urządzeń powoduje domniemanie, że urządzenia te są sprawne. Przedsiębiorca przesyłowy ma obowiązek utrzymania urządzeń w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu oraz interesom właściciela nieruchomości⁵³.

⁵⁰ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 79.

⁵¹ Wyrok SN z dnia 23 października 2001 r., I CKN 380/99 (LexPolonica).

⁵² B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 80.

⁵³ Tamże, s. 81. Przykładem takiego stanu jest przekrzywiony słup energetyczny stojący na nieruchomości. Z punktu widzenia obowiązków przedsiębiorcy przesyłowego wynikających z prawa energetycznego spełnia on swoje zadanie, gdyż umożliwia przepływ prądu, ale z punktu widzenia bezpieczeństwa właściciela nieruchomości obciążonej już nie.

Następnym, a zarazem ostatnim obowiązkiem przedsiębiorcy przesyłowego jest obowiązek uiszczenia wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości. Obowiązek ten stanowi korelat prawa właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zapłaty wygroźdzenia⁵⁴.

W przypadku wzniesienia urządzeń przesyłowych powstaje odpowiedzialność odszkodowawcza na podstawie art. 415 k.c. Powstaje konieczność rozróżnienia wynagrodzenia za korzystanie z części gruntu od odszkodowania za wyrządzoną szkodę. Szkada związana jest ze zniszczeniem upraw, będącym wynikiem wtargnięcia na cudzy grunt, w celu zamontowania urządzeń. Szkada obejmuje również utratę możliwości korzystania z rzeczy przez czas prowadzonych prac oraz szkodę związaną z funkcjonowaniem urządzeń przesyłowych uniemożliwiających korzystanie z części nieruchomości zajętej przez te urządzenia, ograniczając tym samym korzystanie z terenów leżących pod liniami, powodując zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości⁵⁵.

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

⁵⁴ Tamże.

⁵⁵ R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzych nieruchomości*, Rejent 2003, nr 12, s. 145.