

# Służebność przesyłu

## – między własnością a interesem społecznym

Służebność przesyłu funkcjonuje w obrocie prawnym obok służebności gruntowej oraz służebności osobistej i należy do grupy ograniczonych praw rzeczowych. Od służebności gruntowej odróżnia ją przede wszystkim brak nieruchomości władnącej, z kolei od służebności osobistej – potrzeba ustanowienia jej na rzecz przedsiębiorcy, a nie osoby fizycznej.

### Małgorzata Gieniec-Mordak

radca prawny w Kancelarii Prawnej **GWV Woźny i Wspólnicy sp.k.** w Warszawie

**S**łużebność przesyłu daje uprawnionemu przedsiębiorcy przesyłowemu w ograniczonym zakresie władztwo nad cudzą nieruchomością. Innymi słowy – ogranicza prawa właściciela nieruchomości przez ustanowienie obowiązku znoszenia przez niego w jego obszarze własności istnienia cudzych urządzeń przesyłowych.

Służebność przesyłu w praktyce oznacza zazwyczaj możliwość wejścia przez przedsiębiorcę przesyłowego na cudzy grunt obciążony służebnością w celu:

- posadowienia tam urządzeń przesyłowych,
- usunięcia ich awarii,
- przeprowadzenia konserwacji lub modernizacji.

Przy czym należy wiedzieć, że służebność przesyłu należy do praw,

przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, co oznacza, iż jest skuteczna względem każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej – niezależnie od tego, czy służebność została ujawniona w księdze wieczystej i czy nabywający nieruchomości o niej wiedział.

### ■ Treść służebności przesyłu

Treścią służebności jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej) w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Służebnością tą można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową oraz lokalową, na których są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy. Ustanowienie służebności przesyłu jest zatem możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń przesyłowych lub który zamierza wybudować takie urządzenia.

Podmiotem, na którego rzecz może być ustanowiona służebność przesyłu, jest wyłącznie przedsiębiorca przesyłowy, którego działalność związana jest z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych.

Urządzenia przesyłowe, o których mowa, wymienione zostały w art. 49 kc. Są nimi: urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, a także inne urządzenia podobne. Przy czym w doktrynie wskazuje się, że przez urządzenia podobne należy rozumieć każde urządzenie pełniące podobną funkcję do urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania pary, gazu, energii elektrycznej i płynów (np. sieć telewizyjną kablową).

### ■ Przejście urządzenia przesyłowego na własność przedsiębiorstwa przesyłowego

Urządzenia przesyłowe zostały wyłączone z części składowych nieruchomości, ale tylko pod warunkiem, że weszły w skład przedsiębiorstwa przez

połączenie urządzenia z siecią przesyłową konkretnego przedsiębiorstwa. Chwila przejścia własności urządzeń przesyłowych na rzecz przedsiębiorstwa budziła zawsze wiele sporów w doktrynie. Jednakże po wykładni Trybunału Konstytucyjnego, przede wszystkim po ingerencji ustawodawcy polegającej na dodaniu § 2 do art. 49 kc, można skonstatować, że sam fakt przyłączenia urządzenia, którego budowa została sfinansowana przez właściciela urządzenia, do sieci przedsiębiorcy przesyłowego powoduje jedynie, iż urządzenie takie wchodzi w skład przedsiębiorstwa, ale nie przechodzi na jego własność. Dla przeniesienia własności przedmiotowych urządzeń, zgodnie z art. 49 § 2 kc, konieczne jest bowiem zawarcie stosownej umowy przeniesienia. Roszczenie o zawarcie umowy przyznane zostało obu stronom:

- inwestorowi – roszczenie o nabycie własności urządzeń przez przedsiębiorcę przesyłowego,
- przedsiębiorcy – roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności wybudowanych przez inwestora urządzeń przesyłowych.

Zaspokojenie roszczenia o przeniesienie/nabycie własności urządzeń przesyłowych może nastąpić, rzecz jasna, w drodze umowy. W przypadku nieosiągnięcia konsensusu każdej ze stron przysługuje prawo do wystąpienia do sądu z powództwem o nakazanie złożenia oświadczenia woli (na podstawie art. 64 kc w związku z art. 1047 kpc). Zarówno umowa, jak i orzeczenie sądu powinny określać przedmiot (czyli rodzaj urządzenia przesyłowego) i wysokość należnego wynagrodzenia (wartość rynkową zbywanego urządzenia), z zastrzeżeniem, że w umowie strony mogą postanowić o nieodpłatności dokonywanego rozporządzenia. Wprowadzony nowelizacją z 2008 r. art. 49 § 2 kc został objęty zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy. Oznacza to, że nawet dawniej wzniesione urządzenia przesyłowe

objęte są obecnym roszczeniem o przeniesienie własności na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego.

Na marginesie należy tylko wskazać, że art. 49 § 2 kc nie dotyczy sytuacji, w których urządzenia przesyłowe wybudowane zostały wprawdzie na cudzym gruncie, ale przez przedsiębiorcę przesyłowego i na jego koszt. Ustawodawca założył, że takie urządzenia z chwilą włączenia ich do sieci stają się własnością przedsiębiorcy przesyłowego, bez potrzeby jego „uwłaszczania”.

### ■ Umowa o ustanowienie służebności przesyłu

Niewątpliwie w stosunku do inwestycji, które dopiero mają powstać, służebności przesyłu będą ustanawiane na etapie zamierzeń inwestycyjnych. Niemniej jeżeli nie zostanie osiągnięte porozumienie (zazwyczaj co do wysokości wynagrodzenia), a w odniesieniu do tzw. zaszości, czyli tych wszystkich stanów faktycznych, w których przedsiębiorca przesyłowy wybudował już urządzenia, ale nie ma legalnego dostępu do nieruchomości, na której urządzenia zostały usytuowane – pomocne stają się roszczenia o ustanowienie służebności, które przysługują właścicielom nieruchomości oraz przedsiębiorcom przesyłowemu (mowa o nich w art. 305<sup>2</sup> kc).

Przyznane roszczenia okażą się zbędne, jeżeli strony zgodzą się na zawarcie umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Oświadczenie woli właściciela obciążonej nieruchomości wymaga zawsze formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 zdanie 2 kc), natomiast oświadczenie woli przedsiębiorcy przesyłowego może być wyrażone w dowolnej formie (art. 60 kc). Praktyka notarialna wskazuje, że służebność przesyłu ustanawiana jest zazwyczaj przez obie strony w formie aktu notarialnego. Umowa powinna określać rodzaj urządzeń, treść ustanowionej służebności (sposobu i zakresu korzystania z nieruchomości), a także

wynagrodzenie należne właścicielowi obciążonej nieruchomości, chyba że właściciel nieruchomości zgodzi się na nieodpłatność służebności – co z oczywistych względów jest rzadkością.

### ■ Wniosek o ustanowienie służebności

W przypadku braku zgody na zawarcie umowy strony mogą realizować przyznane im roszczenia na drodze sądowej w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 kpc). Z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu może wystąpić zarówno przedsiębiorca, który jest właścicielem urządzeń przesyłowych lub który zamierza wybudować takie urządzenia, jak i właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, na której znajdują się lub mają być usytuowane urządzenia przesyłowe. Przesłanką konieczną wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że żądana służebność jest konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Ponadto we wniosku o ustanowienie służebności przesyłu należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, na których są lub mają być usytuowane urządzenia przesyłowe. Przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia służebności przesyłu są niesporne i niewątpliwe albo przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. W sentencji postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien określić jej rodzaj i sposób wykonywania, a także wskazać miejsce położenia urządzeń.

### ■ Wynagrodzenie za ustanowienie służebności

W odniesieniu do kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustawodawca poza klauzulą generalną o jego „odpowiedniości” nie zawarł wskazówek, jak należy je ustalić. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się jednak,

że należy brać pod uwagę przede wszystkim zakres ograniczeń własności nieruchomości i uciążliwości dla właściciela nieruchomości, a ponadto rodzaj, rozmiar, położenie, właściwość i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych, rodzaj, przeznaczenie i powierzchnię nieruchomości dotkniętej ograniczeniami, a także inne indywidualne okoliczności każdego konkretnego przypadku, w tym obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej (np. w postaci utraty plonów rolnych z pasa gruntu zajętego pod urządzenia przesyłowe).

W jednym z ostatnich orzeczeń SN wskazał: „Artykuł 305[2] KC przewiduje

ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem, nie zawierając co do niego żadnych wskazówek. «Odpowiednie wynagrodzenie» sąd ustala więc na podstawie konkretnych okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu kryteriów wypracowanych w orzecznictwie i piśmiennictwie, także na tle art. 145 § 1 KC, czyli wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Przy czym, wynagrodzenie należne na podstawie art. 305[2] § 2 KC powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości” (postanowienie SN z 20 września 2012 r., IV CSK 56/12).

## Zasiedzenie służebności przesyłu

Zgodnie z poglądami większości przedstawicieli doktryny oraz z orzecznictwem sądowym służebność przesyłu może także zostać nabyta przez przedsiębiorcę przesyłowego w drodze zasiedzenia. Wskazuje się, że warunkiem zasiedzenia służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z trwałego i widocznego urządzenia (np. stupa przesyłowego z kablem wysokiego napięcia). Niemniej specyfika służebności przesyłu powoduje, że w praktyce sądy, stwierdzając zasiedzenie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu, szeroko ujmują pojęcie „widoczności”. Przykładem powyższego jest postanowienie SN z 6 lipca 2011 r. (I CSK 157/11), w którym stwierdzono, że „dla nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu nie jest niezbędne, by widoczne elementy trwałego urządzenia, będącego przedmiotem korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego, znajdowały się na nieruchomości, którą obciążać ma ta służebność”.

W podobnym duchu wypowiedział się SN w postanowieniu z 25 lipca 2012 r. (II CSK 752/11), w którym wskazał, że kryterium widoczności urządzenia musi być ujmowane szeroko i na podstawie wiedzy właściciela nieruchomości o przebiegu urządzeń pod ziemią. Ponieważ z reguły przedsiębiorca przesyłowy będzie uznany za posiadacza służebności w złej wierze, do jej zasiedzenia konieczny będzie upływ 30 lat nieprzerwanego posiadania służebności. Przy czym trzeba zastrzec, że SN dopuścił możliwość zasiedzenia służebności przesyłu jeszcze przed nowelizacją kc, która wprowadziła do polskiego systemu prawnego tę instytucję. W uchwale z 7 października 2008 r. (III CZP 89/08) SN wskazał, że przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup>–305<sup>4</sup> kc) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu w ruchu przedsiębiorstwa.

Wniosek właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem przerywa bieg terminu zasiedzenia tej służebności (tak SN: w uchwale z 21 stycznia 2011 r., III CZP 124/10 i w postanowieniu z 13 października 2011 r., V CSK 502/10).

Wysokość wynagrodzenia powinien ustalać każdorazowo biegły sądowy.

## ■ Przedawnienie roszczeń

Przeważająca część przedstawicieli doktryny uważa, że roszczenia każdej ze stron o ustanowienie służebności przesyłu nie ulegają przedawnieniu, z czym należy się zgodzić. Jednak w piśmiennictwie można też znaleźć odosobnione poglądy, że roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu, jako roszczenie majątkowe, ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych, a zatem po 10 latach, a jeżeli roszczenie wiąże się z wykonywaniem działalności gospodarczej – po 3 latach. Zastrzega się jednocześnie, że bieg terminu przedawnienia w odniesieniu do tzw. zasłużności rozpoczął się z dniem wejścia w życie przepisów dotyczących służebności przesyłu, co nastąpiło 3 sierpnia 2008 r.

Z kolei roszczenie o wynagrodzenie (jako roszczenie majątkowe) przedawnia się na zasadach ogólnych, licząc od dnia ustanowienia służebności (art. 118 kc). Jeżeli ustanowienie służebności nastąpiło w orzeczeniu sądowym, termin biegnie od daty uprawomocnienia się tego orzeczenia (art. 125 kc).

## ■ Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 124 ugn

Niekiedy wskazuje się, że do ustanowienia służebności przesyłu może dojść także w drodze decyzji administracyjnej wydanej przez starostę na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn). Chociaż ten przepis pozwala na legalne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a treść decyzji może być nawet zbliżona do treści służebności przesyłu, taka decyzja nie prowadzi do ustanowienia służebności przesyłu w rozumieniu art. 305<sup>1</sup> kc. Według stanowiska NSA stanowi ona jedną z form wyłączenia nieruchomości, uregulowaną w przepisach ugn (wyrok NSA z 22 marca 2005 r., OSK 1288/04).

Zgodnie z art. 124 ugn starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu – zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, w drodze decyzji z natychmiastowym rygorem wykonalności, udziela zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.

### ■ Rokowania z właścicielem

Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie stosownych prac. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek

przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty – wypłaca się stosowne odszkodowanie.

Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub występujący z wnioskiem o zezwolenie nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest zobowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Ostateczna decyzja starosty stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki. Istotne jest to, że wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 124 ugn, może nastąpić wyłącznie w trakcie budowy inwestycji i w dodatku przed jej rozpoczęciem na terenie konkretnej nieruchomości, której ma dotyczyć zezwolenie, a zatem nie obejmuje tzw. zaszłości.

### ■ Odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących służebności gruntowych

Zgodnie z art. 305<sup>4</sup> kc do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio

przepisy dotyczące służebności gruntowych. Trzeba wskazać, że znajdują tu zastosowanie postanowienia dotyczące konieczności wykonywania służebności tak, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 287 i art. 288 kc), z zastrzeżeniem, że zapewnienie prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń będzie zawsze kryterium rozstrzygającym o treści tej służebności.

Do służebności przesyłu znajdzie zastosowanie również art. 290 § 2 i 3 kc, który stanowi o skutkach podziału nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, oraz art. 291 kc, regulujący możliwość zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności.

W tym miejscu warto odwołać się do uchwały SN z 2 czerwca 2010 r. (III CZP 36/10), w której SN wskazał: „W wypadku nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zmiany sposobu jej wykonywania, w oparciu o art. 291 KC, jeśli ważna potrzeba gospodarcza powstała po posadowieniu urządzeń przesyłowych, przy czym zastrzegł SN, iż wynagrodzenie za zmianę sposobu wykonywania służebności przesyłu może uwzględniać koszty przeprowadzenia tej zmiany”.

Służebność gruntowa wygasa na skutek niewykonywania jej przez 10 lat (art. 293 kc) oraz na skutek likwidacji przedsiębiorstwa przesyłowego (art. 305<sup>3</sup> § 2 kc).

Należy wskazać, że regulacje prawne dotyczące służebności przesyłu, choć nie zawsze transparentne, niosą wiele korzyści – nie tylko odpowiadają na potrzeby przedsiębiorców przesyłowych, ale też przyczyniają się do regulacji stanu prawnego tzw. zaszłości. ■

### Podstawa prawna

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93 ze zm.)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. DzU z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.)