

Ustanawianie urządzeń przesyłowych na gruntach

kluczowe problemy z perspektywy
zarządców nieruchomości

Autor: **Maciej Nowak**

Wydawca: **Justyna Jóźwiak**

Redaktor prowadzący: **Katarzyna Brzozowska**

ISBN 978-83-269-4619-6

Copyright © by Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

Warszawa 2015

Skład i łamanie: **Raster Studio**

Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

ul. Łotewska 9a, 03-918 Warszawa

tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10

Niniejszy e-book chroniony jest prawem autorskim.

Przedruk materiałów bez zgody wydawcy jest zabroniony. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Zaproponowane w niniejszym poradniku wskazówki, porady i interpretacje dotyczą sytuacji typowych. Ich zastosowanie w konkretnym przypadku może wymagać dodatkowych, pogłębionych konsultacji. Publikowane rozwiązania nie mogą być traktowane jako oficjalne stanowisko organów i urzędów państwowych.

W związku z powyższym redakcja nie może ponosić odpowiedzialności prawnej za zastosowanie zawartych w poradniku wskazówek, przykładów, informacji itp. do konkretnych przypadków.

USTANAWIANIE URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA GRUNTACH

KLUCZOWE PROBLEMY Z PERSPEKTYWY ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Problematyka związana z ustanawianiem urządzeń przesyłowych stanowi bardzo ważny element kwestii związanych z obrotem nieruchomościami czy też ujmując to szerzej – z rynkiem nieruchomości. Często ustanowienie urządzeń przesyłowych na danej działce albo nawet tylko tego rodzaju plany znacząco determinują popyt na daną nieruchomość. W niniejszym artykule wyjaśniono, co należy rozumieć przez urządzenia przesyłowe i jakie są najważniejsze formy ich ustanawiania. W kontekście powyższego głównym przedmiotem charakterystyki uczyniono służebności przesyłu.

Urządzenia przesyłowe

Urządzenia przesyłowe zostały zdefiniowane w art. 49 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim są to urządzenia służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne. Ustawodawca wskazuje, że urządzenia te na gruncie nie będą stanowiły jego części składowych, jeżeli wchodzić będą w skład przedsiębiorstwa. Oznaczać to będzie między innymi, że zbycie nieruchomości z takimi urządzeniami (niestanowiącymi jej części składowych) nie wpłynie na stan prawny samych podłączonych do sieci urządzeń. W doktrynie w ramach urządzeń przesyłowych wyróżnia się:

- instalacje i urządzenia wewnętrzne w budynkach i innych obiektach, do których i z których media są przesyłane,
- instalacje i urządzenia magistralne (a więc zapewniające właściwy przesył),
- przyłącza, czyli urządzenia łączące urządzenia magistralne i instalacje wewnętrzne (G. Matusik „Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu” Lexis Nexis, Warszawa 2011, s. 101).

Pojęcie, że dane urządzenia „wchodzą w skład przedsiębiorstwa” nie zawsze oznacza, żeby właścicielowi przysługiwało względem nich prawo własności. W skład przedsiębiorstwa bowiem wchodzić może nie tylko własność, ale także inne prawa rzeczowe lub obligacyjne. Z punktu widzenia przedsiębiorstwa kluczowa jest przede wszystkim możliwość korzystania z takich urządzeń, a nie bycia ich właścicielem (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 20 stycznia 2015 r., I ACa 635/14).

Przedsiębiorcę przesyłowego wyróżnia przede wszystkim aspekt funkcjonalny. Tak więc przedmiotem działalności takiego przedsiębiorcy może być na przykład pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, przesyłanie czy też dystrybucja energii elektrycznej (G. Matusik „Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu” Lexis Nexis, Warszawa 2011, s. 106). Przedsiębiorstwo takie powinno prowadzić działalność w zakresie przesyłania mediów.

W praktyce może się zdarzyć również sytuacja, w której urządzenia przesyłowe przez wiele lat nie były do danej sieci zupełnie podłączone. W przypadku gdy dana osoba poniosła koszty budowy takich urządzeń przesyłowych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia te do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem (chyba że strony postanowiły inaczej). Z podobnym skutecznym prawnie żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może także wystąpić sam przedsiębiorca przesyłowy. Regulacja ta pozwala uporządkować stan prawny urządzeń przesyłowych w zakresie dotyczącym prawa własności. Tak więc w sytuacji, gdy stan prawny urządzeń przesyłowych wymaga pewnej korekty, to mogą ją zainicjować zarówno właściciel nieruchomości, jak i przedsiębiorca przesyłowy. Dotyczy to jednak tylko urządzeń podłączonych już do sieci przedsiębiorcy przesyłowego.

Ważnym elementem jest też wynagrodzenie należne za te urządzenia, które przy nabywaniu ich własności musi zostać uiszczone. W orzecznictwie wskazuje się, że powyższe regulacje – zawarte w art. 49 Kodeksu cywilnego – nie stanowią podstawy ustalenia prawa do samej sieci urządzeń przesyłowych (wyrok SN z 4 marca 2015 r., IV CSK 387/14). O zakwalifikowaniu określonych urządzeń i przewodów jako sieci nie decyduje prawo własności, ale konkretne okoliczności faktyczne.

Pojęcie służebności przesyłu

Wskazane powyżej rozwiązania i roszczenia mają jednak miejsce znacznie rzadziej, niż roszczenia związane ze służebnościami przesyłu. Jest to specjalny rodzaj służebności. Można nim obciążyć nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, który:

- zamierza wybudować lub
- którego przedmiot własności stanowią urządzenia przesyłowe.

W orzecznictwie wskazuje się, że służebność przesyłu ustanawiana jest w celu stworzenia przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń przesyłowych trwałego tytułu do ich posadowienia na cudzych gruntach. Jest to warunkiem do wykonywania przez przedsiębiorcę zadań i uczestniczenia w obrocie gospodarczym przez dostarczanie odbiorcom wody i energii albo świadczenia przez nich usług. Ustalenie tytułu do korzystania z cudzej nieruchomości dotyczyć ma tylko takiego zakresu korzystania z nieruchomości, jaki okaże się niezbędny do osiągnięcia celów,

które przedsiębiorca zamierza realizować przy wykorzystaniu tych urządzeń (postanowienie SN z 9 lipca 2015 r., I CSK 629/14). Punktem wyjściowym przy ustanawianiu tego rodzaju służebności będzie zatem już sam fakt sprawowania prawa własności nad urządzeniami przesyłowymi przez przedsiębiorcę przesyłowego. Zakres służebności polega na korzystaniu przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłu. Czyli, inaczej to ujmując, przedmiotem służebności przesyłu jest takie korzystanie z nieruchomości, które umożliwia posadowienie na niej i korzystanie z urządzeń przesyłowych. Różnie taki zakres działań może wyglądać – zależy to w szczególności od rodzaju konkretnych urządzeń i np. zakresu związanych z nimi podejmowanych robót budowlanych. Zlokalizowanie służebności na danej działce musi być zgodne z przeznaczeniem i możliwym zakresem działania danego urządzenia. Inaczej będzie wyglądać ograniczanie własności nieruchomości w związku z przesyłem gazu wysokoprężnego, a inaczej – urządzeń przesyłających energię elektryczną (M. Nowak „Służebność przesyłu”, Beck, Warszawa, s. 23).

Niemniej jednak z uwagi na rolę urządzeń przesyłowych w wielu wypadkach wybudowanie takich urządzeń i zawarcie umów ustanawiających takie służebności – nawet wbrew woli właścicieli konkretnych nieruchomości – jest konieczne. I w związku z tym, zgodnie z art. 305[1] Kodeksu cywilnego, w sytuacji gdy właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do odpowiedniego korzystania z urządzeń przesyłowych – przedsiębiorca może żądać przed sądem jej ustanowienia. Oczywiście musi to stać się za odpowiednim wynagrodzeniem. Podobnie, w przypadku gdy przedsiębiorca odmawia zawarcia takiej umowy, to właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego za nią wynagrodzenia. Tak więc mamy chronione w ten sposób dwie wartości. Z jednej strony będzie to dbałość i rozwój urządzeń przesyłowych (ważnych zarówno w skali lokalnej, ale też krajowej). Gdy jest to niezbędne, nie może ich ograniczać wola konkretnego właściciela nieruchomości. Z drugiej strony właściciel nie może być tym również nadmiernie pokrzywdzony. Dlatego należy mu się w związku z powyższym wynagrodzenie (do płatności którego nie zawsze zbyt mocno każdy przedsiębiorca przesyłowy będzie się kwapił). Wynagrodzenie powinno uwzględniać taki uszczerbek, który jest następstwem ustanowienia służebności. Źródło rekompensowanego uszczerbku powinno więc leżeć w zdarzeniu, jakim jest powstanie prawa (postanowienie SN z 29 maja 2015 r., V CSK 468/14).

Warto zastrzec również to, że w niniejszym tekście przedstawiono instytucję służebności przesyłu. Alternatywnym wobec niej rozwiązaniem jest ograniczanie własności nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej starosty, określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W tym przypadku, po złożeniu przez przedsiębiorcę przesyłowego stosownego wniosku, również jest możliwe za wynagrodzeniem, nawet wbrew woli właściciela, ograniczenie własności nieruchomości poprzez zlokalizowanie na niej urządzeń przesyłowych (które muszą jednak w tym przypadku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej być uznane za cel publiczny).

Przejęcie i zasiedzenie służebności przesyłu

Samo ustanowienie służebności przesyłu nie kończy problemów związanych z niniejszymi zagadnieniami. Otóż raz ustanowiona służebność przesyłu przechodzi na nabywcę całego przedsiębiorstwa przesyłowego lub też nabywcę urządzeń przesyłowych.

Ustawodawca uregulował również wygaśnięcie służebności przesyłu. Będzie miało to miejsce najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji danego przedsiębiorstwa przesyłowego. Po wygaśnięciu takiej służebności, przedsiębiorca przesyłowy będzie musiał usunąć z danego gruntu utrudniające korzystanie z nieruchomości urządzenia przesyłowe. Dodatkowo, w przypadku gdy spowoduje to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca przesyłowy będzie musiał naprawić wynikłą szkodę.

Służebność przesyłu może być ponadto przedmiotem zasiedzenia. Problem ten dotyczy wielu zlokalizowanych w całej Polsce urządzeń przesyłowych. Otóż były one posadowione bez wymaganej podstawy prawnej, a w szczególności zgody ze strony właściciela nieruchomości. Obecnie w wielu tego rodzaju przypadkach problem ten się pogłębia i powstaje dylemat, w jaki sposób przedstawiony stan faktyczny należałoby usankcjonować. Z jednej strony właściciel nieruchomości chciałby uzyskać wynagrodzenie za ustanowienie w tym momencie służebności przesyłu (na przyszłość), ale również za bezumowne korzystanie z nieruchomości w terminie wcześniejszym. W orzecznictwie wskazano, że brakuje podstaw dla wniosku, że samo ustanowienie orzeczeniem sądu służebności przesyłu wyklucza dochodzenie przez właściciela nieruchomości obciążonej za okres wcześniejszy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17 czerwca 2015 r., I ACa 153/15). Natomiast ograniczenia związane z budżetem przedsiębiorców przesyłowych spowodują, że nie zawsze będą oni chętni do dobrowolnego uiszczenia tych należności. Cała sprawa może zakończyć się w sądzie. Niemniej jednak przedsiębiorca przesyłowy może sprawdzić, czy służebność przesyłu w istocie nie uległa już zasiedzeniu. Aby było to możliwe, trzeba wykazać sprawowanie władztwa nad nieruchomością – w zakresie odpowiadającym służebności – przez co najmniej 30 lat. Aby było to możliwe do zrealizowania, konieczne jest jednak skierowanie osobnego (niezależnego od postępowania w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu) wniosku do sądu i wykazanie – w trybie nieprocesowym – wspomnianych przesłanek.

W praktyce przedsiębiorcy przesyłowi nie zawsze dysponują odpowiednią w tym zakresie dokumentacją. A dokument uznawany jest w doktrynie za podstawowy środek dowodowy w takich przypadkach (B. Rakoczy „Zasiedzenie służebności przesyłu” Lexis Nexis, Warszawa 2014, s. 202).

Przy analizowaniu tego, czy wystąpiły przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu, należy zwrócić uwagę na kilka okoliczności. Przede wszystkim – znaczenie w tym kontekście pojęcia „posiadania”. Nie wiąże się ono z tym, aby przedstawiciel przedsiębiorcy przesyłowego np. każdego dnia wchodził na obciążoną nieruchomość. Sprowadza się to

bardziej do eksploatacji posadowionych na nieruchomości urządzeń przesyłowych, zgodnie z ich przeznaczeniem. Ważne jest przede wszystkim to, aby urządzenia te poprawnie funkcjonowały i miały łączność funkcjonalną z przedmiotem działania przedsiębiorcy. Istotny wydaje się również czas wliczany do stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu. Przerwać bieg zasiedzenia mogą różne czynności, w tym skierowanie powództwa negatoryjnego do sądu, jak również zawezwanie (przez właściciela nieruchomości) do zawarcia ugody przed sądem.

Służebność przesyłu a księgi wieczyste

Służebności przesyłu odgrywają również znaczącą rolę przy okazji wpisów do ksiąg wieczystych. Co do zasady jest tam wprowadzona rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Chodzi w tym kontekście o ochronę interesów nabywcy, który ma prawo opierać swoją ocenę na treści danej księgi wieczystej, a nie czynić szczegółowych (nie zawsze możliwych) innych ustaleń w zakresie stanu prawnego nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa między innymi przeciwko służebności przesyłu. Oznacza to, że ustawodawca uznał rolę służebności przesyłu za znacznie bardziej istotną nawet od interesów nabywcy nieruchomości.

Podsumowanie

Służebności przesyłu odgrywają bardzo ważną rolę w gospodarce i przy zagospodarowaniu konkretnych nieruchomości. Dlatego z perspektywy zarządców nieruchomości bardzo ważne wydaje się to, aby:

- porządkować stany prawne nieruchomości i w przypadku, gdy urządzenia przesyłowe zostały posadowione bez zgody właściciela, domagać się konkretnego odszkodowania,
- potrafić zweryfikować, czy w danym przypadku nie doszło lub nie może dojść do zasiedzenia służebności przesyłu,
- odpowiednio reagować na żądania przedsiębiorcy przesyłowego dotyczące ustanowienia służebności przesyłu w przyszłości.

W praktyce często najlepszym rozwiązaniem jest porozumienie przedsądowe między stronami. Z punktu widzenia efektywności i szans związanych z pełną realizacją roszczeń takie działanie należy uznać za bezpieczniejsze i pewniejsze (choć nie zawsze uwzględniające wszystkie oczekiwania stron).

1BY0047

ISBN 978-83-269-4617-6