

## ŚLUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU I DOSTĘP DO URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (artykuł dedykowany branży energetycznej)

JOLANTA WAWRZYNIAK<sup>1</sup>

1. Radca prawny, członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Gdańsku, założyciel i współnik Wawrzyniak, Wiśniewski, Zborowska Kancelaria Radców Prawnych S.C. tel. 602 405 660, e-mail: [wawrzyniak@kancelaria-wwz.pl](mailto:wawrzyniak@kancelaria-wwz.pl), [www.kancelaria-wwz.pl](http://www.kancelaria-wwz.pl)

**Streszczenie:** Przedmiotem niniejszego artykułu jest przybliżenie zagadnień prawnych natury cywilnoprawnej oraz administracyjnoprawnej związanych z uzyskaniem przez przedsiębiorstwa energetyczne nieograniczonego i niczym nieskrępowanego w czasie dostępu do urządzeń elektroenergetycznych. W części szczegółowej została omówiona tematyka związana z instytucją służebności przesyłu, jej treścią i sposobem jej ustanawiania na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego oraz tematyka związana z administracyjnym sposobem przeprowadzania i zakładania przez przedsiębiorstwo energetyczne na nieruchomości urządzeń służących do przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej. W tym ostatnim zakresie uwzględnione zostały również regulacje prawne nieobowiązujące już w chwili obecnej w polskim porządku prawnym, na podstawie, których wydane ówczesne decyzje administracyjne stanowią nadal dla przedsiębiorstwa energetycznego tytuł prawny do korzystania z nieruchomości umożliwiające wykonanie odpowiednich czynności eksploatacyjnych. W ostatniej części artykułu zostało omówione zagadnienie związane z możliwością uzyskania przez przedsiębiorstwo energetyczne dostępu do urządzeń, w sytuacji, gdy przedsiębiorstwo to dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości, jednakże tytuł ten nie pozwala mu na wejście na nieruchomość w celu dokonania czynności remontu, konserwacji czy też usunięcia awarii oraz w sytuacji, gdy przedsiębiorca energetyczny nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do nieruchomości, a zachodzi konieczność wykonania tychże czynności.

### 1. WSTĘP

Problematyka związana z uzyskaniem przez przedsiębiorstwa energetyczne dostępu do urządzeń elektroenergetycznych oraz inwestycji w infrastrukturę sieciową w Polsce stała się ostatnimi czasy przedmiotem żywo dyskutowanej dyskusji oraz zainteresowania wielu środowisk. Przyczyną tego stanu rzeczy stanowił brak właściwych narzędzi prawnych, które zapewniłyby przedsiębiorstwom energetycznym nieograniczonego i niczym nieskrępowanego dostępu do urządzeń, w celu wykonania przez przedsiębiorstwa obowiązków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz. U 2012r., poz. 1059 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U. z 1994r., Nr 89, poz. 414 ze zm.). Brak właściwych narzędzi prawnych prowadził i nadal prowadzi do konfliktu interesów. Głównymi aktorami na polu walki są przedsiębiorstwa energetyczne oraz właściciele nieruchomości, na których urządzenia elektroenergetyczne się znajdują lub mają zostać wybudowane. Przedmiotowe

konflikty pogłębiła również spuścizna poprzedniego ustroju prawnego, w którym przedsiębiorstwa energetyczne instalowały swoje urządzenia na cudzych nieruchomościach najczęściej bez uzyskania jakiegokolwiek tytułu prawnego, co skutkuje w chwili obecnej brakiem dostępu do tych urządzeń. Fakt ten wynikał z obowiązujących ówczesnie przepisów prawa oraz tego, iż we wprowadzonym w dniu 1 stycznia 1965r. kodeksie cywilnym nie znalazła się instytucja służebności ustanawianej na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, pomimo tego, iż instytucja ta funkcjonowała w polskim porządku prawnym od dnia 11 października 1946r. Art. 175 Dekretu Rady Ministrów z dnia 11 października 1946r. prawo rzeczowe (Dz. U 1946., Nr 57, poz. 319 ze zm.) stanowił bowiem, iż służebność może być ustanowiona także na rzecz każdego z właścicieli oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Oczywistym jest, iż na obecnym etapie rozwoju technologicznego doprowadzenie i odprowadzenie energii elektrycznej (innych mediów, również) musi odbywać się za pomocą sieci, instalacji i urządzeń, które siłą rzeczy muszą znajdować się na cudzych gruntach. Powoduje to, zatem konieczność ograniczenia właścicieli nieruchomości w zakresie przysługującego im prawa własności do nieruchomości i zapewnienia przedsiębiorstwom energetycznym stałego i nieograniczonego dostępu do urządzeń. Naruszenie, zatem prawa własności jest w takiej sytuacji uzasadnione obiektywnymi względami społecznymi polegającymi na dostarczeniu w sposób ciągły i niezawodny energii elektrycznej obywatelom. Z tego też względu ustawodawca wprowadził szczególne konstrukcje prawne, które pozwalają równoważyć z jednej strony interesy właścicieli nieruchomości do wyłącznego z niej korzystania, interesy przedsiębiorców energetycznych oraz odbiorców dóbr przesyłanych przez tych przedsiębiorców. Obowiązujące w tym zakresie konstrukcje prawne mają charakter cywilnoprawny, jak i administracyjny.

### 2. ŚLUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

#### 2.1. Geneza wprowadzenia do kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu

Służebność przesyłu jest stosunkowo młodą instytucją prawa. Została ona wprowadzona do polskiego kodeksu cywilnego w dniu 3 sierpnia 2008r. ustawą z dnia 30 maja

2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731). Celem, który przyswiecał nowelizacji były potrzeby gospodarcze i społeczne związane ze specyfiką korzystania przez przedsiębiorstwa z urządzeń elektroenergetycznych położonych na cudzych gruntach [1] oraz uregulowanie tzw. zaszłości, które były skutkiem obowiązujących w poprzednim ustroju przepisów prawa. W przeszłości przedsiębiorstwa energetyczne instalowały swoje urządzenia na cudzych nieruchomościach najczęściej bez uzyskania jakiegokolwiek tytułu prawnego, a jedynie na podstawie pozwolenia budowlanego, wydawanego w szczególności na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1961r. – prawo budowlane (Dz. U. Nr 7, poz. 46). W świetle tych przepisów wydanie pozwolenia budowlanego nie było uwarunkowane legitymowaniem się przez przedsiębiorstwa tytułem prawnym do gruntu. Stan tzw. zaszłości doprowadził w konsekwencji do tego, iż przedsiębiorstwa energetyczne korzystały i nadal korzystają z cudzych nieruchomości bez jakiegokolwiek do nich prawa. Skala i zasięg tego zjawiska są znaczne [2]. Warto nadmienić, iż przed wprowadzeniem nowelizacji kodeksu cywilnego próbę rozwiązania tego narastającego zjawiska podjęła judykatura w drodze wykładni obowiązujących przepisów o służebności drogi koniecznej a następnie przepisów o służebności gruntowej dopuszczając ustanowienie tychże służebności na rzecz nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa energetycznego. Rozwiązania te miały jednakże charakter przejściowego wypełnienia istniejącej w polskim prawie luki.

## 2.2. Istota służebności przesyłu

Artykuł 305<sup>1</sup> k.c. wprowadza definicję legalną służebności przesyłu. Zgodnie z tym artykułem nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub, którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1<sup>1</sup> k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Z powyższego wynika, iż uprawnionym ze służebności przesyłu jest tylko i wyłącznie przedsiębiorca, którego przedmiotem działalności jest aktywność związana z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych (urządzenia do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych) [1] i, który zamierza wybudować urządzenia na nieruchomości – realizuje on określone przedsięwzięcie inwestycyjne lub, którego urządzenia przesyłowe, stanowiące jego własność zostały na nieruchomości już wybudowane. A zatem służebność przesyłu nie ustanawia się ani na rzecz osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą, ani na rzecz nieruchomości władnącej, jak to ma miejsce przy służebności gruntowej. Z tego też względu w doktrynie wskazuje się, iż służebność przesyłu jest trzecim rodzajem służebności, niebędącej ani służebnością gruntową, ani

osobistą. Wskazuje na to zarówno powyższe, jak również jej umiejscowienie w kodeksie cywilnym (nowy rozdział III „Służebność przesyłu” został dodany - w księdze drugiej „Własność i inne prawa rzeczowe”, w dziale III „Służebności”, po rozdziale I dotyczącym służebności gruntowych i rozdziale II dotyczącym służebności osobistych), treść nowej służebności oraz dodatkowo odesłanie, w art. 305<sup>4</sup> k.c. do stosowania do służebności przesyłu „odpowiednio” przepisów o służebnościach gruntowych [3]. **Służebność przesyłu niewątpliwie jest zatem ograniczonym prawem rzeczowym, dedykowanym przedsiębiorcy energetycznemu (przedsiębiorcom innych mediów, również), która uprawnia go do istnienia sieci, instalacji i urządzeń elektroenergetycznych przedsiębiorcy w obecnym miejscu ich położenia na cudzej nieruchomości oraz zapewnieniu przedsiębiorcy swobodnego dostępu do tychże urządzeń w każdym czasie w celu ich eksploatacji, dozoru, oględzin, dokonania konserwacji, remontu, modernizacji lub usunięcia awarii [4]. W przypadku, gdy nieruchomość dopiero ma zostać zabudowana urządzeniami elektroenergetycznymi to służebność przesyłu będzie obejmować swoją treścią również prawo do ich zamontowania.** Należy wskazać, iż powyższe uprawnienia, jakie wynikają ze służebności przesyłu w każdym przypadku jej ustanawiania powinny zostać sprecyzowane w umowie stron (także orzeczeniu sądowym), bowiem w konkretnej sytuacji prawa i obowiązki stron, a w szczególności uprawnienia przedsiębiorcy, mogą wymagać swoistego szczegółowego ich ukształtowania, podyktowanego okolicznościami danej sprawy[1].

Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> k.c. ustanowienie służebności przesyłu powoduje obciążenie tym prawem konkretnej nieruchomości. W grę będzie tutaj wchodzić **możliwość obciążenia każdego rodzaju nieruchomości, a więc nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej.** Takie rozwiązanie prawne jest korzystne dla uprawnionego tj. przedsiębiorcy gdyż oznacza to, iż **zmiany własnościowe dotyczące nieruchomości, na której prawo to ustanowiono nie wywołują żadnego skutku prawnego po stronie podmiotu uprawnionego. Obrót nieruchomością obciążoną (np. sprzedaż nieruchomości obciążonej) nie pozbawi przedsiębiorcy uprawnień wynikających ze służebności przesyłu,** gdyż uprawnienia te będą służyły niezmiennie temu podmiotowi. Wynika to z tego, że służebność przesyłu jako ograniczonego prawa rzeczowego jest prawem skutecznym erga omnes tj. wobec wszystkich tj. również wobec przyszłych właścicieli nieruchomości, a nie tylko wobec stron ustanawiających to prawo tj. właściciela nieruchomości i przedsiębiorcy energetycznego. Skuteczność służebności przesyłu wobec wszystkich stanowi istotną cechę odróżniającą służebność jako ograniczone prawo rzeczowe od stosunków obligacyjnych, czyli stosunków prawnych opartych na umowie (np. najmu, dzierżawy, użyczenia), które wiążą i są skuteczne tylko i wyłącznie pomiędzy umawiającymi się stronami danej czynności prawnej. Stosunki obligacyjne nie są zatem stosunkiem tak trwałym oraz skutecznymi jak służebność przesyłu, dlatego też ze swej istoty nie mogą one stanowić prawidłowego sposobu do należytego zapewnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieograniczonego w czasie dostępu do urządzeń elektroenergetycznych.

Również podział nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu nie będzie skutkował wygaśnięciem tego prawa. W takiej sytuacji, bowiem służebność przesyłu

<sup>1</sup> Art. 49 § 1 k.c. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa § 2 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, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

utrzymuje się nadal w mocy, z tym, że będzie ona obciążać wówczas wszystkie nieruchomości utworzone w związku z podziałem nieruchomości pierwotnej.

Zgodnie z art. 305<sup>3</sup> k.c. służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub na nabywcę urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. i wygasa ona najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia znajdujących się tam urzędzeń, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli jednak usunięcie ich powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wówczas przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

### 2.3. Powstanie służebności przesyłu

Służebność przesyłu może zostać ustanowiona w trójaki sposób. Po pierwsze może ona zostać ustanowiona w drodze umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorcą energetycznym, a właścicielem nieruchomości. Taki sposób ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego jest z punktu widzenia praktyki najbardziej pożądany. **Do ustanowienia w drodze umowy służebności przesyłu wymagana jest forma aktu notarialnego, z tym, że forma ta jest potrzebna tylko i wyłącznie dla oświadczenia osoby, która służebność ustanawia tj. właściciela nieruchomości.** Natomiast oświadczenie przedsiębiorcy energetycznego może być złożone w dowolny sposób<sup>2</sup>. W obrocie prawnym jednak, z uwagi na to, iż służebność przesyłu ustanawiana jest w interesie przedsiębiorcy energetycznego, oświadczenia obu stron sporządzone są w formie aktu notarialnego (jest to jeden akt notarialny), którego koszty w całości, co do zasady pokrywa przedsiębiorca energetyczny. Dla skuteczności ustanowienia służebności przesyłu wystarczające jest przy zachowaniu wymogów formalnych zawarcie samej umowy, gdyż to umowa kreuje powstanie tego ograniczonego prawa rzeczowego. Wpis tego prawa do księgi wieczystej nie jest konieczny do jej ustanowienia, bowiem ma on jedynie charakter deklaratoryjny tj. potwierdzający jedynie ustanowienie służebności przesyłu na danej nieruchomości. Jednakże w celu zagwarantowania bezpieczeństwa obrotu prawnego i gospodarczego przedsiębiorca energetyczny powinien zadbać o ujawnienie służebności przesyłu w księdze wieczystej, gdyż w wypadku obrotu nieruchomością, na której ustanowiono to ograniczone prawo rzeczowe – wpis do księgi wieczystej daje pewność, iż nabywca miał świadomość istnienia ograniczonego prawa rzeczowego [4].

Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić nieodpłatnie lub też za wynagrodzeniem, dlatego też w umowie strony w ramach swobody umów mogą swobodnie zgodzić ze swoim interesem tą kwestię uregulować. W praktyce przeważa jednak ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem.

<sup>2</sup> Art. 60. k.c. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Art. 60 wyraża zasadę swobody formy oświadczenia woli. Zasada ta polega na tym, że wymaganie dokonania czynności prawnej w formie szczególnej (pisemnej, notarialnej, z podpisem urzędowo poświadczonym, z datą pewną itp.) musi wynikać każdorazowo z wyraźnego przepisu ustawy. Brak nakazu zachowania formy szczególnej oznacza więc, że oświadczenie woli osoby dokonującej czynności może być wyrażone w formie dowolnej, a więc przez jakiegokolwiek zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny.

Drugim sposobem ustanowienia służebności przesyłu jest droga postępowania sądowego. Uprawnienie do ustanowienia służebności przesyłu w taki sposób przysługuje zarówno przedsiębiorcy, jaki i właścicielowi nieruchomości. **Zgodnie z art. 305<sup>2</sup> § 1 k.c. jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. § 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.**

Z powyższego wynika, iż jedną z przesłanek sądowego ustanowienia służebności przesyłu jest odmowa jej ustanowienia w drodze umownej. Powoduje to, iż przed wystąpieniem do sądu w trybie postępowania nieprocesowego z odpowiednim wnioskiem zachodzi konieczność uprzedniego przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości („jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu”). Przyjęte w tym przepisie rozwiązanie jest zbliżone do rozwiązania zastosowanego w art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która to regulacja zostanie omówiona w dalszej części niniejszego artykułu. Ustawodawca wprowadzając powyższe uregulowanie nie wskazał jednak ani ile razy druga strona może odmówić zawarcia umowy, ani w jakiej formie odmowa ta powinna nastąpić. **W takiej sytuacji uznać można, iż do sądowego ustanowienia służebności przesyłu wystarczająca jest jednokrotna odmowa zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, która zostanie uzewnętrzniona w dowolny sposób, gdyż art. 305<sup>2</sup> § 1 i § 2 k.c. nie przewiduje dla tej czynności żadnej szczególnej formy [5]. W doktrynie ponadto wskazuje się, iż odmowa zawarcia umowy będzie miała miejsce również wówczas, gdy strony nie mogą uzgodnić wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu [6], pomimo tego, iż na sam sposób uregulowania prawa do nieruchomości w formie służebności przesyłu strony wyrażają zgodę.**

Drugą natomiast przesłanką sądowego ustanowienia służebności przesyłu jest **istnienie konieczności jej ustanowienia dla korzystania z urzędzeń.** Zdaniem prof. E. Gniewka można uznać, że służebność taka jest zawsze konieczna, gdy urządzenia przesyłowe zostały wybudowane (zainstalowane) na cudzym gruncie. Jest ona konieczna przynajmniej po to, by właściciela nieruchomości obciążyć obowiązkiem znoszenia cudzych urządzeń przesyłowych. W przeciwnym razie właścicielowi nieruchomości przysługiwałoby roszczenie negatoryjne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.) [7].

Trzecim możliwym sposobem nabycia służebności przesyłu jest nabycie jej przez zasiedzenie a zatem z mocy prawa w skutek spełnienia przez przedsiębiorcę energetycznego przesłanek tj. nieprzerwanego (30 letniego - zła wiara lub 20 letniego – dobra wiara) korzystania z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na nieruchomości w zakresie służebności przesyłu bez konieczności wypłacania właścicielowi nieruchomości jakiegokolwiek wynagrodzenia. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 7 października 2008r. III CZP 89/08

stwierdził, iż przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup>–305<sup>4</sup> k.c.) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa. Powyższe znalazło pełne potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013r. III CZP 18/13, w której Sąd Najwyższy stwierdził, również, iż okres występowania na nieruchomości stanu faktycznego odpowiadającego treści służebności przesyłu przed wejściem w życie art. 305[1] - 305[4] k.c. podlega doliczeniu do czasu posiadania wymaganego do zasiedzenia tej służebności. Przyjęcie przez judykaturę ww. stanowiska, wynika z wykładni funkcjonalnej przepisów art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. i art. 285 § 1 i 2 k.c., która to wykładnia w znacznym zakresie modyfikuje treść klasycznej służebności gruntowej. Ww. wykładni doczekała się również głosów krytycznych podnoszonych w środowisku prawniczym, w którym wskazuje się, iż wykładania prawa nie powinna mieć charakteru prawotwórczego tj. nie powinna pod pozorem interpretacji tworzyć nowych norm, stąd powinna się ona mieścić w ramach dopuszczalnego znaczenia językowego. Z tego też względu przyjęty przez Sąd Najwyższy sposób wykładni ww. przepisów prawa może pozostawać w sprzeczności z przepisami Konstytucji RP oraz przepisem art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, które dotyczą ochrony prawa własności. Ochrona prawa własności, jaka wynika z art. 1 Protokołu 1 do Konwencji wymaga, aby wszelka ingerencja w prawo miała podstawę ustawową, zaś przesłanki takiej ingerencji były przejrzyste określone. Prawo własności nie ma charakteru absolutnego i podlega ograniczeniom. Jednakże ograniczenia te muszą jednak wynikać z treści przepisów prawa. Nie mogą zaś być formułowane w oparciu o zabiegi interpretacyjne, które prowadzą do formułowania przepisów z całkowitym pominięciem ich językowej treści (Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 kwietnia 2013r. II Ca 1372/12).

### **3. DECYZJA ADMINISTRACYJNA JAKO TYTUŁ PRAWNY DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI**

Dostęp do urządzeń elektroenergetycznych może wynikać również z uzyskanych przez przedsiębiorstwo energetyczne decyzji administracyjnych.

Podstawę do nabycia trwałego prawa do korzystania z nieruchomości oraz prawa do dostępu do przewodów i urządzeń stanowi decyzja wydana w oparciu o art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 17, poz. 70 ze zm.), który stanowił, iż organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa mogą za zezwoleniem powiatowej rady narodowej zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach – zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową – ciągi drenażowe, przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzenia techniczne łączności i sygnalizacji, a także inne podziemne i naziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń (ust. 1), zaś osobom upoważnionym przez właściwy organ, instytucję lub przedsiębiorstwo państwowe przysługuje prawo dostępu do tych przewodów i urządzeń w celu wykonania czynności związanych z ich konserwacją (ust. 2). Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń powoduje, że nieruchomość nie nadaje się do dalszego racjonalnego jej użytkowania przez właściciela na

cele dotychczasowe, nieruchomość podlega wywłaszczeniu w trybie i według zasad przewidzianych w niniejszej ustawie dla wywłaszczenia nieruchomości (ust.3). Fakt, iż decyzja wydana w trybie art. 35 ww. ustawy daje przedsiębiorstwu energetycznemu stały dostęp do urządzeń elektroenergetycznych stanowiących jego własność potwierdził wielokrotnie w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 9 marca 2007r. II CSK 457/06 Sąd Najwyższy wskazał, iż decyzja wydana na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości daje trwałe prawo do korzystania z nieruchomości oraz prawo do dostępu do przewodów i urządzeń w celu ich konserwacji. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, iż ówczesne uregulowania nie odpowiadają dzisiejszym standardom wynikającym z konstytucji i z europejskiej konwencji o ochronie praw człowieka..., jednakże standardy te nie odnoszą się do zdarzeń, które nastąpiły zanim te akty stały się obowiązującym prawem. Powyższe stanowisko podzielił następnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 stycznia 2008r. II CSK 432/07 wskazując, iż w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości chodziło o zajęcie nieruchomości pod budowę trwałych urządzeń, i dlatego przepis ten – konsekwentnie – nie przewiduje czasowego ograniczenia zajęcia nieruchomości na jego podstawie.

Podobną regulację do tej jaka została zawarta w powołanym powyżej art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości przewidywała ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U z 1991r., Nr 30, poz. 127 ze zm.). Art. 70 ust. 1 tejże ustawy stanowił, iż zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o lokalizacji inwestycji, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń wymaga zezwolenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Wydanie zezwolenia powinno być poprzedzone negocjacjami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie wymienionych prac. Stosowanie do art. 70 ust. 1 ustawy, zezwolenie mogło być udzielone tylko wówczas, gdy właściciel nie wyrażał zgody na działanie określone w tym przepisie. Art. 70 ust. 2 w.w. ustawy stanowił, że właściciel nieruchomości ma obowiązek udostępnienia terenu osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonywania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją przewodów i urządzeń. Natomiast zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwiałoby dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość podlegała wywłaszczeniu w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Z kolei w myśl art. 74 ust. 1 ww. ustawy właścicielowi nieruchomości przysługiwało od jednostki, której udostępniono nieruchomość odszkodowanie za straty wyrządzone na skutek jej zajęcia i działań określonych m.in. w art. 70 ust. 1 ustawy. Odszkodowanie ustalane było, w braku porozumienia stron, przez rejonowy organ rządowej administracji ogólnej z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczeniu nieruchomości (art. 74 ust. 2 w.w. ustawy). Również decyzja wydana na podstawie art. 70 w.w.

ustawy będzie stanowiła dla przedsiębiorstwa energetycznego trwały tytuł do korzystania z nieruchomości, na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2009r. II CK 394/08 stwierdził, iż decyzja wydana w oparciu o art. 70 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w oparciu, o którą dokonany został wpis w księdze wieczystej oznacza trwałe obciążenie nieruchomości. Wątpliwości, co do skutków prawnych wydanych na podstawie ww. przepisów prawa decyzji administracyjnych rozstrzygnęła ostatecznie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010r. III CZP 116/09, wskazującą, iż decyzja wydana na podstawie art. 35 ust 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości jest tytułem prawnym dla przedsiębiorcy energetycznego do stałego korzystania z wymienionej w tej decyzji nieruchomości. W przedmiotowej uchwale Sąd Najwyższy wskazał, iż należy z przekonaniem stwierdzić, iż ratio legis przepisów upoważniających do wydania decyzji administracyjnych w celu umożliwienia przedsiębiorstwu energetycznemu wstępu na cudzą nieruchomość w celu założenia, a potem eksploatacji i konserwacji urządzeń służących do przesyłu różnych postaci energii, stanowi nie tylko uprawnienie do wejścia na grunt w czasie zakładania tych urządzeń i ich konserwacji, ale o możliwości realizowania zadań i celów gospodarczych, którym te urządzenia służą. [...] Ograniczenie własności nieruchomości będzie w każdym przypadku tak długo trwało, jak długo dane urządzenie przesyłowe będzie potrzebne do celów, które spowodowały jego zainstalowanie i utrzymanie. Ponadto Sąd Najwyższy wskazał również, iż z art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958r. wynika zarówno uprawnienie wskazanych w nim podmiotów do korzystania z cudzej nieruchomości, jak i trwałe ograniczenie zakresu uprawnień właściciela. Według ust. 1 tego artykułu wiadomo, kto i jakie przewody lub urządzenia może „zakładać i przeprowadzać” na nieruchomości oraz że właściciel tej nieruchomości nie może się temu sprzeciwić, a po założeniu przewodów i urządzeń nie może żądać ich usunięcia przez okres, w którym będą gospodarczo użyteczne. Przyjmując założenie racjonalnego ustawodawcy należy stwierdzić, że gdyby do pozostawienia przewodów lub urządzeń było potrzebne dodatkowe uprawnienie w decyzji albo jakaś dodatkowa decyzja to od razu znalazłoby to odzwierciedlenie w ustawie. Zresztą ten właśnie przepis wskazuje na prawo posadowienia przewodów lub urządzeń, bo w innym przypadku dostęp, o którym mowa w ust. 2 art. 35 ustawy nie miałby czego dotyczyć. Umacnia w tym przekonanie ust. 3 tego artykułu, bo dopiero nie nadawanie się nieruchomości do dalszego racjonalnego użytkowania przez właściciela na dotychczasowe cele, wskutek założenia przewodów lub urządzeń, daje podstawę do wywłaszczenia.

Również obecnie przedsiębiorstwo energetyczne może uzyskać trwały tytuł prawny do nieruchomości, na której zamierza wybudować urządzenia elektroenergetyczne w drodze decyzji administracyjnej wydanej przez starostę na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z art. 124 ust. 1 ww. ustawy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, 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. Udzielenie zezwolenia, musi zostać poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac polegających na założeniu lub przeprowadzeniu przez nieruchomość urządzeń. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Przepis art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie określa formy prowadzenia rokowań, jednakże spełnienie obowiązku ich przeprowadzenia jako przesłanki wszczęcia postępowania o uzyskanie zezwolenia na zajęcie nieruchomości, oznacza taką sytuację, w której inwestor określił i zaproponował właścicielowi określone warunki uzyskania zgody na wykonanie prac, o których mowa w art. 124 w.w ustawy. **Z kolei niemożność uzyskania zgody właściciela oznacza stan, gdy nie odpowiedział on na zaproszenie do rokowań, sprzeciwił się wyrażeniu zgody albo też strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, że uznały je za niemożliwe do przyjęcia** (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 31 grudnia 2007r. II SA/Go 579/07). W tym miejscu należy wskazać, iż chociaż ustawa stanowi o wyrażeniu zgody na wykonanie prac polegających na założeniu lub przeprowadzeniu przez nieruchomość urządzeń to **w istocie chodzi w tym przypadku o zawarcie umowy cywilnoprawnej, ponieważ mamy tu do czynienia z dwiema stronami tj. właścicielem i podmiotem ubiegającym się o dostęp do nieruchomości w związku z tym chodzi tutaj o umowę cywilnoprawną, o charakterze obligacyjnym ze skutkiem w sferze prawa rzeczowego** (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lutego 2000r. I SA 363/99). W świetle wprowadzenia do polskiego kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu należy uznać, iż rokowania prowadzone na potrzeby ewentualnego wszczęcia postępowania administracyjnego powinny zmierzać do ustanowienia właśnie tego ograniczonego prawa rzeczowego. Prowadzone rokowania powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w dokumentach sporządzonych na piśmie, gdyż do wniosku przedsiębiorca jest zobowiązany dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Dlatego, też właścicielowi nieruchomości powinna zostać przedstawiona konkretna oferta udostępnienia nieruchomości, w tym przypadku oferta zawarcia umowy służebności przesyłu, która winna zawierać warunki jej ustanowienia oraz wysokość wynagrodzenia za jej ustanowienie. To pozwoli na uniknięcie podważenia prawidłowości oraz skuteczności rokowań. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 124 nakłada jedynie obowiązek przeprowadzenia rokowań w celu ograniczenia prawa własności w drodze umowy cywilnej, a nie ich pozytywnego zakończenia. **Odrzucenie zatem oferty inwestora przez właściciela, także poprzez brak odpowiedzi na przesłane jemu pisemne propozycje nie rodzi, bowiem obowiązku złożenia następnej propozycji. Brak postępu w zakresie wspólnego stanowiska i w konsekwencji brak zgody właściciela na przedstawioną wobec nich propozycję sposobu ograniczenia z korzystania z nieruchomości nie można, bowiem utożsamiać z nieprawidłowym**

**przeprowadzeniem określonych czynności administracyjnych** (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 sierpnia 2010r. II SA/Po 493/10). W praktyce może mieć miejsce również taka sytuacja, iż właściciel generalnie wyraża zgodę na udostępnienie nieruchomości, lecz strony nie mogą dojść do porozumienia w kwestii wynagrodzenia/odszkodowania za jej udostępnienie, wówczas również będzie dopuszczalne wydanie zezwolenia w trybie administracyjnym, bowiem strony rokowań w konsekwencji nie zawarły pomiędzy sobą umowy. **Należy mieć na uwadze również to, iż rokowania muszą doprowadzić do uzyskania zgody – zawarcia umowy przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W związku z tym brak zgody chociażby jednego ze współwłaścicieli stanowi przesłankę do wszczęcia procedury administracyjnej.**

Udzielenie zezwolenia w tym przypadku będzie następowało na wniosek przedsiębiorstwa energetycznego. Na nim będzie również ciążył obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli jednak przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4<sup>3</sup> ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli z kolei założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio 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.

Ostateczna decyzja starosty ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości i zezwalająca przedsiębiorcy na założenie na niej urządzeń, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek przedsiębiorcy.

W celu zapewnienia przedsiębiorcy niezwłocznego dostępu do nieruchomości w przypadkach określonych w art. 108 kpa<sup>4</sup> lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości i zezwalającej przedsiębiorcy na założenie na niej urządzeń. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

<sup>3</sup> Art. 128 ust. 4 Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu

<sup>4</sup> Art. 108 § 1 Decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.

W tym miejscu warto wspomnieć, iż **przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie uprawnione do uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej wydanej w oparciu o art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu budowy przyłącza**, bowiem realizacja przyłącza energetycznego, jak również wodociągowe czy też kanalizacyjnego nie stanowi celu publicznego, o jakim mowa w art. 6 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup>. A jedynie te inwestycje, które stanowią w myśl w.w artykułu cel publiczny mogą skorzystać z dobrodziejstwa przepisu art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2005r. OSK 1288/04 wskazał, iż realizacja przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, wyłącznie do jednego budynku i do tego budowanego pod wynajem, nie stanowi celu publicznego, o jakim mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

**Administracyjny sposób uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości przez przedsiębiorstwo energetyczne będzie możliwy tylko i wyłącznie na etapie budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych.** Tryb ten nie znajdzie zastosowania do regulacji tzw. zaszłości. Z istoty zezwolenia z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że może być ono wydane przed rozpoczęciem na danej, ściśle określonej nieruchomości konkretnego procesu inwestycyjnego. Wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela przez wydanie zezwolenia z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości już po rozpoczęciu robót budowlanych, a tym bardziej po ich zakończeniu jest niedopuszczalne (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 marca 2005r. OSK 1216/04).

Na zakończenie należy wskazać, iż właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, wobec którego została wydana decyzja na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zobowiązany udostępnić nieruchomość przedsiębiorcy energetycznemu w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej.

#### **4. DOSTĘP DO URZĄDZEŃ W CELU PRZEPROWADZENIA REMONTU, KONSERWACJI I USUNIĘCIA AWARII**

Ustawą z dnia 24 września 2012r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U 2010r., Nr 200, poz. 1323) został wprowadzony do ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 124b. Zgodnie z tym artykułem starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nienależących do

<sup>5</sup> Art. 6 pkt 2) Celami publicznymi w rozumieniu ustawy jest budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

części składowych nieruchomości, 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, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody. Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności. **Powyższe uregulowanie prawne znajdzie zatem zastosowanie w sytuacji, gdy:**

- 1) przedsiębiorca energetyczny dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości, jednakże tytuł ten nie pozwala mu na wejście na nieruchomość w celu dokonania czynności remontu, konserwacji czy też usunięcia awarii,**
- 2) przedsiębiorca energetyczny nie dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości.**

Aby otrzymać pozytywną decyzję przedsiębiorca energetyczny powinien jedynie wykazać, że jest on podmiotem zobowiązanym do usuwania awarii (konserwacji, remontu) danego urządzenia. Zbyt rygorystyczny, a przede wszystkim nieznaający oparcia w art. 124b jest wymaganie od przedsiębiorcy energetycznego wykazania legalności budowy urządzeń oraz praw do tychże urządzeń [9]. Oczywiście jest, iż wykazanie obowiązku usuwania awarii (konserwacji, remontów) urządzenia przez przedsiębiorcę energetycznego będzie wynikało ze statusu wnioskodawcy (np. że jest Operatorem Systemu Dystrybucyjnego mającym odpowiednią koncesję), z wykazu majątku sieciowego (spis inwentarza, dokumenty techniczne) oraz przepisów prawa energetycznego i prawa budowlanego.

Decyzja wydana na podstawie art. 124b ustawy o gospodarce nieruchomości, która **stanowi decyzję zobowiązującą do udostępnienia nieruchomości skutkuje jedynie czasowym ograniczeniem prawa własności (użytkowania wieczystego, innego prawa rzeczowego). W wyniku wydanej decyzji nie powstaje ograniczone prawo rzeczowe**, jak to miało miejsce w przypadku regulacji zawartej w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomości. Z tego też względu, jeżeli przedsiębiorca energetyczny dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości, czy to na skutek decyzji o objęciu nieruchomości (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), czy to w postaci służebności przesyłu albo służebności gruntowej o treści służebności przesyłu, wówczas brak jest podstaw do wydania decyzji o udostępnieniu nieruchomości w trybie art. 124b [10]. W przypadku, bowiem legitymowania się decyzją z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedsiębiorca może na podstawie art. 124 ust. 6 teje ustawy usuwać awarie oraz dokonywać konserwacji urządzeń przesyłowych posadowionych w przestrzeni danej nieruchomości. Z kolei w przypadku służebności przesyłu prawo przedsiębiorcy do usuwania awarii, konserwacji czy też remontów urządzeń wynikać będzie z samej treści tego ograniczonego prawa rzeczowego. Może się jednak zdarzyć, że przedsiębiorca energetyczny dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości, którego treść nie pozwala na taką ingerencję, o jakiej mowa w art. 124b. Przykładem może być tutaj zawarcie umowy użyczenia, najmu czy innej tego rodzaju bez przyznania przedsiębiorcy odpowiednich

uprawnień do usuwania awarii, konserwacji czy remontów. Ta ostatnia sytuacja obecnie wydaje się mało prawdopodobna, ale możliwa jest w przypadku znacznie wcześniej realizowanych inwestycji, gdy nie przywiązywano znaczenia do odpowiedniego sformułowania zakresu uprawnień przedsiębiorcy. **Trzeba dodać, że nawet dysponowanie decyzją o objęciu nieruchomości (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości) nie pozwala na gruntowne remonty sieci, ponieważ z ust. 6 tego artykułu wynika jedynie uprawnienie do konserwacji i usuwania awarii [11]. W tym miejscu należy również zaznaczyć, iż przedsiębiorca energetyczny na podstawie art. 124b nie będzie mógł uzyskać decyzji administracyjnej w celu przeprowadzenia na nieruchomości modernizacji urządzeń elektroenergetycznych, bowiem zakres przedmiotowy czynności, które na jego podstawie będą mogły zostać wykonane obejmuje jedynie remont, konserwację oraz usuwanie awarii.** W wyroku z dnia 22 listopada 2006r. II SA/Bd 744/06 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy wskazał, iż "konserwacja" - według słownika języka polskiego PWN - to "utrzymywanie czegoś w dobrym stanie, dbanie o coś, pielęgnowanie czegoś w celu zabezpieczenia przed szybkim zużyciem, zniszczeniem lub zepsuciem". **W związku z tym całkowita wymiana słupów nie mieści się ani w pojęciu konserwacji, ani w pojęciu usuwania awarii.** Natomiast pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (Dz. U 2010r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.), zgodnie, z którym przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. W orzecznictwie przyjmuje się, że istotą remontu jest przywrócenie pierwotnego stanu technicznego i użytkowego środka trwałego. Zdaniem sądów administracyjnych remont może być połączony z wymianą zużytych części, jeśli w trakcie wykonanych prac nie dojdzie do zmiany charakteru i funkcji danego środka trwałego, a taka wymiana jest wynikiem eksploatacji danego środka trwałego. **Za remont uznawane są wszystkie zmiany trwale przywracające pierwotny poziom techniczny danego środka trwałego, pierwotną zdolność użytkową utraconą na skutek upływu czasu i eksploatacji.** Przykładowo w orzeczeniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 stycznia 1998r. SA/Sz 119/97) czytamy: „Przyjmuje się, że wszystkie działania przywracające pierwotny stan techniczny i użytkowy środka trwałego wraz z wymianą zużytych składników technicznych można uznać za remont”. Natomiast w wyroku z 27 czerwca 2001r. I SA/Gd 2487/98 Naczelny Sąd Administracyjny zauważył, że **podstawowa różnica między remontem a ulepszeniem środków trwałych polega na tym, że wydatki remontowe zmierzają do podtrzymywania, odtworzenia wartości użytkowej środków trwałych (konserwacja, naprawy), a wydatki o charakterze ulepszeń zmierzają do podjęcia czy rozszerzenia działalności i powodują istotną zmianę cech użytkowych składnika majątku.** Z kolei pojęcie ulepszenia zostało zinterpretowane w piśmie Ministerstwa Finansów z 13 marca 1995r. PO 3-/722-160/94. **Zdaniem resortu finansów „wydatki na ulepszenie są to wydatki powodujące zwiększenie wartości użytkowej tych środków z dnia ich przekazania do używania. Do**

**wydatków na ulepszenie środków trwałych zalicza się m.in. wydatki na ich modernizację, tj. unowocześnienie środków trwałych**". Stanowisko ministerstwa podzielają organy podatkowe. Przykładowo, według Izby Skarbowej w Bydgoszczy pismo z 11 października 2007 r., ITPB1/423-31/07/PSZ, jeśli nie wzrasta wartość użytkowa środka trwałego, to nie może być mowy o zakwalifikowaniu wydatku jako modernizacji.

Przyjmuje się, że do wzrostu wartości użytkowej środka trwałego dochodzi, jeśli:

- 1) wydłuża się okres używania środka trwałego,
- 2) zwiększa się zdolność wytwórcza środka trwałego,
- 3) zmienia się jakość produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych,
- 4) zmniejszają się koszty eksploatacji środka trwałego.

W wyroku z dnia 1 marca 2000 r., I SA/Wr 2915/98 Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, iż „posługując się wykładnią dynamiczną przy interpretacji pojęcia »remont« w odniesieniu do charakteru wykonywanych robót, należy brać pod uwagę zmieniającą się rzeczywistość gospodarczą i postęp techniczny, mające duży wpływ na sposób i środki realizowania robót tym pojęciem objętych. Inaczej przedstawiał się zakres prac remontowych przed laty, inaczej wygląda to obecnie, przy istnieniu na rynku nowych metod realizacji robót budowlanych, nowych środków stosowanych do przeprowadzenia tych prac, a także związanych z tym kosztów”. Z analizy interpretacji podatkowych wynika, że organy podatkowe opowiadają się za uznawaniem wykonanych prac za remontowe, mimo że w ich trakcie dochodzi do wymiany zużytych elementów środka trwałego na bardziej nowoczesne.

**Decyzja z art. 124b ustawy o gospodarce nieruchomościami może uprawniać przedsiębiorcę energetycznego do usunięcia urządzeń z nieruchomości, a także do dojazdu do urządzeń posadowionych na nieruchomości.** A zatem może ona zostać wydana także wówczas, gdy urządzenie zlokalizowane jest na innej nieruchomości, jednakże w celu dostępu do tych urządzeń zachodzi konieczność umożliwienia dojazdu (przejazdu) przez nieruchomość, na której urządzeń te się znajdują.

Decyzję, wydaje się z urzędu albo na wniosek podmiotu zobowiązanego do wykonania czynności. Obowiązek udostępnienia nieruchomości może być ustanowiony na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przepis art. 124 ust. 1a i 4 stosuje się odpowiednio.

Decyzja może zostać wydana tylko wtedy, gdy właściciel (użytkownik wieczysty, uprawniony z ograniczonego prawa rzeczowego) nie wyraża zgody na wejście. Uregulowanie to jest zbliżone do regulacji zawartej w art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 124b nie wymaga jednak przeprowadzenia rokowań w celu uzyskania zgody. W praktyce jednak, przed wystąpieniem z wnioskiem z art. 124b ustawy o gospodarce nieruchomościami, dojdzie do wymiany korespondencji, która w istocie będzie stanowić rokowania. Brak zgody będzie oznaczać milczenie lub stawianie warunków, których przedsiębiorca nie będzie chciał spełnić (np. wyrażenie zgody pod warunkiem zapłaty określonej kwoty stanowi w tym przypadku brak zgody) [11].

Za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek konserwacji, remontu czy też usuwania awarii właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między nimi, a podmiotem, któremu udostępniono

nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, określony w decyzji, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczynają postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

## 5. WNIOSKI KOŃCOWE

Kierunek wprowadzonych zmian prawnych związanych z uzyskaniem przez przedsiębiorstwa energetyczne dostępu do urządzeń elektroenergetycznych należy uznać jak najbardziej za słuszny, bowiem daje on przedsiębiorstwom do ręki odpowiednie narzędzia prawne, dzięki którym mogą one zabezpieczyć swoje interesy prawne oraz zapewnić sobie nieograniczony w czasie dostęp do urządzeń przy jednoczesnym poszanowaniu interesów właścicieli nieruchomości.

Pomimo jednak wprowadzonych już zmian legislacyjnych wskazuje się, iż obowiązujące w tej materii przepisy prawne są nadal niedoskonałe i stanowią one główną barierę inwestycji w infrastrukturę sieciową w Polsce. Wynika to z tego, iż inwestor nadal przed przystąpieniem do realizacji inwestycji jest zobowiązany uzyskać prawo do gruntu dla kilkudziesięciu, a niekiedy nawet kilkuset nieruchomości. Niejednokrotnie opór stawiany przez właścicieli nieruchomości oraz brak możliwości uzyskania prawa do gruntu w drodze umowy z właścicielem nieruchomości wiąże się z koniecznością uzyskania przez inwestora dodatkowych decyzji administracyjnych lub orzeczeń sądu, które w efekcie paraliżują możliwość rozpoczęcia inwestycji na kilka dobrych lat. Z uwagi na ten stan rzeczy zostały podjęte prace zmierzające do wprowadzenia odrębnej regulacji prawnej dla budowy i regulacji stanu prawnego istniejącej już infrastruktury energetycznej w formie ustawy o korytarzach przesyłowych. Celem projektowanej ustawy jest ułatwienie i przyspieszenie budowy urządzeń przesyłowych, w szczególności skrócenie czasu potrzebnego do uzyskania pozwolenia na budowę. W chwili obecnej ustawa znajduje się w Stałym Komitecie Rady Ministrów, gdzie trwają prace nad jej kształtem.

## 6. WYKAZ SKRÓTÓW:

k.c – kodeks cywilny

kpa – kodeks postępowania administracyjnego

## 7. ZESTAWIENIE AKTÓW PRAWNYCH

1. Dekret Rady Ministrów z dnia 11 października 1946r. prawo rzeczowe (Dz. U 1946 r., Nr 57, poz. 319 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U z 1964 r., Nr 16, poz. 93 ze zm.);
3. Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 17, poz. 70 ze zm.);
4. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.);



5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.);
6. Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. prawo budowlane (Dz. U. Nr 7, poz. 46);
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 1994 r., Nr 89, poz. 414 ze zm.);
8. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U 2013 r., poz. 267 ze zm.).
11. Kalus S., Matusik G., Gdesz M., Mzyk E., Bieniek G.: Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami Autor komentarza do dz. III roz. 4 art. 124b: Matusik Grzegorz;
12. pismo Ministerstwa Finansów z 13 marca 1995 r. PO 3- /722-160/94;
13. pismo z 11 października 2007 r., ITPB1/423-31/07/PSZ Izby Skarbowej w Bydgoszczy

## 8. BIBLIOGRAFIA

1. Stępień-Sporek A., Jędrej K., Karaszewski G., Knabe J., Ruszkiewicz B., Nazaruk P., Sikorski G., Ciszewski J.: Kodeks cywilny Komentarz Autor komentarza do ks. DRUGA tyt. III dz. III roz. III art. 305[1]: Sikorski Grzegorz;
2. Bieniek E.: Materiały szkoleniowe „Służebność przesyłu w realizacji energetycznych inwestycji liniowych. Zagadnienia cywilnoprawne i administracyjnoprawne. Problematyka odszkodowawcza i podatkowa.” Białobrzegi 23-26 listopada 2008 r.;
3. Rudnicki S., Rudnicki G.: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Autor komentarza do ks. DRUGA tyt. III dz. III roz. III art. 305[1]: Stanisław Rudnicki;
4. Ogłódek T.: Służebność przesyłu praktyczne stosowanie przepisów, Inżynier Budownictwa nr 11/2010 str. 13;
5. Rakoczy B.: Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2009 r., str. 94;
6. Lewandowski P.: Przegląd Sądowy 2009 r, nr 10, str. 62;
7. Gniewek E.: Komentarz do kodeksu cywilnego, Legalis 2009 r.;
8. Materiały szkoleniowe Infrastruktura techniczna przedsiębiorstwa energetycznego na cudzej nieruchomości oraz metody szacowania służebności przesyłu i wysokości odszkodowań Ratel szkolenia doradztwo, 14-15 kwietnia 2011 Międzynarodowe Centrum Szkolenia Energetyki – Straszyn str.12;
9. Mzyk E.: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. G. Bieniek, Warszawa 2011, s. 588;
10. Wolanin M., Jaworski J., Prusaczek A., Tułodziecki A.: Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2011, s. 942);

## 9. ORZECZNICTWO

1. Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. III CZP 89/08;
2. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013r. III CZP 18/13;
3. Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 kwietnia 2013 r. II Ca 1372/12;
4. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r. II CSK 457/06;
5. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r. II CSK 432/07;
6. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r. II CK 394/08;
7. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. III CZP 116/09;
8. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 31 grudnia 2007 r. II SA/Go 579/07;
9. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lutego 2000 r. I SA 363/99;
10. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 27 sierpnia 2010 r. II SA/Po 493/10;
11. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 2005 r. OSK 1288/04;
12. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 marca 2005 r. OSK 1216/04;
13. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 22 listopada 2006 r. II SA/Bd 744/06;
14. Orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 1998 r. SA/Sz 119/97;
15. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2001 r. I SA/Gd 2487/98;
16. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 marca 2000 r. I SA/Wr 2915/98.

## TRANSMISSION EASEMENT AND ACCESS TO ELECTRICAL EQUIPMENT

Abstract: The purpose of this article is to present the nature of the legal issues relating to civil and administrative aspects of obtaining energy companies unlimited and unrestricted access during power equipment. The specific part is discussed subjects related to the institution of transmission easement agreement and the way it creates for the power company and subjects related to the method of carrying out administrative and establishment by the power company for real estate facilities for the transmission and distribution of electricity. In the latter field are also included non-binding legal regulations already now in the Polish legal system, under which the then issued administrative decisions are still for the power company to use the legal title of the property to allow the execution of the relevant operational activities. In the last part of this article discussed the issue related to the possibility of obtaining the energy company access to devices when the power company has legal title to the property, but the title does not allow him to enter the property to perform activities overhaul, maintenance or removal failure and where a trader holds no power in any legal title to the property and there is a need to perform these steps.

