

Paulina Otdziejewska, prawnik, Skoczyński Wachowiak Strykowski Kancelaria Prawna Sp. k. |

REGULACJA

statusu urządzeń przesyłowych

Budowa i utrzymywanie infrastruktury przesyłowej na prywatnych nieruchomościach narażała jak dotąd wiele problemów i stanowiła ogniwo konfliktu między właścicielami nieruchomości, a przedsiębiorcami przesyłowymi. Ustawodawca wyszedł jednak naprzeciw problemom, jakie niosło ze sobą określenie statusu prawnego urządzeń przesyłowych (sieci kanalizacyjnej, gazociągowej czy energetycznej), przebiegających niejednokrotnie przez nieruchomości osób fizycznych czy prawnych, wprowadzając nowy rodzaj służebności - służebność przesyłu. Nowa regulacja miała umożliwić realne planowanie budowy urządzeń przesyłowych i wyposażyc inwestora w narzędzia prawne, dzięki którym mógłby mieć pewność, że uzyska uprawnienia do korzystania z nieruchomości gruntowych, o ile są one niezbędne dla uzasadnionego przyczynami technicznymi przebiegu urządzenia przesyłowego.

Niniejsze opracowanie ma na celu wyjaśnienie charakteru instytucji służebności przesyłu i jej miejsca w systemie prawnym oraz sposobów jej ustanowienia.

■ Istota i charakter służebności przesyłu

Służebności są ograniczonymi prawami rzeczowymi mającymi na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości lub jej części lub zaspokojenie potrzeb określonej osoby fizycznej lub przedsiębiorstwa, poprzez ograniczenie zakresu korzystania z innej nieruchomości. Podobnie rzecz się ma do służebności przesyłu. Konieczność jej ustanowienia wystąpi zarówno w przypadku potrzeby korzystania z cudzego gruntu dla eksploatacji i utrzymania wybudowanych już urządzeń, jak też w przypadku potrzeby zajęcia cudzego gruntu dla wybudowania i późniejszej eksploatacji urządzeń przesyłowych. Zgodnie z art. 3051 k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 par. 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Ustanowienie jej następuje na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. lub który zamierza wybudować takie urządzenia. Interpretacja uregulowań prawnych wskazuje, że przedsiębiorca będzie mógł wybudować na cudzym gruncie urządzenia przesyłowe, a właściciel działki nie będzie mógł zabronić mu tej budowy i zablokować ustanowienia służebności przesyłu. W zamian za ustanowienie tej służebności właściciel nieruchomości może zaś domagać się wynagrodzenia. Służebność przesyłu może być więc zastosowana nie tylko do takich stanów faktycznych, w których urządzenia przesyłowe już istnieją, ale również do takich, w których przedsiębiorca urządzenia te zamierza wybudować w przyszłości. Ma to zasadnicze znaczenie jeśli chodzi o planowanie przyszłych inwestycji. Służebność przesyłu określa zakres, w jakim przedsiębiorca przesyłowy może

korzystać z cudzej nieruchomości, na której znajdują się (lub mają się znajdować) wszelkie konstrukcje i instalacje tworzące linie do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia o podobnym przeznaczeniu.

■ Umowa

W dzisiejszych czasach kiedy to umowa stała się podstawowym instrumentem nawiązywania stosunków gospodarczych, także w stosunku do określenia statusu prawnego urządzeń przesyłowych, przepisy przewidziały umowny tryb regulacji. Umowa o ustanowieniu służebności przesyłu jest głównym źródłem ustanowienia służebności.

” Służebność przesyłu określa zakres w jakim przedsiębiorca przesyłowy może korzystać z cudzej nieruchomości, na której znajdują się (lub mają się znajdować) wszelkie konstrukcje i instalacje tworzące linie do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia o podobnym przeznaczeniu

właściciela obciążonej nieruchomości wymagana jest zawsze, jako, że jego przedmiotem jest nieruchomość, forma aktu notarialnego. Oświadczenie woli przedsiębiorcy przesyłowego może być wyrażone wprawdzie w dowolnej formie, jednak dla celów dowodowych warto by przedsiębiorca złożył je co najmniej w formie pisemnej. Umowa powinna określać w szczególności treść ustanawianej służebności przesyłu i zakres jej znoszenia przez właściciela nieruchomości, a także określać wynagrodzenie należne właścicielowi obciążonej nieruchomości w wysokości uzgodnionej przez strony. W umowie warto również ustalić kwestię opłaty za korzystanie z gruntu przez przedsiębiorcę przesyłowego za okres przed wejściem w życie przepisów o służebności przesyłu, czyli do sierpnia 2008 r.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wynagrodzenie nie stanowi elementu koniecznego umowy i choć będzie to rzadkością, brak jest jakichkolwiek przeszkód, by ustanowienie służebności nastąpiło nieodpłatnie, jeżeli taka jest wola stron umowy. Jeśli więc strony nie zawrą w umowie odpowiedniej klauzuli w tym zakresie, należałoby uznać w takim stanie rzeczy, że właściciel nieruchomości zgodził się na nieodpłatne ustanowienie służebności, a ewentualna zmiana w tym zakresie mogłaby być wprowadzona wyłącznie poprzez zmianę umowy w przewidzianej przepisami i umowie formie. W przypadku nieodpłatnego umownego ustanowienia służebności nie byłoby jednak dopuszczalne, późniejsze jego dochodzenie przed sądem. Ustawodawca przewidział bowiem po stronie właściciela nieruchomości roszczenie o wynagrodzenie wyłącznie w przypadku równoczesnego sądowego jej ustanowienia.

■ Co w przypadku braku zgody na umowę?

Ustawodawca zabezpieczył interes przedsiębiorcy, wykluczając sytuację kiedy właściciel nieruchomości mógłby zablokować inwestycję poprzez



Fot. www.sxc.hu

odmowę zawarcia umowy. Wyposażając przedsiębiorcę przesyłowego w roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu, za odpowiednim wynagrodzeniem, przyznając z drugiej strony właścicielowi obciążonej nieruchomości roszczenie o wynagrodzenie w zamian za ustanowienie służebności. W razie braku zgody właściciela nieruchomości, przedsiębiorca może bowiem dochodzić swego roszczenia na drodze sądowej z zastosowaniem trybu postępowania nieprocesowego. Wtedy sąd w postanowieniu określa treść ustanawianej służebności i wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi, obciążając jednocześnie właściciela nieruchomości obowiązkiem zawarcia umowy. Gdyby zaś okoliczności istotne dla ustanowienia służebności okazały się sporne, będzie mógł przed wydaniem postanowienia zarządzić przeprowadzenie wizji lokalnej. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, że przedsiębiorcy przesyłowemu roszczenie przysługuje wyłącznie wtedy, gdy spełnione są łącznie dwa warunki. Po pierwsze, kiedy właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy, a po drugie kiedy służebność jest konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych. Łączne spełnienie tych

przesłanek jest konieczne, a brak którejkolwiek z nich spowoduje oddalenie wniosku. O ile fakt niezbędności służebności dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych nie będzie, co do zasady, stanowił problemu, wątpliwości mogą powstać przy wykazaniu odmowy zawarcia umowy przez właściciela. Wydaje się, że użycie przez ustawodawcę sformułowania „odmowa zawarcia umowy” nie było zbyt przemyślane. Jak bowiem interpretować sytuację, kiedy właściciel nieruchomości wyraził wprawdzie wolę zawarcia umowy, ale równocześnie zażądał korzystniejszych dla siebie warunków finansowych jej zawarcia? Czy w takiej sytuacji faktycznej dopuszczalne byłoby wystąpienie do sądu z żądaniem ustanowienia służebności? Odwołując się do przepisów ogólnych kodeksu cywilnego, a w szczególności do przepisów dotyczących oferty, należałoby dojść do wniosku, że nie mamy w tym wypadku do czynienia z odmową zawarcia umowy, a jedynie, zgodnie z art. 68 k.c., z przyjęciem oferty z zastrzeżeniem zmiany. Tym samym należałoby uznać, że właściciel nie odmówił zawarcia umowy, ale wystąpił z nową ofertą. Z podobną sytuacją mielibyśmy do czynienia, kiedy strony negocjowałyby warunki

umowy i nie doszłyby do porozumienia w zakresie wynagrodzenia. Z uwagi na to, że zgodnie z art. 72 § 1 k.c., do zawarcia umowy dochodzi w sytuacji, kiedy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji, brak porozumienia w jakimkolwiek zakresie oznacza, że do zawarcia umowy nie doszło. Nie jest to jednak równoznaczne z odmową zawarcia umowy. W powyższej przedstawionych przypadkach nie zostałaby więc spełniona przesłanka procesowa w postaci „odmowy zawarcia umowy”, a ewentualny wniosek przedsiębiorcy ulegałby oddaleniu.

■ Jakie wynagrodzenie?

Formułując po stronie właściciela nieruchomości roszczenie o wynagrodzenie za ustanowienie na jego nieruchomości służebności przesyłu, ustawodawca nie skonkretyzował na jakiej podstawie owo wynagrodzenie powinno być ustalone i jakie czynniki będą wpływały na jego wysokość. Użyte określenie „odpowiednie” wynagrodzenie, stanowi klauzulę generalną, co oznacza, że ostateczna decyzja co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu będzie



należała do sądu.

Na uczestnikach postępowania spoczywać zaś będzie obowiązek wykazania, biorąc pod uwagę charakter służebności, wartość, rozmiar i położenie nieruchomości oraz ograniczenie w możliwości jej użytkowania, które wpływają na wartość nieruchomości. Złożony charakter zagadnienia i konieczność uzyskania wiadomości specjalnych w tym zakresie, skutkować będzie co do zasady koniecznością przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, co nie pozostanie bez wpływu na szybkość postępowania. W tym stanie rzeczy uznać należy, że brak określenia trybu oszacowania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wadą - mankamentem nowej regulacji prawnej. Kwestia ta ma bowiem podstawowe znaczenie dla przedsiębiorstw przesyłowych, a brak choćby wiedzy co do np. szacunkowej wysokości ewentualnego wynagrodzenia z tytułu ustanawiania służebności przesyłu, nie pozwoli na oszacowanie wartości inwestycji na etapie jej planowania.

■ Zasiedzenie służebności

Kolejnym sposobem nabycia służebności przesyłu jest jej zasiedzenie. O stwierdzenie przez sąd zasiedzenia służebności przesyłu przedsiębiorca przesyłowy może ubiegać się, jeżeli przez dłuższy czas korzystał z widocznych i trwałych urządzeń przesyłowych, które znajdują się na cudzej nieruchomości. Sąd potwierdzi nabycie służebności w drodze zasiedzenia tylko jednak wtedy, gdy przedsiębiorca korzystał z takich urządzeń przez co najmniej 20 lat w taki sposób, jakby ta służebność mu przysługiwała lub 30 lat, jeśli przedsiębiorca działał w złej wierze, czyli miał lub powinien mieć świadomość, że urządzenia przesyłowe znajdują się na nieruchomości, do której nie posiada tytułu prawnego.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że z punktu widzenia przedsiębiorstwa przesyłowego, jeśli urządzenia przesyłowe zostały posadowione ponad 30

lat temu, zamiast ustanawiać służebność przesyłu za wynagrodzeniem, dużo bardziej korzystnym rozwiązaniem dla przedsiębiorcy, a przede wszystkim tańszym, może nabyć taką samą służebność w drodze jej zasiedzenia.

■ Zbycie przedsiębiorstwa, a wygaśnięcie służebności

Ustawodawca wprowadził rozwiązanie mające zapobiec wygaśnięciu służebności, w przypadku kiedy nie stanowi ona przedsiębiorstwa albo zorganizowanej jego części. W przypadku zbycia przedsiębiorstwa przesyłowego, jeśli strony nie umówiły się inaczej, służebność przesyłu nie wygasa, ale przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych. Służebność przesyłu jest bowiem prawem związanym z urządzeniami będącymi rzeczą ruchomą, co oznacza, że nie może być oddzielnym przedmiotem obrotu. Gdyby więc przedsiębiorstwo, któremu przysługuje służebność przesyłu zostało sprzedane, to jego prawa i obowiązki przesyłowe przeszłyby na nabywcę przedsiębiorstwa.

Służebność przesyłu wygasa jednak najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń przesyłowych, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody. Ponadto, wygaśnięcie służebności następuje także w sytuacji niewykonywania uprawnień w oznaczonym ustawowo czasie oraz zniesienia służebności mocą konstytucyjnego orzeczenia sądowego.

■ Wnioski

Podsumowując niniejsze opracowanie należy stwierdzić, że choć instytucja służebności przesyłu nie jest wol-

na od mankamentów i nie rozwiązuje kompleksowo wszystkich problemów związanych z infrastrukturą urządzeń przesyłowych, z pewnością stanowi krok naprzód w zakresie rozwiązywania sporów między przedsiębiorcami przesyłowymi, a właścicielami nieruchomości i może w zasadniczy sposób wesprzeć rozwój infrastruktury urządzeń przesyłowych. □

