

Using Private Properties for Electrical Energy Delivery and Responsibility for Accidents

Author

Grzegorz Błajszczak

Keywords

private properties, compensations, accidents

Abstract

The Polish power grid, transmission and distribution use to a large extent private properties as locations of their power lines and transformers. These grounds were taken in the past by the power of the communists or recently through negligence of the law. This paper reviews the most important regulations and shows the possible solutions. Some aspects of legal responsibilities are also discussed.

DOI: 10.12736/issn.2300-3022.2014203

1. Reasons for claims from private land owners

Part of the infrastructure used for electricity transmission and distribution is built on private property, this in particular concerns overhead power lines and low voltage transformers. A considerable share of the lines was built in the 1950s and 1960s without the consents of land owners and without following rules of construction law in force at that time, while some part was also built according to the Act of 1950 on widespread electrification of villages and hamlets, and the Act of 1958 on rules and procedures for fixed property expropriations. As a result of political transformation in the 1990s most stipulations of those acts have been practically deleted, and many were even reversed. Expropriated or distrained property (houses and land) have been returned to the original owners.

At the time of the People's Republic of Poland power lines and substations were owned by the state, i.e. by the people, and for this reason the people – the farmers, felt that they were co-owners of this infrastructure. In some cases villages were financing and constructing energy infrastructure on their own. Currently those lines (especially low voltage lines) are placed on private property, while they are owned by joint-stock companies (sometimes foreign) which generate profit from energy transmission and distribution. What was once called “a field” has by now become a “fixed property” and is protected by multiple legal regulations. Energy infrastructure arouses common dislike of environmentalists, owners of recreational lands and farmers. Agricultural machinery, usually bulky and unwieldy, must be driven around towers standing in the fields during works. Unploughed patches of land become a source of weeds leading to decreased crops. Towers and wires cause accidents and prevent owners from full unrestricted use of their property. Increasing awareness of land owners and possibility of their common legal actions, as well as common availability of specialist legal assistance should bring attention of energy utilities to the gravity of the unresolved problem of using private land.

2. Privileges and duties of a land owner

Ownership right is one of the essential and indisputable rights in the global economy, regardless of culture and geographic location. The Polish Constitution [1] in Art. 21 stipulates: “The Republic of Poland shall protect ownership and the right of succession”, and in Art. 64: “Everyone shall have the right to ownership, other property rights and the right of succession”. If anyone draws different conclusions from other legal regulations, he will surely be wrong. But if he were right, such regulations would have to be amended, to ensure compliance with the Constitution. The Constitution also addresses the special role of farmers and their property: “The basis of the agricultural system of the State shall be the family farm” (Art. 23). Questioning or restricting ownership rights concerning family farm would be contrary to the essential stipulations of the Constitution. According to Art. 48 of the Civil Code [2] “constituent parts of a land include in particular buildings and other structures permanently bound with the land, as well as trees and other plants from the moment they are planted”. This regulation means that land purchase automatically results in acquisition of everything located on that land, including power lines, towers and transformers. If, however, a notarial deed includes a clause that e.g. a tower shall be excluded from that deed, because it is a property of a certain company, then such a tower, according to Art. 49 § 1 of the Civil Code shall not be considered constituent part of the property, and appropriate information must be recorded in the land and mortgage register. If the land and mortgage register does not specify that certain objects belong to another owner, it shall be surmised that they are parts of the property. According to Art. 27 of the Act on fixed property management: “Sales of a fixed property or establishment of perpetual usufruct on fixed property shall require concluding an agreement in the form of a notarial deed. Establishment of a perpetual usufruct on a fixed property and contractual transfer

of this right shall require recording in the land and mortgage register.” [4]. Analogically to the transfer of limited property right on a fixed property shall require an agreement between the authorised party and the purchaser and listing in the land and mortgage register (Civil Code, Art. 245.1 [2]).

Land ownership shall be extended to the space above and below its surface (Civil Code, Art. 143 [2]). This means that an overhead line running above a plot or an underground cable line crossing it may be considered a constituent part of the plot and thus become property of land’s owner. This stipulation unambiguously means that constructing a line crossing above a plot is a violation of property right of the plot’s owner.

Certain elements of the electrical infrastructure may be legally considered movable items. Article 169 of the Civil Code says: “§ 1. If a person who does not own a movable item sells this item and gives it to the purchaser, the purchaser shall acquire ownership at the moment of receiving the item, unless he/she acts in bad faith. § 2. However if an item lost or stolen by the owner is sold less than three years from the moment it was lost or stolen, the purchaser may only acquire ownership upon expiration of this period” [2]. For example a 15 kV/400 V transformer mounted on a pole which stands on a private land is a movable item, and obviously it does not have to be stolen or removed to change owner. After three years the ownership rights are transferred to the owner of the land. Article 174 of the Civil Code says: “Possessor of a movable item who is not its owner acquires property rights in the case where he/she has continuously possessed the item as the owner-like possessor for three years, unless he/she acts in bad faith” [2]. In some cases Art. 191 may be applicable: “Ownership of fixed property shall be extended to a movable item which has been connected to the fixed property in such a way that it has become its constituent part”. If an energy utility has acquired rights to use the items in a legal way, it may use them according to specific conditions, but it may not transfer these rights. Article 254 of the Civil Code says that: “usufruct is inalienable” [2]. This means that if the utility company is acquired by another company or merged with it, or it is transformed into another company (i.e. joint-stock company), it shall no longer hold this “usufruct”.

The possessor of an item may be either a person actually possessing it as an owner (owner-like possessor) or one who actually possesses it as a user, pledgee, lessee or holder of another right involving actual control over someone else’s item (dependant possessor) – according to Art. 336 of the Civil Code. If an energy utility utilises a power line, and cuts the trees under this line as well as effectively prevents certain activities below that line (e.g. picnicking or exercising certain sports), it becomes a de facto possessor of the space (land and equipment) at that location. According to Art. 222 § 1 of the Civil Code “The owner may require a person who actually controls his/her item to return this item, unless that person is effectively entitled to control that item in reference to the owner. § 2. The owner shall have a claim for restitution of a condition in conformity with the law and stopping further violations against a person who violates the ownership in a way different than by depriving the owner of actual control of the item” [2]. In Art. 223 the Civil Code emphasises that such claims concerning fixed property shall not be subject to the statute of limitations.

3. Compliance with the construction law requirements

According to the definitions given by the Construction Law, the power lines (in transmission and distribution systems, at every voltage level), transformers, switching stations and other similar objects are “building structures” (Art. 3, Section 1 and Section 11 [3]). Moreover, the power lines are additionally called “linear objects”. Linear objects and other building structures are subject to regulations of the Construction Law. Compliance with the requirements of the Construction Law was mandatory in Poland in the times of the post-war reconstruction, and throughout the entire period of the People’s Republic. An energy utility could erect towers and transformer stations exclusively upon a decision of a territorially relevant body of governmental or local administration, containing the consent of the landowner. In the 1950s and 1960s state-owned energy utilities often failed to meet the requirements stipulated by the Construction Law and commissioned equipment creating *faits accomplis*.

According to the Construction Law Act: “Everyone shall have a right to develop buildings on a land property, under the condition of proving one’s right to administer the property for development purposes, provided that the intended development is compliant with regulations” (Art. 4 [3]). Art. 3, Section 11 explains, that the “right to administer property for development purposes shall be understood as a legal title resulting from ownership, perpetual usufruct, administration, limited property right or contract relationship involving authorisation for performing construction works”. Such a right is acquired by a notarial deed and is recorded in the land and mortgage register of the affected property. If there is no such record in the land and mortgage register, it shall be presumed that such right has not been granted. Construction of any building structure requires a right to administer property for development purposes for the whole area affected by the structure, which shall be understood as the “area surrounding a building structure designated upon separate regulations, implementing development restrictions for that land related to the structure in question” (Construction Law, Art. 3, Section 20 [3]). Change of parameters of a power line, e.g. voltage increase from 3 kV to 15 kV, or change of conductors at constant voltage, increasing current-carrying capacity from 300 A to 1000 A (even if retaining original towers) requires obtaining valid rights to administer property for development, because the influence of the structure is changed.

Parties in the procedure of obtaining a building permit are: investor and owners, holders of perpetual usufruct or administrators of properties within the structure’s area of influence (Construction Law, Art. 28, Section 2 [3]). Construction works may only be started upon a final decision granting a building permit (Construction Law, Art. 28, section 1 [3]).

Construction of certain structures does not require a building permit. Art. 29 of the Construction Law lists and very precisely names 27 such cases. The only items in the field of electrical power engineering which require no building permit are connecting lines to the buildings (Section 20 [30]).

4. Possibility of peaceful use of other person's property

Construction of power lines used to be associated with progress, development and improvement in the standard of living. This kind of attitude may still be found in some African countries, but in Europe and in Poland it has changed completely. In the European Union research led to a conclusion that electricity transmission is less cost effective than other available solutions. At this time the European Union shapes its law towards promoting distributed generation (including individual generation in so-called smart buildings). In the efficiency directive, already in its introduction (Section 23, before the Art. 1 [5]) the European Parliament and the Council orders reducing incentives for energy transmission: "With a view to making tariffs and other regulations for net-bound energy more conducive to efficient energy end-use, unjustifiable volume-driving incentives should be removed". This means that in all disputes concerning routing electricity transmission lines, energy utilities will encounter a serious argument in the hands of their opponents. Utilisation of someone else's private property (land, plot, buildings) in the form of situating there towers of an overhead line, the line itself (hanging conductors), underground cables or a transformer or switchgear may be ensured with several peaceful methods. The most important solutions provided by law are presented below. It needs to be emphasised that in every case the only valid form of agreement is a notarial deed.

4.1. Expropriation

According to the Act on fixed property management: "Expropriation of a fixed property shall mean either removing or restricting ownership right, perpetual usufruct or another property right on a fixed property by means of an administrative decision" (Art. 112, Section 2 [4]). Expropriation may concern entire property (e.g. agricultural plot or another plot) or its part. Art. 21 of the Polish Constitution stipulates that: "Expropriation may be allowed solely for public purposes and for just compensation". Expropriation is only possible in the case of property located at areas earmarked for public purposes in local development plans or for which a decision concerning locating a public purpose investment has been issued. Expropriation of a fixed property may be carried out if public objectives may not be accomplished in any way other than removing or restricting rights to such fixed property, and such rights may not be acquired by legal agreement (Act on fixed property management, Art. 112, Section 3 [4]). The Act on fixed property management unambiguously states that "A fixed property may be expropriated only to the State Treasury or a body of local government" (Art. 113.1 [4]). This means that an energy utility may not directly acquire rights to a fixed property through expropriation. An indirect method is expropriation by e.g. municipality, which then, already in the capacity of the owner, may transfer part of the property rights to an energy utility. Sales of a fixed property or establishment of a perpetual usufruct on fixed property shall require concluding an agreement in the form of a notarial deed. Establishment of a perpetual usufruct on a fixed property and contractual transfer of this right shall require recording in the land and mortgage register (Act on fixed property management, Art. 27 [4]). If expropriation affects part

of fixed property in such a way, that the remaining part may not be properly used for its original purpose, the State Treasury or a local government unit (depending who takes over land through expropriation) shall buy that part upon demand of the owner or holder of perpetual usufruct through a legal agreement (Act on fixed property management, Art. 113, Section 3 [4]). The decision concerning fixed property expropriation, except for the elements specified by the Administrative Procedure Code, shall also specify expropriated rights (Act on fixed property management, Art. 119, Section 3 [4]). Initiation of an expropriation procedure should be preceded by negotiations concerning potential purchase of the rights in question through a legal agreement, carried out between a *starosta* fulfilling duties of government administration, and the owner or holder of perpetual usufruct on the property, as well as the person who holds a limited property law to the property. A replacement property may be offered during negotiations (Act on fixed property management, Art. 114.1 [4]).

4.2. Easement

According to the Civil Code: "A fixed property may be encumbered with rights of the owner of another property (benefit property) in such a way, that the owner of benefit property may use the encumbered property in a specified scope or the owner of encumbered property is restricted in their own ability to carry out appropriate actions, or that the owner of the encumbered property is not permitted to exercise certain rights concerning property resulting from regulations governing exercising property rights (land easement)" (Art. 285 § 1 [2]). Typical application of easement was awarding formal right for walking over a path through a neighbour's fields, which considerably shortened the walking time to a school or a shop. In 2008, as a result of the effort of energy utilities, the Civil Code Act was amended, and an article describing so-called transmission easement was added. "A fixed property may be encumbered with rights of an entrepreneur who intends to construct or who owns equipment referred to in Art. 49 § 1, permitting limited and specified use of that property by the entrepreneur relevant to the function of the equipment in question (transmission easement)" (Art. 305.1). Art. 49 § 1 referred to in this text mentions "equipment used for supplying or removing liquids, steam, gases, electricity". This form suggests that the equipment should be of local significance and used for supplying individual buildings or groups of buildings. Disputed cases need to be evaluated by a court.

Easement is not a right which appears automatically. According to the Civil Code easement is a "limited property right" (Art. 244 § 1 [2]). Establishing limited property right is done according to the property transfer regulations (Civil Code, Art. 245 § 1 [2]). Easement may be established with a legal agreement (in the form of a notarial deed) between the owner and an energy utility or may be ruled by a court. In both cases it leads to a relevant record in a land and mortgage register. Civil Code enables energy utilities to apply for establishing easement by a court (this applies both to planned and existing equipment). "If a property owner refuses to enter into agreement concerning transmission easement, and such an easement is necessary for proper operation of equipment described in Art. 49 § 1, an entrepreneur may

demand establishing easement at appropriate remuneration” (Art. 305.2 § 1). It needs to be noted that the legislator used the word “necessary” here. This fact, in combination with Art. 288 of the Civil code which says that “land easement should be exercised in such a way as to minimise restriction of usage of encumbered property”, means that whenever possible a power line or another object should be situated elsewhere, and easement would not be awarded. Courts also rule reverse cases: “If an entrepreneur refuses to enter into agreement concerning transmission easement, and such an easement is necessary for proper operation of equipment described in Art. 49 § 1, the property owner may demand remuneration in return for establishing transmission easement” (Art. 305.2 § 2). If an energy utility demands acknowledging easement by prescription, it should also apply to a court for such a ruling. If there is no record in a land and mortgage register, it shall be presumed that no easement exists. For easement by prescription general prescription regulations apply (Civil Code, Art. 292 [2]). According to Art. 172 § 1 of the Civil Code [2]: “Possessor of a fixed property who is not its owner acquires property rights if he/she has continuously possessed the property as the owner-like possessor for twenty years, unless he/she acts in bad faith (prescription)” and § 2: “After thirty years possessor of a fixed property acquires its ownership, even if he possessed it in bad faith”. It needs to be noted that the prescription duration does not necessarily consist of consecutive years. Statutes of limitations for claims are applied accordingly to the course of prescription (Civil Code, Art. 175 [2]). Prescription may be counted from a specific event, suspended for a certain period and also effectively terminated with a certain event in the past. For example the time of prescription does not include a period when the owner of encumbered property was underage, and course of prescription is suspended by any legal action proceeded by court or another institution founded to settle such cases (Civil Code, Art. 123 § 1 [2]) or even start of mediation (Civil Code, Art. 123 § 3). The prescription period for transmission easement may also not include a period, during which the owner of encumbered property, e.g. farmer, could not have put his claims forward for political reasons. In the times of the People’s Republic a farmer was unable to sue the people’s state. Based on Article 44 of the Polish Constitution which says that: “The statute of limitation regarding actions connected with offences committed by, or by order of, public officials and which have not been prosecuted for political reasons, shall be extended for the period during which such reasons existed” it may be assumed that the prescription period for easement may be counted from the moment when the easement started to be used by independent companies. This means that in no case 30 years have already expired. Declaring easement by prescription for example for a transformer or a power line is by no means an easy case and may encounter a counter-claim for awarding ownership of the transformer or line in question by prescription to the property owner. The local community may also claim ownership.

4.3. Perpetual usufruct

An energy utility may acquire perpetual usufruct on land on which its infrastructure is located or is planned to be located.

This, however, does not apply to private land. According to Art. 232 § 1 of the Civil Code [2]: “Land which is property of the State Treasury and located within administrative limits of towns and cities, and land of the State Treasury located outside such limits, but covered by a city’s or town’s development plans and assigned for purpose related to municipal economy, as well as land owned by local government bodies or their unions, may be given into perpetual usufruct to natural persons or legal persons. § 2. In cases described by specific regulations, an object of perpetual usufruct may also be another fixed property of the State Treasury, local government bodies or their unions”. In this situation a negotiating party for an energy utility is not an individual private owner, but the State Treasury or local community. An energy utility which holds perpetual usufruct shall pay an annual fee throughout the validity of this right (Civil Code, Art. 238 [2]). Detailed agreement specifies what and how may be built on a leased property. Ownership of buildings and equipment on used land to which a holder of perpetual usufruct is entitled, is a right related to the perpetual usufruct (Civil Code, Art. 235 § 2 [2]).

5. Fulfilling justified property rights

In most cases the situation is such that a rich and influential energy utility has entered land of a poor and poorly educated farmer and then, without his consent (or sometimes even without knowledge) built towers with a power line and sometimes a transformer on his field. The utility generates profits from such a line and transformer, a fact also known to the land owners (there is a separate charge for transmission on electricity invoice). The energy utility not only does not share this profit, but also pays no fees for land use, and moreover does not allow owners to perform certain activities which could interfere with business activity of the utility on their own land. Such a situation obviously contradicts both Polish and European law.

Most disputed cases may be qualified into one of two categories (sometimes to both at the same time): removal of utility’s infrastructure from private land or compensation for land utilisation. Building towers, overhead lines (without towers) or other energy infrastructure could be done with or without violation of the law. In either case the property owner may demand removal of the infrastructure and remuneration for land use.

5.1. Removal of energy infrastructure element from private property

Construction of a power line (or other energy-related equipment) requires obtaining a building permit and presenting rights to the land on which construction is to be carried out. If an energy utility is unable to present such documents, it is surmised that the construction has been performed without required permits. In such a situation, pursuant to Art. 48 Section 1 of the Construction Law: “Relevant authority orders, by means of a decision, dismantling a building structure or its part which is under construction or has already been constructed without a required building permit” [3]. Moreover, Article 90 of the Construction Law says that: “Person who carries out construction works in cases specified in Art. 48, Art 49b, Art. 50 Section 1 Item 2, is liable to punishment of fine, restriction of liberty or up to 2 years

of imprisonment” [3]. It needs to be emphasised that the concept of “construction” also includes replacement of towers with new ones, increasing line voltage, replacing conductors with ones of higher current capacity, change of transformer rating and other actions which cause construction changes or changed environmental footprint. Repositioning towers and other changes related to their location on the plot are considered construction. Energy facilities, regardless of the time and way of their construction, must comply with current regulations of the Construction Law and other acts of law. It also needs to be remembered that – as stated in Chapter 4.2 of this paper – an energy utility must prove that it is necessary to construct a facility at a specific location or that it is not possible to build it in another location, e.g. to build a power line along a public road.

If an energy utility owns a power line, transformer or another object on someone else’s land, it must hold a legal title to such a condition, e.g. agreement in the form of a notarial deed or court’s verdict concerning easement. If a utility does not hold such a legal title for locating and operating its infrastructure on a private property, then the owner of this property may demand it to be immediately removed. Moreover, pursuant to Art. 333 § 1 of the Civil Code: “Owner shall have a claim for restoration of the original condition and refraining of further violations against the person who has wilfully violated ownership and also against the person who benefited from the violation” [2].

According to Art. 343 § 1 of the Civil Code: “An owner may employ defence of necessity to repel wilful ownership violation. § 2. Property owner may, immediately after wilful ownership violation, restore the previous condition with own actions, however when doing so it is prohibited to employ physical violence against people. The owner of a movable item, if he is threatened with irrecoverable harm, may, immediately after he is wilfully deprived of ownership, employ necessary self-help to restore the previous condition” [2]. The regulation quoted above allows a farmer to remove a tower or another object from their own field. The Polish Constitution says that: “1. Everyone shall have the right to compensation for any harm done to him by any action of an organ of public authority contrary to law. 2. Statutes shall not bar the recourse by any person to the courts in pursuit of claims alleging infringement of freedoms or rights” (Art. 77). If in the past, after forcing a land owner to grant consent or without such consent contemporary authorities led to construction of towers or other facilities on his/her land, now this owner has a right to claim compensation of the harm. Statue of limitations, prescriptions and flow of time mentioned in acts of law do not apply in this case (according to the Section 2 of the quoted article).

5.2. Compensation for using someone else’s property

The most frequent case of settlement is establishing easement. Remuneration is due for allowing easement (Civil Code, Art. 305.2 § 1 [2]), regardless of the way of establishing easement, including cases of easement being established by court decision or by prescription.

If an energy utility does not hold property titles to the land, and there is no settlement between the parties (utility and land owner) and no court’s decision exists, then the energy utility

has no legal basis to own and operate its facilities located on a private land. In such a situation Art. 405 of the Civil Code applies: “Who, without legal basis, has profited at the expense of another person, is obliged to return the benefit in kind, and if this is not possible, then to return its value” [2], which means that an energy utility should return to the owner the full income it has generated from transmission and ownership (standing charges) of own equipment located on the land in question. Moreover, it should compensate for all inconvenience and harm attributable to the presence of own equipment (facilities) on private property. “Who, by own fault, has caused harm to another person, is committed to repair it” (Civil Code, Art. 415 [2]). This paper analyses the legal situation of private lands, however identical compensation is due for the State Treasury in the case of an energy utility using state-owned land. Compensation should be calculated for the whole period of utilising property owned by someone else. According to the ruling of the Supreme Court it may not be assumed that no one’s land exists on Polish territory, and in every case it is presumed that the land has an owner. An energy utility, at the time of construction, had knowledge whether the land used for construction was owned by it or by someone else. Delay of compensation claims by the owner or even transfer of this liability to new owners (Civil Code, Art. 509, § 1 [2]) may not be understood as a presumed statement of will to waive the remuneration (ruling of the Supreme Court of 28 January 1999, file ref. no. III CKN 145/9).

Compensation shall also include: harm suffered by the owner due to inability to utilise occupied land, including the influenced area (agricultural machinery may drive around obstacles at certain curves), necessity to manually cultivate land near facilities or costs of results of inability to perform such operations (crops reduced by weed spreading), necessity to abandon (e.g. under a power line) certain type of crops (e.g. hops, orchards, forestation), inability to use high agricultural machinery (e.g. harvesters), inability to build structures on that land and restriction of other investment capabilities, necessity to preserve protective areas, lowering attractiveness of entire property and its tourist quality, lowering the quality, functionality and objective value of the property and other related properties. Compensation for the period of extra-contractual use of property, according to the ruling of the Supreme Court (ruling of 1 February 2010, file ref. no. I CKS 312/09) shall be based on market rates for utilising a certain type of item (civil benefits) which the owner could have obtained if a lease contract was concluded.

Owners of land encumbered with energy infrastructure in most cases do not have appropriate knowledge to enforce their rights. Yet the farmers and other land owners may expect assistance of local authorities. According to Art. 76 of the Polish Constitution: “Public authorities shall protect consumers, customers, hirers or lessees against activities threatening their health, privacy and safety, as well as against dishonest market practices. The scope of such protection shall be specified by statute”. Such cases may be handled by the Commissioner for Citizens’ Rights (Human Rights Defender) who (according to the Art. 208 of the Constitution) “shall safeguard the freedoms and rights of persons and citizens specified in the Constitution and other normative acts”. An owner of

encumbered land may also entrust the claim or sell the claim e.g. to a specialised law firm: “Creditor may also, without debtor’s consent, transfer liability to a third person” (Civil Code, Art. 509 § 1) [2].

6. Liability in the case of accidents related to energy infrastructure

Energy infrastructure, in particular transformers with the lower phase voltage of 230 V and medium- or low-voltage power lines, may be located on fields, in forests, on private yards, in gardens and orchards, near local or trunk roads, near rivers or ponds and in many other unprotected locations. For that reason such facilities often create a threat of accidents. Responsibility for an accident, loss of life, loss of health, suffering of injured persons and for material losses, rests with the party or parties who contributed to the accident. The Civil Code stipulates that: “§ 1. Who manufactures a dangerous product within its own business activity (producer), shall be responsible for harm done to anyone by this product. § 2. Product shall be understood as a movable item, even if it is connected to another item. Animals and electricity shall also be considered products” (Art. 449.1 [2]). This means that electricity is, according to the law, a dangerous product, and an energy utility is responsible for the related harm.

Several accidents will be described to present the threat. A villager, walking to a fishing site barefoot and holding an aluminium telescopic fishing rod, caught a power line with this rod and got an electric shock which resulted in paralysis of one arm and one leg. The victim explained that he had not known that touching the line could be dangerous. After installing the line, the energy utility has not even instructed the land owner about the resulting threats. It also happened that a tractor driver collided and struck a power line tower with his vehicle, which destroyed both the machine and the tower. It was revealed that the tower had been built without a building permit, without the owner’s consent and it should never have been there. In another case an energy utility upgraded a power line and increased voltage from 400 V to 15 kV.

All the farmers in the area knew about this fact, but none of them understood the implications. Two persons were killed. Serious failure was caused by children, who destroyed 15 kV insulators and caused permanent line-to-line short circuit while playing ball. No one had told the children or their guardians that they were not allowed to play ball on a yard in front of their house. Such examples demonstrate that energy utilities place dangerous infrastructure on private land and do not care about instructing owners what can and what cannot be done in their neighbourhood. Knowledge about electrical power engineering of an average adult is usually limited to the physics lessons in secondary school (sometimes it is even smaller) and professional behaviour may not be expected in such cases. In most cases full responsibility rests with energy utilities. Regardless of the character of an event, absence of a legal title to use the land automatically means that the energy utility is responsible.

7. Final conclusions

In a democratically ruled state it is not possible to utilise fixed property without consent of its owner and without paying compensation agreed upon with the owner. Regulating rights of energy utilities to use land owned by other owners, including the State Treasury, will be troublesome and expensive to those companies. In many cases it will be necessary to relocate the power infrastructure.

REFERENCES

1. Constitution of the Republic of Poland of 2 April 1997 as amended.
2. Act of 23 April 1964 – The Civil Code, as amended.
3. Act of 7 July 1994 – The Construction Law, as amended.
4. Act of 21 August 1997 on fixed property management, as amended.
5. Directive 2006/32/EC of the European Parliament and of the Council of 5 April 2006 on energy end-use efficiency and energy services.

Grzegorz Błajszczak

Energy Regulatory Office

e-mail: grzegorz.blajszczak@ure.gov.pl

Worked as a researcher at Warsaw University of Technology, at a Technical University in Budapest and at Rand Afrikaans University in Johannesburg. International Relations Manager at Energoprojekt-Warszawa SA (1994–1995), Manager for Drives and Backup Power Supply in French company Schneider Electric (1995–1996), Deputy Director for Training and Implementation at the European Process Control Department of Westinghouse Electric (1996–1999). From 1999 until 2012 in Polskie Sieci Elektroenergetyczne, where his work concerned ancillary services, later, settlements of cross-border energy exchange, and finally implementation of new technologies, power quality and reactive power management. In years 2012–2013 he carried out a project on power plant control at Emerson Process Management Power & Water Solutions, worked at the Polish Power Exchange (Towarowa Giełda Energii) and provided consultation to City Energy sp. z o.o. From 2013 he has been a staff member of the Energy Regulatory Office (Urząd Regulacji Energetyki) in the Department of Markets Development and Consumer Issues. He is a member of: SEP (Polish Association of Electrical Power Engineers), IEEE, Committee of the Polish Federation of Engineering Associations (NOT) on Energy Management, Polish Committee for Quality and Effective Consumption of Electrical Energy. He is an expert in power quality and also author of more than 120 scientific and technical papers.

This is a supporting translation of the original text published in this issue of "Acta Energetica" on pages 29–34. When referring to the article please refer to the original text.

PL

Użytkowanie własności prywatnej przy przesyle energii i odpowiedzialność cywilna

Autor

Grzegorz Błajszczak

Słowa kluczowe

grunty prywatne, rekompensaty, wypadki

Streszczenie

Energetyka zawodowa w znacznym stopniu korzysta z prywatnych gruntów, na których znajdują się napowietrzne linie energetyczne i transformatory. W artykule skomentowano najważniejsze zapisy prawne dotyczące zwrotu zajętych, wywłaszczonych lub zagarniętych nieruchomości oraz rekompensat za ich użytkowanie. Omówiono także ważniejsze elementy odpowiedzialności cywilnej właściciela infrastruktury energetycznej za związane z nią wypadki.

1. Przyczyny roszczeń właścicieli gruntów prywatnych

Część infrastruktury wykorzystywanej do przesyłu i rozdziału energii elektrycznej jest posadowiona na gruntach prywatnych, dotyczy to w szczególności linii napowietrznych i transformatorów niskiego napięcia. Duża część linii powstawała w latach 50. i 60. bez zgody właściciela gruntu i bez zachowania wymagań obowiązującego wówczas prawa budowlanego, a część na podstawie ustawy z 1950 roku o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli oraz ustawy z 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. W wyniku przekształceń ustrojowych w latach 90. praktycznie wycofano, a nawet odwrócono większość zapisów zawartych w tych ustawach. Wywłaszczone lub zajęte nieruchomości (domy i grunty) są zwracane ich pierwotnym właścicielom.

W czasach Polski Ludowej linie i stacje elektroenergetyczne należały do państwa, czyli do ludu, co powodowało, że lud – rolnicy czuli się niejako współwłaścicielami tej infrastruktury. W niektórych przypadkach wieś sama finansowała i budowała linie energetyczną. Obecnie linie te (zwłaszcza niskiego napięcia) znalazły się na gruntach prywatnych, a właścicielami linii są spółki akcyjne (niekiedy zagraniczne) czerpiące dochód z działalności przesyłu i rozdziału energii. To, co kiedyś nazywano „polem”, teraz stało się „nieruchomością” i jest chronione przez wiele zapisów prawnych.

Infrastruktura energetyczna budzi powszechną niechęć ekologów, właścicieli działek rekreacyjnych i rolników. Maszyny rolnicze, na ogół duże i mało zwrotne, muszą omijać w trakcie prac słupy stojące na polu. Niezaorane kawałki stają się źródłem rozsiewania chwastów, co z kolei zmniejsza plony. Słupy i przewody przyczyniają się do wypadków oraz uniemożliwiają swobodne, pełne dysponowanie nieruchomością. Zwiększająca się świadomość właścicieli gruntów oraz możliwość ich zrzeszonego występowania w sporach, a także łatwość uzyskania specjalistycznej pomocy prawnej, powinna zwrócić uwagę przedsiębiorstw energetycznych na powagę nierozwiązanego problemu wykorzystywania gruntów prywatnych.

2. Przywileje i prawa właściciela gruntu

Prawo własności jest jednym z najważniejszych i niepodważalnych praw w gospodarce

światowej, niezależnie od kultury i położenia geograficznego. Nasza konstytucja [1] mówi w art. 21: „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia” oraz w art. 64: „Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia”. Jeżeli ktokolwiek wysnułby inne wnioski z innych przepisów prawnych, to z pewnością będzie w błędzie. Gdyby jednak zdarzyło się, że miałyby rację, to przepisy takie musiałyby zostać zmienione, bo muszą być zgodne z konstytucją. Konstytucja zwraca również uwagę na szczególną rolę rolników i ich dobytku: „Podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne” (art. 23). Podważanie lub ograniczanie praw własności do gruntu rodzinnego gospodarstwa rolnego jest godzeniem w podstawowe zapisy konstytucji.

Zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego [2] „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”. Zapis ten oznacza, że kupując działkę – grunt, kupuje się ziemię wraz ze wszystkim, co się na niej znajduje, włączając również linie energetyczne, słupy, transformatory. Jeżeli jednak w akcie notarialnym pojawi się uwaga o wyłączeniu z aktu np. słupa, ponieważ jest on własnością pewnego przedsiębiorstwa, to słup ten, zgodnie z k.c. art. 49 § 1, nie zostanie uznany za część składową nieruchomości, a stosowna informacja musi znajdować się w księdze wieczystej. Jeżeli w księdze wieczystej nie ma wpisu, że pewne obiekty należą do innego właściciela, to domniama się, że są częścią tej nieruchomości. Zgodnie z art. 27 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej” [4]. Podobnie do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą i ujawnienie w księdze wieczystej (k.c. art. 245.1 [2]).

Własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (k.c. art. 143 [2]). Oznacza to, że linia zwisająca nad działką lub

linia kablowa w ziemi może być uznana za część składową działki i stać się własnością właściciela tej działki. Zapis ten jednocześnie oznacza, że przepuszczenie linii nad działką stanowi naruszenie własności właściciela działki.

Niektóre elementy infrastruktury elektroenergetycznej mogą być uznane w sensie prawnym za rzeczy ruchome. Artykuł 169 k.c. mówi: „§ 1. Jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzenia rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w złej wierze. § 2. Jednakże gdy rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem lat trzech od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu” [2]. Przykładowo, transformator 15 kV/400 V umieszczony na słupie znajdującym się na prywatnej posesji jest rzeczą ruchomą, nie musi być bynajmniej ukradziony czy zdemontowany, żeby zmienić właściciela. Po trzech latach przechodzi na własność właściciela posesji. Artykuł 174 k.c. mówi: „Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze” [2]. W niektórych przypadkach może mieć zastosowanie art. 191: „Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne uzyskało zgodnie z przepisami prawo użytkowania rzeczy, to może z niego korzystać zgodnie z określonymi warunkami, ale nie może tego prawa przekazać. Artykuł 254 k.c. mówi, że: „użytkowanie jest niezbywalne” [2]. Oznacza to, że jeżeli przedsiębiorstwo zostało kupione lub wchłonięte przez inne przedsiębiorstwo, czy też przekształciło się w inne przedsiębiorstwo (np. spółkę akcyjną), to już tego „prawa użytkowania” nie posiada.

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada, jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad

cudzą rzeczą (posiadacz zależny) – art. 336 k.c. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne korzysta z linii energetycznej i wycina drzewa pod tą linią oraz skutecznie zapobiega określonej aktywności pod linią (np. grillowaniu, czy uprawianiu niektórych sportów), staje się wówczas osobą faktycznie zarządzającą przestrzenią (gruntem i urządzeniami) w tym miejscu. Na podstawie k.c. art. 222 § 1: „Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. § 2. Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń” [2]. W art. 223 Kodeks cywilny podkreśla, że powyższe roszczenia dotyczące nieruchomości nie ulegają przedawnieniu.

3. Spełnienie wymogów prawa budowlanego

W myśl definicji podanych w prawie budowlanym linie transmitujące energię elektryczną (w przesyłce i dystrybucji, na każdym poziomie napięcia), transformatory, rozdzielnie i inne podobne obiekty są „budowlami” (art. 3 ust. 3 i ust. 11 [3]). Ponadto linie energetyczne są dodatkowo nazywane „obiektem liniowym”. Obiekty liniowe i inne budowle podlegają regulacjom prawa budowlanego. Spełnienie wymogów prawa budowlanego obowiązywało w Polsce zarówno w okresie powojennej odbudowy, jak i przez wszystkie lata PRL. Przedsiębiorstwo energetyczne mogło stawiać słupy i stacje transformatorowe wyłącznie na podstawie decyzji właściwego terytorialnego organu administracji rządowej lub samorządowej, zawierającej zgodę posiadacza gruntu. W latach 50. i 60. państwowe przedsiębiorstwa energetyczne często nie dopełniały obowiązków wynikających z prawa budowlanego i uruchamiały instalacje, tworząc fakty dokonane.

W myśl ustawy Prawo budowlane: „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami” (art. 4 [3]). W art. 3 ust. 11 wyjaśnione jest, że przez „prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkownika wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”. Takie prawo uzyskiwane jest aktem notarialnym i jest wpisywane do księgi wieczystej nieruchomości, której dotyczy. Jeżeli w księdze wieczystej takiego wpisu nie ma, to domniema się, że takiego prawa nie udzielono.

Na powstanie każdej budowli wymagane jest prawo dysponowania nieruchomością w pełnym obszarze oddziaływania obiektu, należy przez to rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu” (p.b., art. 3 ust. 20 [3]). Zmiana parametrów linii energetycznej np. napięcia z 3 kV

na 15 kV lub, przy tym samym napięciu, zmiana przewodów z obciążalności 300 A na 1000 A (nawet na tych samych słupach), wymaga uzyskania aktualnego prawa do zabudowy, ponieważ zmieniło się oddziaływanie obiektu.

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (p.b., art. 28 ust. 2 [3]). Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (p.b., art. 28 ust. 1 [3]). Budowa niektórych obiektów nie wymaga uzyskania zgody. W art. 29 p.b. wymieniono i bardzo precyzyjnie nazwano 27 przypadków. Z zakresu elektroenergetyki pozwolenia na budowę nie wymagają jedynie przyłącza do budynków (ust. 20 [3]).

4. Możliwości pokojowego korzystania z cudzej własności

Budowa linii przesyłających energię elektryczną była w przeszłości kojarzona z postępowem, rozwojem cywilizacyjnym i podniesieniem standardu życia. Przejawy takiej świadomości można jeszcze znaleźć w niektórych krajach afrykańskich, ale w Europie i w Polsce postrzeganie problemu jest już zupełnie inne. W Unii Europejskiej na podstawie badań i analiz wyciągnięto wniosek, że przesyłanie energii elektrycznej jest mniej opłacalne w porównaniu z innymi możliwymi rozwiązaniami. Unia Europejska kształtuje obecnie prawo w celu zwiększenia generacji lokalnej (w tym indywidualnej w tzw. inteligentnych budynkach). W dyrektywie dotyczącej poprawy efektywności końcowego wykorzystania energii, już we wstępie (ust. 23 przed art. 1 [5]) Parlament Europejski i Rada Unii Europejskiej nakazuje zmniejszenie zachęt do przesyłania energii: „Dla skuteczniejszego oddziaływania taryf i innych uregulowań dotyczących energii sieciowej na efektywność końcowego zużycia energii, powinno się usunąć nieuzasadnione zachęty do zwiększania ilości przesyłanej energii”. Fakt ten oznacza, że we wszystkich sporach dotyczących przebiegu linii energetycznych przedsiębiorstwa energetyczne napotkają na poważny argument u swoich oponentów.

Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzej, prywatnej własności (gruntu, działki, budynku), polegające na usytuowaniu tam słupów linii napowietrznej, samej (zwisającej) linii, kabla podziemnego, czy też transformatora lub rozdzielni może być rozwiązane na kilka pokojowych sposobów. Poniżej przedstawiono najważniejsze, przewidziane przez prawo rozwiązania. Należy podkreślić, że w każdym przypadku obowiązuje pod rygorem nieważności forma aktu notarialnego.

4.1. Wywłaszczenie

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami: „Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości” (art. 112 ust. 2 [4]). Wywłaszczenie może dotyczyć całej nieruchomości (np. działki rolnej lub innego gruntu) lub jej części. Polska konstytucja [1] w art. 21 mówi, że: „Wywłaszczenie

jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”. Wywłaszczenie jest możliwe wyłącznie w stosunku do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy (g.n. art. 112 ust. 3 [4]).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że „Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego” (art. 113.1 [4]). Oznacza to, że przedsiębiorstwo energetyczne nie może bezpośrednio uzyskać praw do nieruchomości wskutek wywłaszczenia. Pośrednim sposobem jest wywłaszczenie nieruchomości na rzecz np. gminy, a gmina z kolei, będąc już właścicielem, może przenieść część praw własności na przedsiębiorstwo energetyczne. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księgę wieczystą (g.n. art. 27 [4]). Jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie (g.n. art. 113 ust. 3 [4]).

Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, poza elementami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego, powinna zawierać określenie praw podlegających wywłaszczeniu (g.n. art. 119 ust. 3 [4]). Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego powinny poprzedzić rokowania o nabycie w drodze umowy określonych praw, przeprowadzone między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomości zamienna (g.n. art. 114.1 [4]).

4.2. Służebność

Zgodnie z Kodeksem cywilnym: „Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władzącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władzącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władzącej przysługują na podstawie przepisów

o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa)” (art. 285 § 1) [2]. Typowym zastosowaniem służebności było przyznanie formalnego prawa do przechodzenia ścieżką przez pole sąsiada, co znacznie skracало dojdzie do szkoły czy sklepu. W 2008 roku, w skutek starań firm energetycznych, znolizowano ustawę Kodeks cywilny dopisując artykuł definiujący tzw. służebność przesyłu: „Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu)” (art. 305.1). Przywołany art. 49 § 1 nazywa urządzenia „urządzeniami do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej”. Zapis ten sugeruje, że chodzi o „urządzenia” o znaczeniu lokalnym, służące do zasilania indywidualnych budynków lub grup budynków. W sprawach spornych oceny w tym zakresie dokonuje sąd.

Służebność nie jest prawem, które pojawia się samoistnie lub automatycznie. Zgodnie z ustawą Kodeks cywilny służebność jest „ograniczonym prawem rzeczowym” (art. 244 § 1) [2]. Dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (k.c. art. 245 § 1 [2]). Służebność może zostać przyjęta na mocy umowy (w formie aktu notarialnego) między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem energetycznym lub też może być orzeczona przez sąd. W obu przypadkach skutkuje to dokonaniem wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Kodeks cywilny umożliwił przedsiębiorstwom energetycznym wystąpienie o sądowe ustanowienie służebności (dotyczy to zarówno planowanych, jak i istniejących instalacji): „Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem” (art. 305.2 § 1). Należy zwrócić uwagę na użycie przez ustawodawcę słowa „konieczna”. Fakt ten – w połączeniu z art. 288 k.c. [2], który mówi, że „służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej” – oznacza, że jeżeli jest to tylko możliwe, linię energetyczną lub inny obiekt należy usytuować w innym miejscu i służebność nie zostanie przyznana.

Sąd rozstrzyga również w przypadku odwrotnym: „Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu” (art. 305.2 § 2). Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne domaga się uznania służebności na podstawie zasiedzenia, to również powinno wystąpić do sądu o takie orzeczenie. Bez wpisu w księdze wieczystej domniema się, że służebności nie ma. Dla zasiedzenia służebności stosuje się ogólne przepisy o zasiedzeniu (k.c. art. 292 [2]). Na podstawie k.c. art. 172 § 1 [2]: „Posiadacz nieruchomości

niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)” oraz § 2: „Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze”. Należy zwrócić uwagę, że na czas zasiedzenia nie zawsze składają się kolejne lata. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu roszczeń (k.c. art. 175) [2]. Zasiedzenie może być liczone od określonego wydarzenia, przerywane na pewien okres czasu, jak również skutecznie zakończone pewnym zdarzeniem w przeszłości. Przykładowo do czasu zasiedzenia nie jest wliczany okres, w którym właściciel nieruchomości obciążonej był małoletni, a biegu zasiedzenia jest wstrzymywany przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw (k.c. art. 123 § 1 [2]) lub nawet przez wszczęcie mediacji (k.c. art. 123 § 3 [2]). Do okresu zasiedzenia służebności przesyłu nie może być również wliczany okres, w którym właściciel nieruchomości obciążonej, np. rolnik nie mógł domagać się swoich racji ze względów politycznych. W okresie Polski Ludowej rolnik nie był w stanie zaskarżyć przed sądem państwa ludowego. Bazując na art. 44 naszej konstytucji, który mówi: „Bieg przedawnienia w stosunku do przestępstw, nieściganych z przyczyn politycznych, popełnionych przez funkcjonariuszy publicznych lub na ich zlecenie, ulega zawieszeniu do czasu ustania tych przyczyn” można przyjąć, że bieg zasiedzenia służebności może być liczony od momentu, kiedy ta służebność była wykorzystywana przez niezależne przedsiębiorstwa. Co oznacza, że w żadnym przypadku nie upłynęło jeszcze 30 lat.

Określenie służebności z zasiedzenia dla np. transformatora lub linii energetycznej, nie jest bynajmniej prostą sprawą i może napotkać na odwrotne roszczenie: przyznania na podstawie zasiedzenia, własności tego transformatora lub linii, właścicielowi gruntu. O przyznanie własności może również ubiegać się lokalna społeczność.

4.3. Użytkowanie wieczyste

Przedsiębiorstwo energetyczne może uzyskać prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się lub ma się znajdować jego infrastruktura. Nie dotyczy to jednak gruntów prywatnych. Na podstawie k.c. art. 232 § 1 [2]: „Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. § 2. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków”. W tej sytuacji dla przedsiębiorstwa energetycznego stroną nie jest indywidualny właściciel prywatny, ale Skarb Państwa lub miejscowa społeczność. Przedsiębiorstwo energetyczne, będąc

wieczystym użytkownikiem, uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną (k.c. art. 238 [2]). Szczegółowa umowa określa, co i jak może powstać na użyczonych nieruchomości. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (k.c. art. 235 § 2 [2]).

5. Zaspokojenie uzasadnionych praw własnościowych

W większości przypadków jest tak, że bogate i wpływe przedsiębiorstwo energetyczne weszło na ziemię biednego i mało wykształconego rolnika, po czym bez jego zgody (a czasami nawet wiedzy) ustawiło mu na polu słupy z linią energetyczną i czasami transformator. Przedsiębiorstwo czerpie dochód z takiej linii i transformatora, o czym wiedzą również właściciele nieruchomości (na fakturze za energię jest oddzielna pozycja za przesył). Przedsiębiorstwo energetyczne nie tylko nie dzieli się tym zyskiem, ale również nie płaci za korzystanie z terenu i co więcej zabrania właścicielom nieruchomości pewnych czynności na ich ziemi w okolicach obiektów energetycznych, które mogłyby zakłócić działalność biznesową tych przedsiębiorstw. Taka sytuacja jest oczywiście niezgodna z polskim prawem, jak i z prawem europejskim.

Większość spornych spraw można zakwalifikować do jednej z dwóch sytuacji (a czasami do obu jednocześnie): usunięcia infrastruktury przedsiębiorstwa energetycznego z prywatnego gruntu oraz rekompensaty za użytkowanie gruntu. Ustawienie słupów, zwisającej linii (bez słupów) lub innej infrastruktury energetycznej mogło odbyć się zgodnie z prawem lub niezgodnie z prawem. W obu przypadkach właściciel nieruchomości może domagać się ich usunięcia i należności za użytkowanie.

5.1. Usunięcie obiektu infrastruktury energetycznej z prywatnej nieruchomości

Budowa linii energetycznej (lub innych obiektów energetycznych) wymaga otrzymania pozwolenia na budowę i przedstawięcia praw do gruntu, na którym będzie budowa. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie jest w stanie przedstawić takich dokumentów, to domniema się, że budowę wykonano bez należytych zezwoleń. W tej sytuacji na podstawie art. 48 ust. 1 Prawa budowlanego: „Właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę” [3]. Co więcej p.b. art. 90 mówi, że: „Kto, w przypadkach określonych w art. 48, art. 49b, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2, wykonuje roboty budowlane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2” [3]. Należy podkreślić, że pojęcie budowy obejmuje również wymianę słupów na inne, zmianę napięcia linii na wyższe, zmianę przewodów linii na przewody o większej obciążalności, zmianę mocy transformatora i inne czynności powodujące zmiany konstrukcyjne lub zmiany oddziaływania na środowisko. Budową jest również przestawienie słupów i inne zmiany związane z położeniem na gruncie. Obiekty energetyczne bez względu na czas i sposób powstawania, muszą spełniać aktualnie

obowiązujące przepisy prawa budowlanego i innych ustaw. Należy również przypomnieć, że – jak to napisano w rozdziale 4.2 tego artykułu – przedsiębiorstwo energetyczne musi wykazać konieczność budowy obiektu w danym miejscu lub braku możliwości budowy w innym, np. budowy linii energetycznej wzdłuż drogi publicznej.

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne ma na cudzym gruncie linię energetyczną, transformator lub inny obiekt, to musi posiadać tytuł prawny do takiego stanu, np. notarialną umowę czy orzeczenie sądu o służebności. Jeżeli przedsiębiorstwo nie posiada tytułu prawnego do umieszczenia i użytkowania swojej infrastruktury na prywatnej nieruchomości, to właściciel tej nieruchomości może zażądać bezwzględnej jej usunięcia. Ponadto, na podstawie k.c. art. 344, §1: „Przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługują posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń” [2].

Zgodnie z k.c. art. 343 § 1: „Posiadacz może zastosować obronę konieczną, ażeby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania. § 2. Posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób. Posiadacz rzeczy ruchomej, jeżeli grozi mu niebezpieczeństwo niepowetowanej szkody, może natychmiast po samowolnym pozbawieniu go posiadania zastosować niezbędną samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego” [2]. Zacytowane prawo pozwala rolnikowi na usunięcie słupa lub innego obiektu ze swojego pola. Konstytucja polska mówi, że: „1. Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. 2. Ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw” (art. 77). Jeżeli w przeszłości, po zmuszeniu na posiadacza gruntu zgody lub bez takiej zgody ówczesne władze doprowadziły do ustawienia na jego gruncie słupów lub innych obiektów, to ten właściciel może teraz wystąpić o naprawienie szkody. Przedawnienia, zasiedzenia i upływ czasu, o których mowa w ustawach, nie mają w tym przypadku zastosowania (na podstawie ust. 2 powyższego cytatu).

5.2. Rekompensaty za korzystanie z cudzej własności

Najczęstszym przypadkiem ugody jest ustanowienie służebności. Za udzielenie służebności przysługuje wynagrodzenie (k.a. art. 305.2 §1 [2]), bez względu na sposób przyznania służebności, włączając orzeczenie sądu o przyznaniu służebności na podstawie zasiedzenia.

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie ma tytułu własności gruntu, a między stronami (przedsiębiorstwem energetycznym i właścicielem gruntu) nie ma ugody lub orzeczonego przez sąd stanowiska, to przedsiębiorstwo energetyczne nie ma podstaw prawnych do posiadania i eksploataowania swoich obiektów na prywatnym gruncie. W takiej sytuacji ma zastosowanie art. 405 k.c. „Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby,

obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości” [2], co oznacza, że przedsiębiorstwo energetyczne powinno zwrócić właścicielowi gruntu pełne dochody, które uzyskało z przesyłu i faktu posiadania (opłaty abonamentowe) swoich urządzeń na tej nieruchomości. Ponadto powinno zrekompenzować wszystkie niedogodności i szkody związane z obecnością swoich urządzeń (obiektów) na prywatnym gruncie: „Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia” (k.c. art. 415 [2]). W niniejszym artykule jest analizowana sytuacja prawna gruntów prywatnych, jednakże takie same rekompensaty należą się Skarbowi Państwa, jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne korzysta z gruntów państwowych. Rekompensata powinna być naliczana za cały okres korzystania z cudzej nieruchomości. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego nie można przyjąć, że na terenie Polski jest ziemia niczyja, w każdym przypadku domniema się, że grunt ma właściciela. Przedsiębiorstwo energetyczne w momencie budowy miało wiedzę, czy buduje na swoim, czy na cudzym gruncie. Zwleknięcie przez właściciela z żądaniem rekompensaty, a nawet przekazanie tej wierzytelności kolejnym właścicielom (k.c. art. 509. § 1 [2]), nie może być rozumiane jako domniemane oświadczenie woli zrzczenia się wynagrodzenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 28 stycznia 1999 roku, sygn. akt: III CKN 145/9).

Rekompensata powinna uwzględniać: szkody poniesione przez właściciela w skutek braku możliwości użytkowania zajętego gruntu wraz ze strefą oddziaływania (maszyny rolnicze mogą omijać obiekty po określonym łuku), konieczność ręcznego kultywowania ziemi w pobliżu obiektów lub koszty konsekwencji braku możliwości wykonania takich operacji (zmniejszenie plonów przez rozsiewanie chwastów), konieczność rezygnacji (np. pod linią) z pewnego typu upraw (np. chmielu, sadu, zalesienia), brak możliwości korzystania z wysokich maszyn rolniczych (np. kombajnów), brak możliwości zabudowy tego terenu i ograniczenie innych zdolności inwestycyjnych, konieczność zachowania stref ochronnych, obniżenie atrakcyjności całej nieruchomości i jej walorów turystycznych i rekreacyjnych, obniżenie jakości, funkcjonalności i wartości podmiotowej danej nieruchomości oraz innych z nią związanych. Rekompensata za okres bezumownego korzystania z nieruchomości, zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego (wyrok z 1 lutego 2010 roku, sygn. akt: I CSK 312/09), powinna być ustalona na podstawie stawek rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (pożytki cywilne), jakie właściciel mógł uzyskać, zawierając umowę najmu lub dzierżawy.

Właściciele gruntów obciążonych infrastrukturą energetyczną w większości przypadków nie posiadają odpowiedniej wiedzy ani środków do wyegzekwowania swoich praw. Jednakże rolnicy i inni drobni właściciele gruntów mogą spodziewać się pomocy od lokalnych władz. Zgodnie z art. 76 naszej Konstytucji: „Władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami

rynkowymi”. Takimi sprawami może zająć się rzecznik praw obywatelskich, który (według art. 208 Konstytucji) „stoi na straży wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji oraz w innych aktach normatywnych”. Właściciel obciążonego gruntu może również powierzyć dochodzenie odszkodowania lub sprzedaż prawa do odszkodowania, np. wyspecjalizowanej firmie prawniczej: „Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią” (k.c. art. 509 § 1) [2].

6. Odpowiedzialność przy wypadkach związanych z infrastrukturą energetyczną
Infrastruktura energetyczna, a w szczególności transformatory o fazowym napięciu dolnym 230 V i linie energetyczne średniego i niskiego napięcia znajdują się na polach, w lasach, na prywatnych podwórkach, w ogrodach i sadach, przy drogach lokalnych i drogach o dużym natężeniu ruchu, przy rzekach i stawach, i w wielu innych niechronionych miejscach. Z tego powodu obiekty energetyczne stosunkowo często stanowią zagrożenie wypadkowe. Odpowiedzialność za wypadek, utratę życia, utratę zdrowia, cierpienia poszkodowanych i za straty materialne ponosi strona lub strony, które przyczyniły się do wypadku.

Ustawa Kodeks cywilny mówi: „§ 1. Kto wytwarza w zakresie swojej działalności gospodarczej (producent) produkt niebezpieczny, odpowiada za szkodę wyrządzoną komukolwiek przez ten produkt. § 2. Przez produkt rozumie się rzecz ruchomą, choćby została ona połączona z inną rzeczą. Za produkt uważa się także zwierzęta i energię elektryczną” (art. 449.1 [2]). Oznacza to, że energia elektryczna jest według prawa produktem niebezpiecznym, a przedsiębiorstwo energetyczne jest odpowiedzialne za szkody z nim związane.

Dla zobrazowania zagrożeń poniżej opisano kilka wypadków. Mieszkaniec wsi, idąc boso na ryby z aluminiową wędką teleskopową w rękę, zaczepił o linię i uległ porażeniu, w wyniku czego ma sparaliżowaną jedną rękę i jedną nogę. Tłumaczył, że nie wiedział, że dotknięcie do linii jest niebezpieczne. Zakład energetyczny po ustawieniu linii nie poinstruował nawet właściciela gruntu, jakie zagrożenia z tego wynikają. Zdarzyło się, że traktorzysta zaczepił szarą maszyną rolniczą o słup, niszcząc zarówno maszynę, jak i słup. Okazało się, że słup został postawiony bez zgody na budowę, bez zgody właściciela i w ogóle nie powinno go tam być. Innym razem zakład energetyczny zmodernizował linię i podniósł napięcie z 400 V na 15 kV. Wiedzieli o tym wszyscy okoliczni rolnicy, ale nikt nie rozumiał, co to znaczy. Zginęły dwie osoby. Poważną awarię wywołały dzieci, które grając w piłkę spowodowały zniszczenie izolatorów 15 kV i trwale zwichnęły międzyfazowe. Nikt dzieciom ani ich opiekunom nie powiedział, że nie mogą grać w piłkę na podwórku przed swoim domem.

Przywołane przykłady dowodzą, że przedsiębiorstwa energetyczne ustawiają niebezpieczną infrastrukturę na prywatnych terenach i nie zadają sobie trudu, aby poinstruować właścicieli, co można, a czego nie można w ich sąsiedztwie robić. Wiedza z zakresu elektrotechniki przeciętnego dorosłego człowieka kończy się na ogół na fizyce ze szkoły średniej (a czasami jest

jeszcze mniejsza) i nie można oczekiwać w takich przypadkach profesjonalnych energetycznych zachowań. W większości wypadków pełna odpowiedzialność leży po stronie przedsiębiorstw energetycznych. Niezależnie od charakteru zdarzenia, brak tytułu prawnego do korzystania z gruntu przesądza o winie przedsiębiorstwa energetycznego.

7. Wnioski końcowe

W państwie o ustroju demokratycznym nie jest możliwe korzystanie z cudzej nieruchomości bez zgody jej właściciela i bez wypłacania uzgodnionej z nim rekompensaty. Uregulowanie praw do korzystania przez przedsiębiorstwa energetyczne z gruntów należących do innych właścicieli, w tym również do Skarbu Państwa, będzie dla tych przedsiębiorstw kłopotliwe i kosztowne. W wielu przypadkach konieczne będzie przeniesienie infrastruktury energetycznej w inne lokalizacje.

Bibliografia

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa Kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 roku, z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 roku, z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, z późniejszymi zmianami.
5. Dyrektywa 2006/32/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 5 kwietnia 2006 roku w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii i usług energetycznych.

Grzegorz Błajszczak

dr inż.

Urząd Regulacji Energetyki

e-mail: grzegorz.blajszczak@ure.gov.pl

Pracował naukowo na Politechnice Warszawskiej, politechnice w Budapeszcie i na Uniwersytecie Rand Afrikaans w Johannesburgu. Specjalista ds. Współpracy z zagranicą w Energoprojekcie-Warszawa SA (1994–1995), menedżer ds. napędów i rezerwowego zasilania w francuskiej firmie Schneider Electric (1995–1996), zastępca dyrektora ds. szkoleń i wdrożeń w Europejskim Oddziale Sterowania Procesami firmy Westinghouse Electric (1996–1999). W latach 1999–2012 zatrudniony w Polskich Sieciach Elektroenergetycznych, obecnie PSE Operator SA, gdzie zajmował się usługami systemowymi, następnie rozliczeniami międzynarodowej wymiany energii, a w ostatnich latach wdrażaniem nowych technologii oraz jakością energii i zarządzaniem mocą bierną. W latach 2012–2013 roku realizował projekt dot. układów sterowania elektrowni w Emerson Process Management Power & Water Solutions, pracował w Towarowej Gieldzie Energii i był konsultantem w City Energy sp. z o.o. Od 2013 roku pracuje w Urzędzie Regulacji Energetyki w Dziale Rozwoju Rynków i Spraw Konsumentckich. Jest członkiem m.in.: SEP, IEEE, Eurelectric, Komitetu NOT ds. Gospodarki Energetycznej, Polskiego Komitetu Jakości i Efektywnego Użytkowania Energii Elektrycznej. Jest rzeczoznawcą w dziedzinie jakości energii elektrycznej, a także autorem ponad 120 publikacji naukowych i technicznych.