

Piotr Zamroch, partner, Sienkiewicz i Zamroch - Radcowie Prawni, Spółka Partnerska

# Obrona przed żądaniem usunięcia z nieruchomości czynnych **urządzeń ciepłowniczych**



Fot. NE

Ryzyko prawne związane z utrzymywaniem na nieruchomościach innych osób urządzeń ciepłowniczych odosobnione jest obecnie przede wszystkim do żądania ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu, ewentualnie dodatkowo zapłaty wynagrodzenia za wcześniejszy okres korzystania z nieruchomości. Doświadczenia spółek będących właścicielami sieci ciepłowniczych wskazują jednak, iż nadal poważnym problemem są roszczenia o nakazanie usunięcia urządzeń z nieruchomości, które generują nie tylko wysokie koszty, ale też stawiają spółkę w trudnej sytuacji konieczności zapewnienia dla urządzeń alternatywnej lokalizacji. Niniejszy artykuł zawiera analizę podstaw prawnych żądania nakazania usunięcia urządzeń i przedstawia sposoby obrony przed takim roszczeniem.



## ■ **Bezprawność jako podstawa dla roszczenia negatoryjnego**

Roszczenie negatoryjne w przypadku urzędzeń ciepłowniczych sprowadza się przede wszystkim do żądania ich usunięcia i przywrócenia stanu zgodnego z prawem, przez co należy rozumieć usunięcie bezpośrednich skutków naruszeń. Możliwość skutecznego dochodzenia takiego roszczenia nie dotyczy jednak wszystkich urzędzeń, a jedynie tych przypadków, w których ingerencja w prawo własności była bezprawna.

W kontekście istoty owej bezprawności wyrażane są rozbieżne zapatrywania. Według pierwszego stanowiska, bezprawność oznacza brak tytułu prawnego do utrzymywania urzędzeń w chwili zamknięcia rozprawy, czyli koncentruje się na podstawach prawnych do korzystania z nieruchomości w chwili obecnej (tak: G. Matusik w: *Własność urzędzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2011, ss. 430, 431 i 434 oraz powołana tam literatura; wyrok Sądu Najwyższego wydany 6 stycznia 2005 r. w sprawie III CK 129/04).

Według drugiego poglądu, jedynym miarodajnym momentem dla oceny bezprawności ingerencji w prawo własności jest czas zajęcia nieruchomości celem wybudowania i trwałego pozostawienia na niej urządzenia przesyłowego. To stanowisko dominuje w orzecznictwie oraz doktrynie. Należy zwrócić uwagę przede wszystkim na wyrok Sądu Najwyższego wydany 14 listopada 2012 r. w sprawie II CSK 176/12, w którym podkreślono, iż przestankę bezprawności należy odnosić do momentu wkroczenia w sferę uprawnień właściciela, zatem do czasu realizacji inwestycji polegającej na ułożeniu sieci ciepłowniczej. W sprawie, w której wydano ten wyrok, urządzenia zostały wybudowane w latach 70. XX w. na nieruchomości stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa, co w sensie prawnym oznaczało stan, w którym właściciel budował sieć na własnym gruncie.

Bezprawność odnosi się do samego uprawnienia do dysponowania nieruchomością, które może mieć źródło w oświadczeniu woli osoby uprawnionej albo w decyzji wyłączeniowej. Kwestie związane z poprawnością przeprowadzenia procesu budowlanego, w szczególności legitymowanie się pozwoleniem na budowę, mają jedynie pomocnicze znaczenie, w szczególności poprzez możliwość odwołania się do domniemania (niezbyt silnego) wyrażenia zgody na inwestycję, dla której wydano pozwolenie na budowę.

”

**Żądanie usunięcia urzędzeń ciepłowniczych często zgłaszane jest wobec sieci budowanych przed kilkudziesięciu laty, co musi być uwzględnione w procesie stosowania prawa**

W ocenie autora zasadny jest drugi z omówionych poglądów i on, jak wskazano, dominuje w nauce prawa, a przede wszystkim w orzecznictwie. Żądanie usunięcia należy odnosić do tych urzędzeń, które zostały posadowione na nieruchomości bez uzyskania zgody jej właściciela albo użytkownika wieczystego oraz bez alternatywnej dla zgody decyzji wyłączeniowej. Okoliczność czy zawarto jednocześnie umowę związaną z czasem eksploatacji sieci, nie ma dla tego roszczenia istotnego znaczenia.

Poniżej omówione zostaną trzy sposoby obrony przed zgłoszonym żądaniem usunięcia urzędzeń z nieruchomości: ustanowienie służebności przesyłu,

zasiedzenie służebności przesyłu albo podobnej służebności gruntowej i powołanie się na nadużycie prawa, czyli sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego.

## ■ **Złożenie wniosku o ustanowienie służebności przesyłu**

Stosunek roszczenia negatoryjnego zgłoszonego przez właściciela nieruchomości do roszczenia przedsiębiorcy o ustanowienie służebności przesyłu nie jest jednolicie postrzegany przez przedstawicieli nauki prawa, jednak można wyróżnić pogląd dominujący, który jest korzystny dla przedsiębiorców ciepłowniczych.

Zgodnie z nim, w przypadku wystąpienia przed przedsiębiorcą z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu, należy przyznać takiemu roszczeniu pierwszeństwo i zawiesić postępowanie z powództwa negatoryjnego (tak: G. Matusik, w *Własność urzędzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2011, s. 436, M. Balwicka-Szczyrba, *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych - właścicieli urzędzeń przesyłowych*, Warszawa 2105, s. 343).

Tożsamy pogląd przyjmowany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych. Sąd Najwyższy w powołanym już wyroku wydanym 14 listopada 2012 r. w sprawie II CSK 176/12 wskazał:

„Strona powodowa korzystała z gruntu powoda na warunkach posiadania zależnego służebności gruntowej (art. 352 k.c.), a w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 116, poz. 731), od dnia 3 sierpnia 2008 r. jest to służebność przesyłu (art. 3051-3054 k.c.), ale w stosunku do powoda bez podstawy prawnej, gdyż strony nie zawarły stosownej umowy.

W tych okolicznościach brak bezprawności w posadowieniu urzędzeń przesyłowych, jak również korzystanie z nieruchomości powoda w sposób,



który nie wyczerpuje przesłanki z art. 222 § 2 k.c. tj. „naruszenia własności w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa”, nie pozbawia powoda jako właściciela prawa do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, względnie prawa do żądania ustanowienia na rzecz strony pozwanej takiej służebności za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 3052 § 2 k.c.).”

Warto ponadto zwrócić uwagę na trafne rozważania Sądu Apelacyjnego w Białymstoku prowadzone w uzasadnieniu wyroku wydanego 24 kwietnia 2014 r. w sprawie I ACa 62/14:

„Liberalne podejście do stosowania tego przepisu uzasadnione jest zwłaszcza, gdy kanwą procesu negatoryjnego są zaszczości sprzed wielu lat, na które strony procesu nie miały żadnego wpływu, lub wpływ ten był znikomy, co wynikało z poprzednio obowiązujących realiów ustrojowych. Oczywiście występujące w poprzednich latach zaniedbania w kwestiach własnościowych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zastosowania w jakiegokolwiek sprawie art. 5 k.c. Zważyć jednak należy, iż sporne urządzenia mają kluczowe znaczenie dla (...) i jego okolic. W takiej zaś sytuacji strony, mając na uwadze szeroko rozumiany interes publiczny, winny nawiązać w dobrej wierze rokowania w sprawie prawnego uregulowania wzajemnych praw i obowiązków.

Jak bowiem stwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2006 r. (II CSK 112/06 Monitor Prawniczy 19/2006), właściciele gruntów, na których znajdują się urządzenia przesyłowe muszą się liczyć z możliwością ustanowienia służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa, oczywiście za odpowiednim wynagrodzeniem, ustalonym według kryteriów wskazanych przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 czerwca 2005 r. (III CZP 29/05 OSNC 2006/4/64).

(...) W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy (wyrok z dnia 17 czerwca 2005 r.

LEX 277065) wskazał, że roszczenie z art. 222 § 2 k.c. może stanowić nadużycia prawa, gdy właścicielowi przysługują inne uprawnienia wobec posiadacza, które są dla niego mniej dotkliwe, a jednocześnie nie naruszają w danym stanie stosunków interesów właściciela. (...) Istniejący między stronami konflikt można natomiast rozwiązać przez ustanowienie, oczywiście za wynagrodzeniem, służebności przesyłu,

”

Zarzutem tradycyjnie podnoszonym przez przedsiębiorców ciepłowniczych wobec właścicieli nieruchomości dochodzących usunięcia urządzeń z ich nieruchomości jest nadużycie prawa podmiotowego, albo innymi słowy sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego

która uregulowałaby prawa strony pozwanej do korzystania z określonej części nieruchomości należącej do powodów. Pozwana takie negocjacje podjęła, lecz zakończyły się one niepowodzeniem, z uwagi na niezaakceptowanie proponowanej stawki wynagrodzenia przez powodów.”

Żądanie usunięcia urządzeń ciepłowniczych często zgłaszane jest wobec sieci budowanych przed kilkudziesięciami laty, co musi być uwzględnione w procesie stosowania prawa. W ocenie autora przedstawione wyżej stanowisko sądów jest słuszne - usta-

nowienie służebności przesyłu jest rozsądnym kompromisem uwzględniającym interes prawny obu stron.

### ■ **Złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu albo podobnej służebności gruntowej**

Nawiązując do wcześniej omówionej przesłanki bezprawności, możliwe jest jej wyeliminowanie także przez wykazanie, iż przedsiębiorca posiada tytuł prawny (służebność) nabyty przez zasiedzenie.

W tym zakresie można rozważyć dwojakie postępowanie - poprzez podniesienie zarzutu zasiedzenia w sprawie z powództwa negatoryjnego, albo poprzez złożenie odrębnego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu (podobnej służebności gruntowej). Istotną zaletą drugiego z wymienionych sposobów jest możliwość ujawnienia służebności w księdze wieczystej na podstawie postanowienia sądu, co będzie niemożliwe w przypadku postużenia się wyłącznie konstrukcją zarzutu procesowego.

Możliwość odparcia żądania usunięcia urządzeń przesyłowych przy wykorzystaniu zarzutu zasiedzenia została potwierdzona w orzecznictwie sądów powszechnych. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku wydanym 29 stycznia 2014 r. w sprawie o I ACa 821/13 zważył, iż z datą upływu okresu zasiedzenia służebności właściciel nieruchomości traci możliwość skutecznego wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym. W tożsamy sposób do przedmiotowej kwestii odniósł się również Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku wydanym 13 listopada 2014 r. w sprawie III Ca 882/14.

Jeżeli zatem okres korzystania z urządzeń ciepłowniczych pozwala przyjąć, iż służebność przesyłu albo podobna służebność gruntowa została nabyta przez zasiedzenie, możliwe jest powołanie się na tą okoliczność, co również powinno doprowadzić do oddalenia żądania negatoryjnego.





Z punktu widzenia przedsiębiorcy ciepłowniczego wybór pomiędzy wnioskiem o ustanowienie służebności albo o stwierdzenie jej zasiedzenia nie zawsze jest oczywisty. W kontekście ekonomicznym, zasiedzenie jest niewątpliwie korzystniejsze, gdyż następuje nieodpłatnie. Mogą jednak wystąpić okoliczności, w których właściwsze będzie skorzystanie z wniosku o ustanowienie służebności za wynagrodzeniem, szczególnie wobec podmiotów, z którymi przedsiębiorca chce utrzymać dobre stosunki.

### ■ Zasady współzycia społecznego

Zarzutem tradycyjnie podnoszonym przez przedsiębiorców ciepłowniczych wobec właścicieli nieruchomości dochodzących usunięcia urządzeń z ich nieruchomości jest nadużycie prawa podmiotowego, albo innymi słowy sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego.

Wskazany zarzut stracił w części na znaczeniu po wprowadzeniu do Kodeksu cywilnego przepisów o służebności przesyłu, a to z uwagi na okoliczność, iż nie można powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego (co jest zarzutem z natury wyjątkowym) jeżeli przedsiębiorcy przysługują dalej idące, zwyczajne środki prawne, za pomocą których może skutecznie zabezpieczyć swój interes prawny. Takim właśnie środkiem jest wniosek o ustanowienie służebności przesyłu przez sąd, albo wniosek o stwierdzenie, iż służebność została nabyta przez zasiedzenie.

Poniżej przykładowo wymieniono okoliczności, które postrzegane są w orzecznictwie jako podstawy dla odmowy zadośćuczynienia żądaniu negatoryjnemu:

- nabycie nieruchomości już zabudowanej urządzeniami przesyłowymi, w szczególności w sposób, który uniemożliwił w dacie zakupu zabudowę, co znalazło odzwierciedlenie w cenie, następnie zaś żądanie

usunięcia urządzeń z powołanie się na brak możliwości optymalnego wykorzystania nieruchomości,

- wybór roszczenia najdalej idącego, przy możliwości wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem albo o przebudowę urządzeń w granicach działki,

”

**Możliwość odparcia żądania usunięcia urządzeń przesyłowych przy wykorzystaniu zarzutu zasiedzenia została potwierdzona w orzecznictwie sądów powszechnych**

- brak w okolicy alternatywy dla posadowienia urządzeń przesyłowych albo konieczność ich posadowienia na nieruchomości o bardziej korzystnym przeznaczeniu - w szczególności wówczas, gdy urządzenia z nieruchomości rolnej miałyby zostać przeniesione na nieruchomość nadającą się do zabudowy,
- pozbawienie trwałe albo na dłuższy czas okolicznych odbiorców źródła zasilania w ciepło,
- potencjalne pogorszenie jakości paramentów nośnika ciepła z uwagi na specyfikę odcinka sieci po przebudowie.

Należy pamiętać, iż samo powołanie się na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego ma

niewielką wartość. Konieczne jest precyzyjne wskazanie, jakie zasady zostały naruszone i dlaczego. Nie można tracić z pola widzenia okoliczności, iż występowanie z roszczeniami z zakresu ochrony własności jest wykonywaniem uprawnień przyznanych przez ustawę, zatem jest zachowaniem korzystającym z domniemania zgodności z art. 5 K.c. Przeciwwstawienie się temu domniemaniu wymaga wykazania szczególnych uwarunkowań, które przykładowo wymieniono powyżej.

### ■ Wnioski

Żądanie usunięcia urządzeń ciepłowniczych z nieruchomości, dotkliwe dla przedsiębiorcy w kontekście ekonomicznym, organizacyjnym, jak też w aspekcie zapewnienia nieprzerwanych dostaw ciepła, może zostać skutecznie odparte przy wykorzystaniu omówionych w niniejszym artykule środków prawnych. W ocenie autora, w pierwszej kolejności należy rozważyć wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu, albo o stwierdzenie jej zasiedzenia, jeżeli urządzenia znajdują się na nieruchomości dłużej niż 20 lat. Obrona poprzez odwołanie się do zasad słuszności nadal jest w wielu przypadkach skuteczna. Jednak coraz silniej podkreślane jest w orzecznictwie, iż wprowadzenie służebności przesyłu 3 sierpnia 2008 r. znacząco zmniejszyło możliwość odparcia w ten sposób żądania usunięcia urządzeń. □

*Piotr Zamroch jest autorem bloga prawniczego [www.przesyl-energii.pl](http://www.przesyl-energii.pl)*

