

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU I ROSZCZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Wzory wniosków
i pozwów sądowych
Przepisy

Roman Dziczek

PORADNIKI

2. WYDANIE

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU I ROSZCZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Wzory wniosków
i pozwów sądowych
Przepisy

Roman Dziczek

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

PORADNIKI

2. WYDANIE

Stan prawny na 1 października 2015 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Łamanie
Violet Design, Wioletta Kowalska

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-9320-1

2. wydanie

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

| | |
|---------------------|----|
| Wykaz skrótów | 7 |
| Wprowadzenie | 11 |

CZĘŚĆ PIERWSZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

Rozdział 1

| | |
|--|-----------|
| Służebność przesyłu w regulacji kodeksowej | 19 |
| 1.1. Uwagi ogólne. | 19 |
| 1.2. Własność urzędzeń przesyłowych | 20 |
| 1.3. Treść służebności przesyłu | 28 |
| 1.4. Nabycie służebności przesyłu (w ogólności). | 39 |
| 1.5. Nabycie służebności przesyłu w drodze umowy. | 45 |
| 1.6. Postanowienie sądu. | 53 |
| 1.7. Zasiedzenie służebności przesyłu | 63 |
| 1.8. Przedawnienie roszczeń z art. 305 ² k.c. | 82 |
| 1.9. Wygaśnięcie, zniesienie, zmiana treści służebności przesyłu | 92 |

Rozdział 2

| | |
|--|-----------|
| Obciążenia nieruchomości o cechach służebności gruntowych odpowiadających treści służebności przesyłu. | 95 |
| 2.1. Dorobek judykatury na tle Kodeksu cywilnego przed 3 sierpnia 2008 r. | 95 |
| 2.2. Odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności | 97 |

Rozdział 3

| | |
|--|------------|
| Regulacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw | 100 |
| 3.1. Administracyjne (wywłaszczeniowe) powstawanie służebności (z rysem historycznym). | 100 |
| 3.2. Charakter ustanawianego prawa w postępowaniu administracyjnym | 101 |
| 3.3. Regulacja kodeksowa a unormowanie art. 124 u.g.n. | 105 |
| 3.4. Odszkodowanie za ustanowienie obciążenia nieruchomości | 107 |
| 3.5. Pozostałe regulacje administracyjne | 109 |

CZĘŚĆ DRUGA

ROSZCZENIA UZUPEŁNIAJĄCE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WOBEC PRZEDSIĘBIORCY PRZESYŁOWEGO

Rozdział 1

| | |
|--|-----|
| Uwagi ogólne | 115 |
| 1.1. Roszczenia uzupełniające – art. 224 i 225 k.c. | 115 |
| 1.2. Posiadanie w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu | 116 |
| 1.3. Dobra albo zła wiara posiadacza | 117 |

Rozdział 2

Roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

| | |
|--|-----|
| z nieruchomości | 123 |
| 2.1. Charakter roszczeń z tytułu bezumownego korzystania | 123 |
| 2.2. Roszczenie negatoryjne a roszczenia uzupełniające | 124 |
| 2.3. Powstanie roszczeń. Legitymacja czynna | 124 |
| 2.4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie <i>sensu stricto</i> | 126 |
| 2.5. Postępowanie sądowe. Przedawnienie roszczeń | 127 |
| 2.6. Wysokość należnego wynagrodzenia | 129 |

CZĘŚĆ TRZECIA

WZORY WNIOSKÓW I POZWÓW SĄDOWYCH

| | |
|---|-----|
| Wzór wniosku sądowego o ustanowienie służebności przesyłu wraz z uwagami | 135 |
| Wzór wniosku sądowego o zasiedzenie służebności przesyłu wraz z uwagami | 142 |
| Wzór pozwu o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (roszczenie negatoryjne) | 147 |

CZĘŚĆ CZWARTA

WYBRANE REGULACJE PRAWNE

| | |
|---|-----|
| Ustawa – Kodeks cywilny | 153 |
| Ustawa – Kodeks postępowania cywilnego | 161 |
| Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości – Regulamin urzędowania sądów powszechnych | 163 |
| Ustawa o księgach wieczystych i hipotece | 165 |
| Ustawa o gospodarce nieruchomościami | 167 |
| Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych | 174 |
| Ustawa – Prawo energetyczne | 182 |
| Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków | 184 |

WYKAZ SKRÓTÓW

- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
k.c. – ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- nowela majowa z 2008 r. – ustawa z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)
- LEX – system informacji prawnej Wydawnictwa Wolters Kluwer
- LexisNexis – Lexis.pl – Serwis Prawniczy LexisNexis Polska
- MoP – Monitor Prawniczy
- nowela majowa z 2008 r. – ustawa z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (od 2004 r.)
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
- OSNCK – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Karna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1964 r. do 1994 r.)

- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSPİKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; Zbiór Urzędowy, Seria A
- pr. rzecz. – dekret z 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) – uchylony
- pr. spółdz. – ustawa z 16 września 1983 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zm.)
- pr. tel. – ustawa z 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 243 ze zm.)
- SA – Sąd Apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- u.g.g. – ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm. – nieobow.)
- u.g.n. – ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.)
- u.k.s. – ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.)
- u.s.g. – ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
- u.w.r.u.t. – ustawa z 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 880 ze zm.)
- u.z.t.w.n. – ustawa z 12.3.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm. – nieobow.)

-
- u.z.u.g.g. – ustawa z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm. – nieobow.)
- u.z.z.w. – ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 ze zm.)

WPROWADZENIE

I. Drugie wydanie monografii *Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające* jest szeroką, praktyczną prezentacją dorobku judykatury SN, która może poszczycić się pogłębioną refleksją oraz wyważonym i wnikliwym rozeznaniem interesów właścicieli i przedsiębiorców przesyłowych, w odkodowywaniu wszystkich istotnych aspektów tej instytucji. Jest także wynikiem doświadczeń i przemyśleń Autora – prawnika stosującego prawo, specjalizującego się w zagadnieniach prawa rzeczowego, wykładającego na terenie całej Polski o zagadnieniach dotyczących omawianej problematyki.

Autor sięga do dorobku judykatury, jako zasadniczego źródła właściwego rozumienia prawa zarówno przez sądy, jak i inne podmioty stosujące przepisy – notariuszy, zainteresowanych właścicieli nieruchomości i urzędzeń przesyłowych, przedsiębiorców przesyłowych, rzeczoznawców majątkowych czy wreszcie urzędników różnych szczebli administracji państwowej lub samorządowej.

Niemniej, co zostało zaznaczone w niniejszym opracowaniu, istnieją jeszcze obszary wymagające dalszej, pogłębionej analizy i właściwego odczytania praw i możliwości tkwiących w istniejących normach prawnych. Autor dokonuje krytycznej oceny niektórych wypowiedzi judykatury, m.in. tych, które preferują służebność przesyłu względem użytkowania wieczystego, a więc w istocie interes przedsiębiorców przesyłowych kosztem *quasi*-właściciela.

Monografia stara się wskazać możliwe kierunki rozwiązań i argumenty za tym przemawiające.

II. Trwałe prawo przedsiębiorcy przesyłowego do zajmowania cudzej nieruchomości przez stanowiące jego własność lub planowane urządzenia przesyłowe (w rozumieniu art. 49 § 1 k.c.) i do korzystania z gruntu, zgodnie z przeznaczeniem tych urzędzeń, jest, z jednej strony, warunkiem prawidłowego i stabilnego funkcjonowania tych przedsiębiorstw, często publicznych operatorów przesyłowych energii elektrycznej, gazu, szerokopasmowego Internetu, wody i ścieków, bez których trudno wyobrazić sobie współczesne funkcjonowanie miast, wsi i osiedli oraz poszczególnych gospodarstw

domowych. Z drugiej strony, ochrona własności nieruchomości, gwarantowana konstytucyjnie, wymaga, aby takie trwałe ograniczenie korzystania z własności nastąpiło w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności (por. art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).

Takie rozwiązanie w postaci wprowadzonej do Kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu pojawiło się 3 sierpnia 2008 r. na skutek ustawy z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731, dalej: nowela majowa z 2008 r.). Ustawa ta musiała jednak uregulować ciągnący się latami problem niejasnego statusu własnościowego i prawnorzecowego samych urządzeń przesyłowych włączonych do sieci przedsiębiorstwa. Uczyniła to przez dodanie § 2 do art. 49 k.c.

Jak precyzyjnie wyjaśnił SN w uchwale z 13 lipca 2011 r. (III CZP 26/11, OSNC 2012, nr 1, poz. 8), urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. (służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej) oraz inne urządzenia podobne, z chwilą gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych, mogących być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Zdarzeniem prawnym, którego skutkiem jest nabycie własności urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c., jest sfinansowanie kosztów ich budowy. Oznacza to, że podmiotem roszczenia przysługującego na podstawie art. 49 § 2 k.c. jest osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń wchodzących w skład przedsiębiorstwa, stając się ich właścicielem, i to niezależnie od przysługujących jej uprawnień do nieruchomości.

Artykuł 49 § 2 k.c. od 3 sierpnia 2008 r. stał się podstawą roszczenia o zobowiązanie do odpłatnego przeniesienia własności urządzeń przesyłowych, niezależnie od istnienia wcześniejszych unormowań w tym zakresie. Konsumpcja tego roszczenia – umowna lub sądowa – w przypadku braku tytułu właścicielskiego przedsiębiorcy przesyłowego do tych urządzeń jest warunkiem ubiegania się o trwałe, prawnorzeczowe uregulowanie prawa do gruntu, w postaci służebności przesyłu (zob. postanowienie SN z 27 listopada 2013 r., V CSK 525/12, LEX nr 1422125). Zgodnie bowiem z art. 305¹ k.c., służebność przesyłu można ustanowić jedynie na rzecz przedsiębiorcy, będącego właścicielem wchodzących w skład jego przedsiębiorstwa urządzeń przesyłowych, których dotyczy służebność.

Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., poniosło kilka osób, każdy z nich przysługuje – na podstawie art. 49 § 2 k.c.

– wobec przedsiębiorcy, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, roszczenie o przeniesienie za wynagrodzeniem udziału w prawie własności tych urządzeń.

Przepis ten, regulujący status właścicielski urządzeń przesyłowych, dotyczy również sytuacji, w których odnośnie do urządzenia zostały wybudowane i podłączone do sieci przed 3 sierpnia 2008 r. Jak bowiem zauważył SN w przywołanej uchwale, retroaktywność art. 49 k.c. nie narusza reguły wyrażonej w art. 3 k.c., gdyż wynika z celu regulacji, jakim było uporządkowanie stanu prawnego związanego z podłączaniem wymienionych w tym przepisie urządzeń do sieci przedsiębiorstwa (tak też SN w wyrokach z 22 stycznia 2010 r.: V CSK 195/09, OSNC 2010, nr 7–8, poz. 116 oraz V CSK 206/09, LEX Nr 578047).

III. Instytucja służebności przesyłu została zdefiniowana w art. 305¹ k.c., a całościowo nowe unormowanie zostało pomieszczone w czterech przepisach dodanego rozdziału III (Służebność przesyłu) w dziale trzecim poświęconym służebnościom (art. 305¹–305⁴ k.c.). Ta oszczędność redakcyjna ustawodawcy jest jednak myląca, ostatni z powołanych przepisów odsyła bowiem w zakresie nieuregulowanym do odpowiedniego stosowania przepisów o służebnościach gruntowych (art. 285–295 k.c.).

Definicja służebności przesyłu przybrała postać właściwą dla służebności gruntowej czynnej (możność korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej), co nie oznacza, aby umowne lub sądowe określenie tego prawa w akcie go kreującym nie mogło posiłkować się także formułą właściwą dla służebności biernej (gdzie właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień) – por. art. 385 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c.

W art. 305² k.c. wyposażono właściciela nieruchomości (także wieczystego użytkownika) oraz przedsiębiorcę przesyłowego w roszczenie o ustanowienie tego prawa za odpowiednim wynagrodzeniem (na rzecz właściciela nieruchomości), jeżeli jest ono konieczne do właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.

Już w tym miejscu należy zauważyć, że kwestia „odpowiedniego wynagrodzenia”, która nie została zdefiniowana przez ustawodawcę, znalazła jednak w judykaturze obfite wyjaśnienie, także przy okazji praktyki stosowania przepisów o roszczeniach uzupełniających właściciela nieruchomości wobec przedsiębiorstw przesyłowych, którzy korzystali lub nadal korzystają

z gruntu (innych nieruchomości) bez tytułu prawnego. Krytyczny przegląd orzecznictwa został przedstawiony w niniejszej książce.

Pozostaje także wiele zagadnień, którym daleko jeszcze do jednoznaczności w kształtującej się praktyce sądowej. Istotnym problemem jest m.in. kwestia przedawnienia roszczeń, o których mowa w art. 49 § 2 i art. 305² § 1 k.c., a także intertemporalnego stosowania nowych przepisów do stanów historycznych (sprzed 3 sierpnia 2008 r.) i odpowiedniego stosowania przepisów o służebnościach gruntowych do instytucji służebności przesyłu oraz *quasi*-służebności, o której mowa w art. 124 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm., dalej: u.g.n.) i w przepisach wcześniejszych. Niniejsza publikacja dokonuje systemowego przeglądu i analizy możliwych stanowisk, mieszcząc się jednak w granicach niezbędnej potrzeby – ochrony prawnorzeczowej z punktu widzenia właściciela i przedsiębiorcy przesyłowego.

IV. Poza przedstawieniem wszystkich istotnych aspektów nowej instytucji w ramach części pierwszej zostały omówione także służebności gruntowe o treści odpowiadającej służebności przesyłu, powstałe na podstawie administracyjnoprawnych przepisów art. 124 u.g.n. oraz unormowań wcześniej obowiązujących (art. 70 i 74 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm., dalej: u.g.g. art. 35 i 36 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, tekst jedn. Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm., dalej: u.z.t.w.n.), a także na podstawie odpowiednio stosowanego (przez notariuszy lub sądy cywilne) art. 145 k.c., odnoszącego się zasadniczo do służebności gruntowej drogi koniecznej.

Te ostatnie regulacje, częściowo nadal aktualne, nasuwają pytania o związek z nową instytucją.

Niestety, ustawodawca w noweli majowej z 2008 r. nie dał odpowiedzi na te istotne dla odczytywania powstałych praw pytania. Jest to o tyle problematyczne, że chodzi przecież o praktyczne aspekty ich funkcjonowania, zniesienia lub wygaśnięcia, a także zaliczania stanów relewantnych prawnie do instytucji nowej albo ją poprzedzającej. Autor w niniejszej książce spróbuje omówić te zagadnienia, odwołując się także do najnowszego orzecznictwa SN. Odpowiada też na pytanie, czy te tytuły wyczerpały już pomiędzy zainteresowanymi, tj. właścicielami nieruchomości i przedsiębiorcami przesyłowymi, wszelkie roszczenia, czy też istnieją może roszczenia odszkodowawcze (inne), które powinny skompensować realnie istniejące obciążenia nieruchomości.

V. Ostatnią kwestią, ale nie mniej ważną, będzie wyjaśnienie, jakie reguły rządzą odpowiedzialnością majątkową posiadaczy cudzych nieruchomości, gdy posiadacz nieruchomości – samoistny lub zależny – nie jest uprawniony do korzystania z niej ani na podstawie prawa własności, ani na podstawie ograniczonych praw rzeczowych, ani na podstawie stosunków obligacyjnych z właścicielem nieruchomości. Innymi słowy, nie dysponuje tytułem prawnym do posiadania i korzystania z nieruchomości.

Część druga niniejszej pozycji poświęcona jest właśnie odpowiedzialności w odniesieniu do przedsiębiorców przesyłowych, którzy nie dysponują jakimkolwiek tytułem prawnym do nieruchomości.

Niezależnie od charakteru posiadania przypisywanego posiadaczowi służebności (art. 352 k.c.), w kwestii odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela znajdzie zastosowanie art. 224 § 1 lub 2 oraz art. 225 k.c. – zależnie od dobrej lub złej wiary, stosowane odpowiednio także przy posiadaniu zależnym (art. 230 k.c.)

Jak zauważył SN w wyroku z 27 lutego 2008 r. (II CSK 512/08, LEX nr 494013): „art. 224–230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach”.

VI. W trzeciej części książki zamieszczono przykładowe wzory wniosków i pozwów sądowych, właściwe dla typów roszczeń omawianych w niniejszej publikacji, w tym o zasiedzenie służebności przesyłu, natomiast w czwartej części znalazły się przepisy normujące stan prawny w dziedzinie objętej niniejszym tytułem – w postaci wyciągów z poszczególnych ustaw oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 25 czerwca 2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 925, dalej: Regulamin urzędowania sądów powszechnych)

Śródtytuły w każdej części książki stanowią wyróżniki istotnych zagadnień oraz schemat opisu poszczególnych aspektów omawianych instytucji.

Pojęcie „przedsiębiorca przesyłowy” jest używane w książce w celu oznaczenia przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 43¹ k.c., prowadzącego przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c., w którego skład wchodzi urządzenie przesyłowe wymienione w art. 49 § 1 k.c.

———— **Część pierwsza** ————

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W REGULACJI KODEKSOWEJ

1.1. Uwagi ogólne

Ustawodawca, wprowadzając 3 sierpnia 2008 r. służebność przesyłu, której brakowało w stanie prawnym po wejściu w życie Kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 r.), istotnie przyczynił się do uporządkowania przede wszystkim stanów historycznie wytworzonych. Nowe przepisy znajdują wszak zastosowanie bezpośrednio do wszystkich sytuacji, które dadzą się zakwalifikować do podstaw powstania tego ograniczonego prawa rzeczowego (art. 305¹ k.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c.), a system roszczeń (art. 305² k.c.) gwarantuje zaspokojenie zainteresowanych podmiotów (właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego i przedsiębiorcy przesyłowego), w przypadku gdy przedsiębiorca nie dysponuje trwałym tytułem do korzystania z gruntu.

Na przyszłość zaś nowe unormowanie wyposażało przedsiębiorców przesyłowych i właścicieli nieruchomości w instytucję, która powinna spełnić zamierzone cele. W szczególności w sytuacji gdy okazuje się, że z praktycznego punktu widzenia roszczenie to zasadniczo nie ulega przedawnieniu (patrz szerzej – uwagi w części pierwszej, pkt 1.6).

Niemniej już na wstępie rozważań należy zauważyć, że nowa instytucja w stosunku do zaszczości (istniejących urzędzeń przesyłowych włączonych do sieci przedsiębiorstwa przesyłowego) została tak ukształtowana, że warunkiem trwałego uregulowania prawa do nieruchomości przedsiębiorcy przesyłowego jest uzyskanie przez niego własności tych urzędzeń (por. art. 305¹ k.c.). W postanowieniu SN z 27 listopada 2013 r. (V CSK 525/12, LEX nr 1422125) stwierdzono, że „zgodnie z art. 305¹ k.c., służebność przesyłu można ustanowić jedynie na rzecz przedsiębiorcy, którego własnością są wchodzące w skład jego przedsiębiorstwa urządzenia

przesyłowe, których dotyczy służebność. Artykuł 305¹ k.c. odwołuje się w tym zakresie do art. 49 § 1 k.c., natomiast składniki majątkowe przedsiębiorstwa określone są w art. 55¹ k.c. W chwili ustanawiania służebności przesyłu, jak również w chwili, gdy upłynął okres prowadzący do zasiedzenia takiej służebności, przedsiębiorstwo, na rzecz którego służebność jest ustanawiana lub na rzecz którego sąd stwierdza nabycie jej przez zasiedzenie, musi być zatem właścicielem urządzenia przesyłowego, wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa. Jeżeli jednak dochodzi do zasiedzenia takiej służebności w wyniku jej posiadania przez określony czas, w tym doliczenia okresu posiadania przedsiębiorstwa państwowego lub komunalnego, będącego poprzednikiem prawnym obecnego posiadacza, wymaganie to musi być rozumiane w sposób odpowiadający zasadom kolejnych przekształceń własnościowych mienia takiego przedsiębiorstwa”.

Mimo że kwestia własności urządzeń przesyłowych ma swój samodzielny status oraz charakter i zasadniczo pozostaje w związku z prawem przedsiębiorcy przesyłowego do nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe wchodzące w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, to z przyczyn podniesionych w akapicie poprzednim konieczne jest wskazanie istotnych konsekwencji regulacji art. 49 § 2 k.c.

1.2. Własność urządzeń przesyłowych

Przesłanki nabycia własności urządzeń przesyłowych

Jak stanowi art. 49 § 2 k.c., osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń przesyłowych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowią inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Innymi słowy, własność tych urządzeń pozostaje przy osobie, która je wybudowała (przedsiębiorcy, właścicieli nieruchomości, wieczystym użytkownikowi, osobie trzeciej), a zasada *superficies solo cedit* nie ma tu zastosowania.

Precyzyjnie i jednoznacznie wyjaśnił nowe unormowanie SN w uchwale z 13 lipca 2011 r. (III CZP 26/11, OSNC 2012, nr 1, poz. 8).

Urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. (służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne), z chwilą gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych, mogących być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Zdarzenie prawne, którego skutkiem jest nabycie własności urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c., to sfinansowanie kosztów ich budowy. Oznacza to, że podmiotem roszczenia przysługującego na podstawie art. 49 § 2 k.c. jest osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń wchodzących w skład przedsiębiorstwa, stając się ich właścicielem i to niezależnie od przysługujących jej uprawnień do nieruchomości. W razie przeniesienia własności tych urządzeń na rzecz osoby trzeciej będzie ona legitymowana do wystąpienia z żądaniem nabycia przez przedsiębiorcę, który przyłączył urządzenie do swojej sieci, własności tych urządzeń (por. także wyrok SN z 19 listopada 2014 r., II CSK 169/14, LEX nr 1604626).

Nowy przepis (w powiązaniu z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) od 3 sierpnia 2008 r. stał się podstawą roszczenia o zobowiązanie do odpłatnego przeniesienia własności urządzeń przesyłowych, niezależnie od istnienia wcześniejszych unormowań w tym zakresie, w myśl zasady *lex posteriori derogat legi priori*.

Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., poniosło kilka osób, każdej z nich przysługuje – na podstawie art. 49 § 2 k.c. – wobec przedsiębiorcy, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, roszczenie o przeniesienie za wynagrodzeniem udziału w prawie własności tych urządzeń.

Przepis ten, regulujący status właścicielski urządzeń przesyłowych, dotyczy również sytuacji, w których odnośnie do urządzenia zostały wybudowane i podłączone do sieci przed 3 sierpnia 2008 r. Jak bowiem zauważył SN w przywołanej uchwale, retroaktywność art. 49 k.c. nie narusza reguły wyrażonej w art. 3 k.c., gdyż wynika z celu regulacji, jakim było uporządkowanie stanu prawnego związanego z podłączaniem wymienionych w tym przepisie urządzeń do sieci przedsiębiorstwa (tak też SN w wyrokach z 22 stycznia 2010 r.: V CSK 195/09, OSNC 2010, nr 7–8, poz. 116 oraz V CSK 206/09, LEX Nr 578047).

Właściciel (współwłaściciel) tych urządzeń może zbyć ich własność przedsiębiorcy przesyłowemu lub osobie trzeciej bądź oddać je w leasing albo najem (zob. wyroki SN z 22 stycznia 2010 r.: V CSK 195/09, OSNC 2010,

Roman Dziczek – sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie, specjalista w zakresie prawa rzeczowego i spółdzielczego; autor wielu opracowań i komentarzy dotyczących szeroko rozumianej problematyki nieruchomości i prawa mieszkaniowego.

W książce omówiono wszystkie istotne aspekty służebności przesyłu jako instytucji umożliwiającej uregulowanie stanów historycznie wytworzonych oraz właściwą regulację praw przedsiębiorców przesyłowych do nieruchomości osób trzecich na przyszłość. Szczegółowo opisano:

- warunki powstania służebności przesyłu w trybie umownym i sądowym,
- kwestie związane z zasiedzeniem oraz
- prawa (roszczenia) właścicieli związane z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości i urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorców przesyłowych.

Opracowanie zawiera także wzory wniosków i pozwów sądowych związanych z omawianą tematyką.

Publikacja jest pomyślana jako pomoc w rozwiązywaniu sporów i roszczeń pomiędzy przedsiębiorcami a właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych urządzeniami przesyłowymi. Ułatwi też jak najlepsze i zgodne z przepisami uzyskanie prawa do nieruchomości dla przedsiębiorców przesyłowych z odpowiednim wynagrodzeniem dla właścicieli, także za okres przed ustanowieniem służebności przesyłu.

Książka przeznaczona jest dla radców prawnych, adwokatów i sędziów oraz właścicieli i zarządców nieruchomości, przedsiębiorców przesyłowych i rzeczoznawców majątkowych.



ISBN 978-83-264-9320-1



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

CENA 79 ZŁ (W TYM 5% VAT)