

**KORZYSTANIE
Z NIERUCHOMOŚCI
PRZEZ PRZEDSIĘBIORCÓW
PRZESYŁOWYCH
– WŁAŚCICIELI URZĄDZEŃ
PRZESYŁOWYCH**

Małgorzata Balwicka-Szczyrba

MONOGRAFIE LEX



LEX

a Wolters Kluwer business

KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORCÓW PRZESYŁOWYCH – WŁAŚCICIELI URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

Małgorzata Balwicka-Szczyrba

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2015

Stan prawny na 1 października 2014 r.

Recenzent

Dr hab., prof. UAM Tomasz Sokołowski

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Świerk-Bożek

Łamanie

Wolters Kluwer

Układ typograficzny

Marta Baranowska

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 978-83-264-3433-4

ISSN 1897-4392

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Mojemu Mężowi
dedykuję

Spis treści

Wykaz skrótów / 17

Wstęp / 23

Rozdział I

Zagadnienia wprowadzające / 29

1. Urządzenia przesyłowe / 29
 - 1.1. Regulacja z art. 49 k.c. w ujęciu historyczno-porównawczym / 29
 - 1.2. Zakres pojęcia „urządzenie przesyłowe” / 33
 - 1.2.1. Urządzenia przesyłowe – zagadnienia wstępne / 33
 - 1.2.2. Urządzenia przesyłowe – zagadnienia szczegółowe / 38
 - 1.2.3. Urządzenia przesyłowe *sensu largo* / 43
2. Nieruchomości jako miejsce posadowienia urządzeń przesyłowych / 44
 - 2.1. Zagadnienia wstępne / 44
 - 2.2. Nieruchomości gruntowe / 45
 - 2.3. Nieruchomości budynkowe / 48
 - 2.4. Nieruchomości lokalowe / 50
3. Przedsiębiorca przesyłowy / 52
 - 3.1. Zagadnienia wstępne / 52
 - 3.2. Przedsiębiorca w prawie cywilnym / 53
 - 3.3. Zakres pojęcia „przedsiębiorca przesyłowy” / 57
4. Posiadanie związane z posadowieniem urządzeń przesyłowych / 60
 - 4.1. Zagadnienia wstępne / 60
 - 4.2. Posiadanie służebności przesyłu / 62
5. Podsumowanie / 65

Rozdział II

Nabywanie własności urzędzeń przesyłowych przez przedsiębiorców przesyłowych / 68

1. Rozważania nad własnością urzędzeń przesyłowych na gruncie kodeksu cywilnego / **68**
 - 1.1. Zagadnienia wstępne / **68**
 - 1.2. Ewolucja poglądów judykatury i nauki dotycząca własności urzędzeń przesyłowych / **69**
 - 1.3. Urzędzenia przesyłowe – części składowe sieci czy odrębne rzeczy ruchome? / **75**
 - 1.4. Wejście urzędzeń „w skład przedsiębiorstwa” / **79**
 - 1.5. Określenie właściciela urzędzeń przesyłowych / **82**
 - 1.6. Własność urzędzeń przesyłowych a korzystanie z nieruchomości / **87**
2. Przeniesienie własności urzędzeń przesyłowych na przedsiębiorcę przesyłowego oraz inne sposoby nabycia tego prawa / **89**
 - 2.1. Zagadnienia wstępne / **89**
 - 2.2. Umowne przeniesienie własności urzędzeń przesyłowych / **91**
 - 2.3. Przeniesienie własności urzędzeń przesyłowych w wyniku realizacji roszczenia z art. 49 § 2 k.c. / **94**
 - 2.3.1. Zagadnienia wstępne / **94**
 - 2.3.2. Podmiot uprawniony oraz adresat roszczenia / **96**
 - 2.3.3. Wynagrodzenie za przeniesienie własności urzędzeń przesyłowych / **98**
 - 2.3.4. Zasady przedawnienia roszczenia / **100**
 - 2.3.5. Obowiązki art. 49 § 2 k.c. w czasie / **101**
 - 2.4. Inne sposoby nabycia własności urzędzeń przesyłowych / **103**
3. Podsumowanie / **106**

Rozdział III

Korzystanie z nieruchomości oparte na służebności przesyłu / 108

1. Zagadnienia wstępne / **108**
2. Służebności ustanawiane na rzecz przedsiębiorców przesyłowych – zagadnienia prawnoporównawcze / **109**
 - 2.1. Niemcy / **109**
 - 2.1.1. Służebności – zagadnienia wstępne / **109**

-
- 2.1.2. Ustanawianie służebności na rzecz przedsiębiorców przesyłowych / **111**
 - 2.2. Włochy / **115**
 - 2.2.1. Służebności – zagadnienia wstępne / **115**
 - 2.2.2. Ustanawianie służebności na rzecz przedsiębiorców przesyłowych / **117**
 - 2.3. Francja / **118**
 - 2.3.1. Służebności – zagadnienia wstępne / **118**
 - 2.3.2. Ustanawianie służebności na rzecz przedsiębiorców przesyłowych / **120**
 - 2.4. Hiszpania / **122**
 - 2.4.1. Służebności – zagadnienia wstępne / **122**
 - 2.4.2. Ustanawianie służebności na rzecz przedsiębiorców przesyłowych / **123**
 - 2.5. Podsumowanie analizy prawoporównawczej / **124**
 - 3. Służebność przesyłu w prawie polskim / **125**
 - 3.1. Zagadnienia wstępne. Ocena służebności przesyłu na tle prawoporównawczym / **125**
 - 3.2. Podmioty stosunku prawnego / **128**
 - 3.3. Treść służebności przesyłu / **134**
 - 3.4. Problematyka wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu / **137**
 - 3.4.1. Zasady płatności wynagrodzenia / **137**
 - 3.4.2. Wysokość wynagrodzenia / **141**
 - 3.5. Sposoby nabycia służebności przesyłu / **145**
 - 3.5.1. Nabycie służebności przesyłu w trybie umownym / **145**
 - 3.5.2. Nabycie służebności przesyłu w trybie sądowym / **147**
 - 3.5.2.1. Przesłanki ustanowienia służebności przesyłu w trybie sądowym / **147**
 - 3.5.2.2. Problematyka przedawnienia roszczeń z art. 305² k.c. / **152**
 - 3.5.2.3. Zagadnienia proceduralne / **153**
 - 3.5.3. Nabycie służebności przesyłu w drodze zasiedzenia / **154**
 - 3.5.3.1. Istota nabycia prawa w drodze zasiedzenia. Zasiedzenie służebności w ujęciu historycznym / **154**

- 3.5.3.2. Dopuszczalność nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia / **158**
- 3.5.3.3. Przesłanki nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia / **159**
 - 3.5.3.3.1. Zagadnienia wstępne / **159**
 - 3.5.3.3.2. Przesłanka nieprzerwanego posiadania służebności / **160**
 - 3.5.3.3.3. Przesłanka trwałego i widocznego urzędzenia / **161**
 - 3.5.3.3.4. Dobra i zła wiara posiadacza służebności / **165**
 - 3.5.3.3.5. Przedsiębiorca przesyłowy jako posiadacz w dobrej czy złej wierze / **168**
 - 3.5.3.3.6. Upływ czasu prowadzący do zasiedzenia służebności przesyłu / **171**
- 3.5.3.4. Zagadnienia proceduralne / **174**
- 3.5.3.5. Zagadnienia intertemporalne / **177**
- 3.5.3.6. Problematyka zaliczenia okresu posiadania służebności przed dniem 1 lutego 1989 r. / **183**
 - 3.5.3.6.1. Podmiot będący posiadaczem służebności przed dniem 1 lutego 1989 r. / **183**
 - 3.5.3.6.2. Możliwość zaliczenia przez przedsiębiorcę przesyłowego posiadania służebności przed dniem 1 lutego 1989 r. / **187**
 - 3.5.3.6.3. Problematyka zawieszenia biegu zasiedzenia służebności z uwagi na uwarunkowania ustrojowe panujące w okresie obowiązywania zasady jednoścności własności państwowej / **190**
- 3.5.4. Nabycie służebności przesyłu w drodze zapisu windykacyjnego / **192**
- 3.5.5. Decyzja administracyjna z art. 124 ust. 1 u.g.n a ustanowienie służebności przesyłu / **194**

- 3.6. Zbycie służebności przesyłu / **196**
- 3.7. Ochrona służebności przesyłu / **197**
- 3.8. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności przesyłu / **198**
- 3.9. Wygaśnięcie służebności przesyłu / **201**
 - 3.9.1. Wygaśnięcie służebności przesyłu w ogólności / **201**
 - 3.9.2. Wygaśnięcie służebności przesyłu na mocy odpowiednio stosowanych przepisów dotyczących służebności gruntowych / **203**
 - 3.9.3. Wygaśnięcie służebności przesyłu w szczególności / **208**
 - 3.9.4. Obowiązek usunięcia urządzeń przesyłowych po wygaśnięciu służebności przesyłu / **209**
- 3.10. Służebność przesyłu w ustawie o lasach / **211**
- 4. Podsumowanie / **215**

Rozdział IV

Korzystanie z nieruchomości na podstawie innych tytułów cywilnoprawnych / 218

- 1. Zagadnienia wstępne / **218**
- 2. Własność / **219**
 - 2.1. Nabycie własność nieruchomości pod urządzenia przesyłowe / **219**
 - 2.2. Granice własności nieruchomości zabudowanej urządzeniami przesyłowymi / **222**
 - 2.2.1. Zagadnienia wstępne. Określenie granic własności / **222**
 - 2.2.2. Problematyka immisji / **225**
 - 2.2.2.1. Zagadnienia wstępne / **225**
 - 2.2.2.2. Rodzaje możliwych immisji związanych z posadowieniem i eksploatacją urządzeń przesyłowych / **228**
 - 2.2.2.3. Granice immisji. Ochrona przed niedopuszczalnymi immisjami / **231**
 - 2.2.3. Roboty ziemne grożące nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia / **236**
- 3. Użytkowanie wieczyste / **238**
 - 3.1. Nabycie użytkowania wieczystego gruntu pod urządzenia przesyłowe / **238**

- 3.2. Granice użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego urządzeniami przesyłowymi / **244**
- 4. Użytkowanie / **247**
- 5. Służebności gruntowe / **248**
- 6. Umowa obligacyjna / **254**
 - 6.1. Zagadnienia wstępne / **254**
 - 6.2. Problematyka istnienia obligacji realnej / **256**
 - 6.3. Problematyka zastosowania klauzuli *rebus sic stantibus* w stosunkach umownych z przedsiębiorcą przesyłowym / **261**
- 7. Podsumowanie / **263**

Rozdział V

Korzystanie z nieruchomości na podstawie tytułów prawnych regulowanych przepisami prawa publicznego / 266

- 1. Decyzja administracyjna / **266**
 - 1.1. Zagadnienia wstępne / **266**
 - 1.2. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. / **268**
 - 1.3. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 70 u.g.g.w.n. / **272**
 - 1.4. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. / **275**
 - 1.4.1. Zagadnienia wstępne. Istota decyzji administracyjnej z art. 124 ust. 1 u.g.n. / **275**
 - 1.4.2. Przesłanki wydania decyzji z art. 124 ust. 1 u.g.n. oraz zagadnienia proceduralne / **279**
 - 1.4.3. Inne uprawnienia i obowiązki, o których mowa w art. 124 u.g.n. / **286**
 - 1.5. Decyzje administracyjne uprawniające do tymczasowego zajęcia nieruchomości związane z działalnością przesyłową / **288**
 - 1.5.1. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 124b u.g.n. / **288**
 - 1.5.2. Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 126 u.g.n. / **290**
- 2. Uprawnienia przedsiębiorców przesyłowych do korzystania w ograniczonym zakresie z cudzych nieruchomości, wynikające z przepisów o charakterze publicznoprawnym / **293**

- 2.1. Zagadnienia wstępne / 293
- 2.2. Rozważania w ujęciu historycznym / 294
- 2.3. Rozważania na podstawie aktualnego stanu prawnego / 298
3. Podsumowanie / 302

Rozdział VI

Korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego – uwarunkowania zjawiska / 305

1. Zagadnienia wstępne / 305
2. Uwarunkowania historyczno-polityczne / 306
 - 2.1. Działalność przesyłowa okresu powojennego do przełomu lat 80. i 90. XX w. / 306
 - 2.1.1. Zagadnienia wstępne / 306
 - 2.1.2. Rozważania szczegółowe / 310
 - 2.1.2.1. Energetyka / 310
 - 2.1.2.2. Wodociągi / 312
 - 2.1.2.3. Gazownictwo / 313
 - 2.1.2.4. Telekomunikacja / 314
 - 2.2. Przemiany ustrojowe i gospodarcze zapoczątkowane na przełomie lat 80. i 90. XX w. / 315
 - 2.3. Wpływ uwarunkowań historyczno-politycznych na zjawisko korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego / 321
3. Uwarunkowania prawne / 325
4. Uwarunkowania organizacyjne / 326
5. Uwarunkowania ekonomiczne / 328
6. Analiza możliwości eliminacji zjawiska korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego / 329
7. Podsumowanie / 335

Rozdział VII

Roszczenia związane z korzystaniem z nieruchomości bez tytułu prawnego / 337

1. Zagadnienia wstępne / 337
2. Roszczenie negatoryjne / 338
 - 2.1. Zagadnienia wstępne / 338
 - 2.2. Przedsiębiorca przesyłowy biernie legitymowany w postępowaniu z art. 222 § 2 k.c. / 342
3. Roszczenia uzupełniające / 346

- 3.1. Zagadnienia wstępne / 346
- 3.2. Posiadacz służebności jako biernie legitymowany w postępowaniu z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. / 349
- 3.3. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy / 353
 - 3.3.1. Wpływ dobrej bądź złej wiary na roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy / 353
 - 3.3.2. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy / 355
 - 3.3.3. Przedsiębiorca przesyłowy biernie legitymowany w postępowaniu o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy / 359
- 3.4. Kolejne roszczenia uzupełniające / 360
 - 3.4.1. Zagadnienia wstępne / 360
 - 3.4.2. Roszczenie o odszkodowanie za zużycie, pogorszenie bądź utratę rzeczy / 361
 - 3.4.3. Roszczenie o zwrot pożytków lub ich równowartości / 363
- 4. Roszczenie o wykup działki z art. 231 § 2 k.c. / 365
 - 4.1. Zagadnienia wstępne / 365
 - 4.2. Przedsiębiorca przesyłowy biernie legitymowany w postępowaniu o wykup działki z art. 231 § 2 k.c. / 371
- 5. Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa / 373
 - 5.1. Zagadnienia wstępne / 373
 - 5.2. Przedsiębiorca przesyłowy biernie legitymowany w procesie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa / 374
- 6. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia / 377
- 7. Roszczenie o naprawie szkody deliktowej / 380
- 8. Podsumowanie / 386

Rozdział VIII

Projektowane zmiany prawa dotyczące problematyki związanej z urzędzeniami przesyłowymi / 388

- 1. Projektowane zmiany kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami / 388
 - 1.1. Zagadnienia wstępne / 388
 - 1.2. Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z dnia 7 grudnia 2011 r. / 389
 - 1.3. Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 25 lipca 2012 r. / 396

2. Prace nad projektem ustawy o korytarzach przesyłowych – zasygnalizowanie zagadnienia / **404**
3. Prace nad projektem ustawy wprowadzającej do kodeksu cywilnego prawo zabudowy – zasygnalizowanie zagadnienia / **406**
4. Podsumowanie / **407**

Podsumowanie końcowe / **411**

Bibliografia / **425**

Wykaz skrótów

Akty prawne

- k.c.** ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- Konstytucja RP** Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.a.** ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
- k.p.c.** ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.s.h.** ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- pr. bud.** ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)
- pr. energ.** ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.)
- pr. rzecz.** dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.)
- pr. tel.** ustawa z dnia 16 lipca 2006 r. – Prawo telekomunikacyjne (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 243)

- pr. wod. z 1962 r.** ustawa z dnia 30 maja 1962 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 34, poz. 158 z późn. zm.)
- pr. wod. z 1974 r.** ustawa z dnia 24 października 1974 r. – Prawo wodny (Dz. U. Nr 38, poz. 230 z późn. zm.)
- p.w.u.s.t.** ustawa z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.)
- u.e.** ustawa elektryczna z dnia 21 marca 1922 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 1935 r. Nr 17, poz. 98)
- u.g.g.w.n.** ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.)
- u.g.n.** ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
- u.k.s.c.** ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.)
- u.k.w.h.** ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.l.** ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1153)
- u.p.e.a.** ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1015 z późn. zm.)
- u.p.e.w.o.** ustawa z dnia 28 czerwca 1950 r. o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli (tekst jedn.: Dz. U. z 1954 r. Nr 32, poz. 135 z późn. zm.)
- u.p.g.g.n.** ustawa z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17 z późn. zm.)

- u.s.d.g.** ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 672 z późn. zm.)
- u.s.g.** ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)
- u.w.l.** ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.w.r.** ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.)
- u.z.r.w.w.** ustawa z dnia 10 grudnia 1965 r. o zaopatrywaniu rolnictwa i wsi w wodę (Dz. U. Nr 51, poz. 314)
- u.z.t.w.n.** ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.)
- u.z.z.w.** ustawa z dnia 7 czerwca 2002 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)

Czasopisma, zbiory orzecznictwa

- Biul. SN** Biuletyn Sądu Najwyższego
- GSP** Gdańskie Studia Prawnicze
- GSP-Prz. Orz.** Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
- KPP** Kwartalnik Prawa Prywatnego
- M. Podat.** Monitor Podatkowy
- M. Praw.** Monitor Prawniczy
- NP** Nowe Prawo
- NPN** Nowy Przegląd Notarialny
- OSA** Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych

OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPIKA	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
PiP	Państwo i Prawo
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PPP	Przegląd Prawa Publicznego
Prok. i Pr.	Prokuratura i Prawo
Pr. Sp.	Prawo Spółek
Prz. Legisl.	Przegląd Legislacyjny
PS	Przegląd Sądowy
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
R. Pr.	Radca Prawny
Sam. Teryt.	Samorząd Terytorialny
SP-E	Studia Prawno-Ekonomiczne
St. Praw.	Studia Prawnicze
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego
ZNSA	Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego

Inne

NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	sąd apelacyjny

SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	wojewódzki sąd administracyjny

Wstęp

Powszechne zaopatrywanie w media jest wyznacznikiem obecnych czasów. W XXI w. trudno wyobrazić sobie życie bez wody, gazu czy energii. Aby te i inne media mogły być otrzymywane przez odbiorców, należy zapewnić niezakłócone ich przesyłanie. Z tym z kolei związana jest konieczność budowy i utrzymywania urządzeń przesyłowych na znacznym obszarze, obejmującym wiele nieruchomości.

Zgodnie z art. 49 § 1 k.c., wprowadzającym ustawowy wyjątek od zasady *superficies solo cedit*¹, urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Urządzenia te niekiedy, mimo wejścia w skład przedsiębiorstwa, nie pozostają własnością przedsiębiorców przesyłowych, najczęściej jednak stanowią ich własność. Posadawianie urządzeń przesyłowych następuje z kolei w przeważającej liczbie przypadków na nieruchomościach cudzych. Powyższe okoliczności skłaniają do podjęcia rozważań dotyczących korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych. Wskazana problematyka nie została w literaturze wyczerpująco opracowana, a wielość zagadnień z nią związanych wymaga uporządkowania. Rozważania w tym temacie mają doniosłe znaczenie praktyczne, za czym przemawia tak znaczna liczba urządzeń przesyłowych istniejących obecnie na nieruchomościach, a także planowanych do budowy.

Podjęte w niniejszej pracy badania mają na celu, po pierwsze, oprowadzenie i analizę tytułów prawnych, które mogą stanowić

¹ Zasada ta wywodzi się jeszcze z prawa rzymskiego. Zgodnie z nią wszystko, co zostaje z gruntem połączone (zasadzone, zasiane, wzniesione) w sposób trwały (sztucznie lub naturalnie), staje się własnością właściciela gruntu jako część składowa. Zob. szerzej H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999, nr 5, s. 17 i n.

podstawę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych, po drugie, określenie uwarunkowań tak powszechnego zjawiska², polegającego na korzystaniu z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych bez tytułu prawnego, w tym pod kątem możliwości jego eliminacji, oraz uporządkowanie i analizę roszczeń, które mogą być w związku z tym podnoszone wobec wskazanych przedsiębiorców. Badania w powyższym zakresie zostaną poprzedzone rozważaniami dotyczącymi nabywania przez przedsiębiorców przesyłowych własności urządzeń, do których odnosi się art. 49 § 1 k.c., i zakończone analizą projektowanych zmian w prawie odnoszących się do problematyki związanej z urządzeniami przesyłowymi. Tak zdefiniowane cele, powzięte bez żadnych ograniczeń, byłyby jednak niemożliwe do zrealizowania w ramach jednej monografii, stąd też konieczne jest określenie jej ram. Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych, poddane analizie w niniejszej pracy, dotyczy przede wszystkim nieruchomości cudzych, jednak w monografii zawarto także rozważania nad korzystaniem z nieruchomości, które pozostają własnością tych przedsiębiorców. Korzystanie z nieruchomości, które jest przedmiotem badań, będzie wyłącznie związane z posadowieniem urządzeń, do których odnosi się art. 49 § 1 k.c., przez co rozumie się zarówno ich budowę na nieruchomości, jak i ich dalsze na niej utrzymywanie oraz eksploatację, a także dokonywanie ich konserwacji, remontów i napraw. Praca nie obejmuje problematyki dotyczącej korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych w szerszym zakresie niż w związku z posadowieniem swoich urządzeń przesyłowych. Poza zakresem opracowania pozostają także rozważania związane z urządzeniami przesyłowymi niestanowiącymi własności przedsiębiorców przesyłowych.

W pracy wykorzystano kilka metod badawczych. Dokonano analizy dogmatyczno-prawnej, która służy wykładni obowiązujących unormowań oraz uporządkowaniu i ocenie poglądów judykatury i nauki dotyczących korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych. Posłużono się także metodą prawnoporównawczą przy wykorzystaniu aktów prawnych i literatury

² Szacuje się, że nawet w 40% stanów faktycznych korzystanie przez przedsiębiorców przesyłowych z nieruchomości, w związku z posadowieniem ich urządzeń przesyłowych, odbywa się bez tytułu prawnego. Zob. P. Lewandowski, *Jeszcze o służebności przesyłu*, M. Praw. 2009, nr 12, s. 656.

niemieckiej, włoskiej, francuskiej i hiszpańskiej. Skorzystanie z tej metody ma na celu przede wszystkim ukazanie nowatorskiego charakteru służebności przesyłu uregulowanej w prawie polskim na tle służebności wykorzystywanych w celach przesyłowych we wskazanych obcych porządkach prawnych. Opracowanie opiera się także na metodzie historycznej, pozwalającej w szczególności ukazać problematykę dotyczącą urzędzeń przesyłowych w kontekście ewolucji instytucji prawnych oraz wskazać przyczyny tak znacznej skali zjawiska polegającego na korzystaniu z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych bez tytułu prawnego.

Badania dokonano, opierając się na kodeksie cywilnym, ale także na licznych ustawach pozakodeksowych, istotnych dla omawianego zagadnienia, w tym na ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ oraz ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁴. Przedmiotem badań stała się literatura polska i orzecznictwo sądów polskich, a także akty prawne i literatura zagraniczna. Oprócz zagadnień materialnoprawnych podjęte rozważania zawierają elementy prawa procesowego.

Monografia składa się z ośmiu rozdziałów, każdy zakończony jest podsumowaniem. W rozdziale I znalazły się zagadnienia wprowadzające, w tym omówienie pojęcia „urządzenie przesyłowe”, pojęcia „nieruchomości” jako miejsca posadowienia urzędzeń przesyłowych, a także pojęcia „przedsiębiorcy przesyłowego”. W rozdziale tym określono także rodzaj posiadania związanego z posadowieniem urzędzeń przesyłowych. Rozdział II jest poświęcony problematyce nabywania własności urzędzeń przesyłowych przez przedsiębiorców przesyłowych. Wskazano w nim właściciela urzędzeń, do których odnosi się art. 49 § 1 k.c., a także sposoby przeniesienia własności tych urzędzeń na przedsiębiorcę przesyłowego, w przypadku gdy nie pozostaje on ich właścicielem, oraz inne sposoby nabycia tego prawa. Kolejne trzy rozdziały pracy dotyczą korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych na podstawie tytułu prawnego. W rozdziale III analizie poddano korzystanie z nieruchomości oparte na służebności przesyłu, które to prawo stanowi obecnie kluczowy, najczęściej pozyskiwany przez przedsiębiorców przesyłowych, tytuł prawny do nieruchomości. W rozdziale IV omówiono pozostałe

³ Tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.

⁴ Tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1153.

cywilnoprawne tytuły, które mogą stanowić podstawę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych. Są to tytuły o charakterze prawnorzeczowym – własności, użytkowanie wieczyste, użytkowanie i służebności gruntowe oraz umowy obligacyjne. W rozdziale V analizie poddano tytuły prawne regulowane przepisami prawa publicznego, w szczególności decyzje administracyjne o charakterze wyłączeniowym, które znajdują zastosowanie wobec przedsiębiorców przesyłowych, tj. decyzję administracyjną wydaną na podstawie art. 35 u.z.t.w.n., art. 70 u.g.g.w.n. oraz art. 124 ust. 1 u.g.n. W rozdziale tym podjęto także rozważania dotyczące uprawnień przedsiębiorców przesyłowych do korzystania w ograniczonym zakresie z cudzych nieruchomości, wynikających z przepisów o charakterze publicznoprawnym, zawartych w ustawach regulujących dostarczanie mediów. Rozdziały VI i VII dotyczą korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych bez tytułu prawnego. Pierwszy z nich określa uwarunkowania tego zjawiska, które zostaną zbadane także pod kątem możliwości jego uszczuplenia, a ostatecznie eliminacji. W drugim omówiono podstawowe roszczenia kierowane wobec przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych w związku z korzystaniem z nieruchomości bez tytułu prawnego, tj. roszczenie negatoryjne, roszczenia uzupełniające, w tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie o wykup działki z art. 231 § 2 k.c. oraz, uzupełniające ochronę własności, powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa z art. 189 k.p.c. Nadto przeprowadzono rozważania nad dopuszczalnością kierowania wobec przedsiębiorców przesyłowych, korzystających z nieruchomości bez tytułu prawnego, roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz roszczenia o naprawienie szkody deliktowej. Rozdział VIII zawiera omówienie projektowanych zmian prawa dotyczących problematyki związanej z urządzeniami przesyłowymi. Monografię kończy podsumowanie przeprowadzonych wywodów, wraz z zestawieniem najważniejszych wniosków szczegółowych *de lege lata* i *de lege ferenda*.

Na wstępie należy założyć, że istnieje cały „wachlarz” tytułów prawnych, które mogą stanowić podstawę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych. Tytuły te różnią się zarówno co do zakresu nabywanych uprawnień do nieruchomości związanych z posadowieniem urzędzeń przesyłowych, jak i ich trwałości. Trzeba także sformułować tezę, że tak

znaczna skala korzystania z cudzych nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych bez tytułu prawnego nie wynika wyłącznie z braku należytej staranności po ich stronie w pozyskiwaniu praw do nieruchomości. Ponadto istnieje możliwość przeciwdziałania temu zjawisku, wywołującemu tak istotne konsekwencje prawne i gospodarcze. Polegają one przede wszystkim na możliwości podniesienia wobec tych przedsiębiorców roszczeń, zwłaszcza przez właścicieli nieruchomości. Nie wszystkie jednak roszczenia związane z korzystaniem z nieruchomości bez tytułu prawnego będą mogły być w danym stanie faktycznym skutecznie dochodzone w stosunku do przedsiębiorców przesyłowych.

Gdańsk, styczeń 2015 r.

Małgorzata Balwicka-Szczyrba

Rozdział I

Zagadnienia wprowadzające

1. Urządzenia przesyłowe

1.1. Regulacja z art. 49 k.c. w ujęciu historyczno-porównawczym

W kodeksie cywilnym⁵ urządzeniom przesyłowym został poświęcony art. 49 § 1 i 2. Przepis ten wprowadza ustawowy wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, przesądzając w § 1, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Ustanawia on więc odstępstwo od reguł wyrażonych w art. 48 i 191 k.c. Wobec takich urządzeń nie znajdzie zastosowania art. 47 § 1 k.c. określający, że część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Należy jednak odnotować, że jeżeli dane urządzenia nie weszły w skład przedsiębiorstwa, to wtedy, *a contrario*, będą one stanowić część składową nieruchomości z wszelkimi tego konsekwencjami.

Określenia statusu prawnego urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania mediów dokonano już w dekrecie z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe⁶. Artykuł 8 pr. rzecz. wskazywał, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazów, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne, połączone z nieruchomością, nie będą uważane za jej części składowe, jeżeli

⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121).

⁶ Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.

wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Podobną treść miał art. 49 k.c., w brzmieniu obowiązującym od wejścia w życie kodeksu cywilnego do czasu jego nowelizacji ustawą z dnia 30 maja 2008 r.⁷ Stanowił on, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Należy odnotować, że dokonywana w nauce wykładnia art. 8 pr. rzecz. oraz art. 49 k.c. w jego pierwotnym brzmieniu sprowadzała się w istocie do uznania tej regulacji za wyjątek od zasady *superficies solo cedit*. Autorzy raczej bezspornie podkreślali, że wskazane urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania mediów, nie stanowią części składowej nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu⁸. Odrębnym, niewątpliwie budzącym większe kontrowersje zagadnieniem, była kwestia własności urządzeń ujętych w art. 8 pr. rzecz. oraz art. 49 k.c. w jego pierwotnym brzmieniu, a także problematyka uznania tych urządzeń za odrębne rzeczy ruchome czy też części składowe większej całości. Przedstawienie stanowisk zawartych w literaturze i orzecznictwie dotyczących tej problematyki nastąpi w dalszej części pracy⁹.

Artykuł 49 k.c. został objęty nowelizacją kodeksu cywilnego dokonaną ustawą z dnia 30 maja 2008 r. Przepis ten, w stosunku do swego pierwotnego brzmienia, doznał korekty prawnej, której znaczenia nie można bagatelizować.

Po pierwsze, modyfikacja treści art. 49 k.c. dotyczyła rodzaju mediów, które mogą być przedmiotem doprowadzania lub odprowadzania za pomocą wskazanych w tym przepisie urządzeń. Przed nowelizacją wyróżniano, że doprowadzaniu lub odprowadzaniu podlegają: woda, para, gaz i prąd elektryczny, po nowelizacji zaś są to: płyny, para, gaz i energia elektryczna. Zamiana terminu „woda” na termin „płyny” pozwala przyjąć, że urządzeniami przesyłowymi mogą być transportowane inne niż woda substancje płynne, przede wszystkim nieczystości czy

⁷ Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z Nr 116, poz. 731), która weszła w życie 3 sierpnia 2008 r.

⁸ Tak m.in. S. Szer, *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1967, s. 297; S. Grzybowski (red.), *Prawo cywilne*, Warszawa 1979, s. 56; *idem* (w:) S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. I. *Część ogólna*, Ossolineum 1974, s. 411; J. Sank, J. Winiarz, *Zarys prawa cywilnego dla administracji*, cz. I, Toruń 1977, s. 66; A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1986, s. 261.

⁹ Zob. rozważania w rozdziale II pkt 1.

paliwa. Do czasu nowelizacji kodeksu cywilnego urządzenia tego typu należało określać jedynie jako „urządzenia podobne”, do których odnosił się art. 49 k.c. Zamiana terminu „prąd elektryczny” na „energia elektryczna” zdaje się nie powodować zmiany rodzaju przesyłanych mediów, a wprowadza jedynie określenie pozostające w zgodzie z terminologią ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne¹⁰.

Po drugie, w wyniku dokonanej nowelizacji pominięto w treści art. 49 § 1 k.c. instytucję „zakładu”¹¹. Obecnie wskazane w tym przepisie urządzenia mogą wejść jedynie w skład przedsiębiorstwa. Trafnie przyjmuje się, że wykreślenie słowa „zakład” sprawia, iż nie trzeba przesądzać, z jaką częścią przedsiębiorstwa mają być one powiązane¹².

Po trzecie, nastąpiła zamiana słów „gruntu lub budynku” na termin „nieruchomości”. *Legē non distinguente* pojęcie to obejmuje również lokale, ma więc szerszy zakres. Na skutek tego zabiegu legislacyjnego przesądzono kolejną regułę, zgodnie z którą urządzenia, do których odnosi się art. 49 § 1 k.c. mogą być posadawiane na wszystkich rodzajach nieruchomości. Stanowisko takie już na gruncie obowiązywania art. 49 k.c. w jego pierwotnym brzmieniu wyraził S. Grzybowski¹³. W praktyce urządzenia tego rodzaju są najczęściej budowane na nieruchomościach gruntowych, niekiedy jednak także w budynkach i lokalach stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Po czwarte, w wyniku nowelizacji do art. 49 k.c. dodano § 2, regulujący roszczenie o nabycie (przeniesienie) własności urządzeń określonych w § 1 omawianego artykułu. Stanowi ono istotne *novum*, odpowiadające potrzebom praktyki.

¹⁰ Tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.

¹¹ W literaturze jako zakład uznaje się jednostkę organizacyjną przedsiębiorstwa. Wyróżnia się wąskie i szerokie rozumienie tego terminu. Jako zakład w ujęciu węższym traktuje się wewnętrzną jednostkę organizacyjną przedsiębiorstwa, która posiada w jakimś stopniu samodzielność prawną, np. wynikającą z przepisów prawa pracy. Z kolei jako zakład w ujęciu szerszym uważa się wewnętrzną jednostkę organizacyjną przedsiębiorstwa, której wyodrębnienie oraz względna samodzielność wynika z reguł wewnętrznych, np. statutu spółki. Zob. m.in. S. Grzybowski (w:) S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. I..., s. 454; W.J. Katner (w:) M. Safjan (red.), *System prawa prywatnego*, t. 1. *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2012, s. 1353.

¹² E. Niezbecka (w:) A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I. *Część ogólna*, Warszawa 2012, s. 282.

¹³ S. Grzybowski (w:) S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego*, t. I..., s. 454, s. 454.

Małgorzata Balwicka-Szczyrba – doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego; radca prawny; ekspert Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych; autorka i współautorka publikacji naukowych z zakresu prawa cywilnego, w tym książek: *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz* (Warszawa 2014), *Przedawnienie roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej za szkody przyszłe na osobie* (Poznań 2008).

■ Publikacja stanowi kompleksowe opracowanie monograficzne, w którym dokonano pogłębionej analizy prawnej korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych, zarówno w aspekcie teoretycznym, jak i praktycznym.

■ W monografii omówiono tytuły prawne mogące stanowić podstawę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych, zarówno prawnorzeczowe (w tym służebności przesyłu), jak i obligacyjne, a także tytuły prawne regulowane przepisami o charakterze publicznoprawnym. W książce przedstawiono również problematykę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych bez tytułu prawnego oraz dokonano analizy możliwości stopniowego ograniczania i ostatecznie eliminacji tego zjawiska. Przybliżono podstawowe roszczenia, które mogą być podnoszone wobec przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych korzystających z nieruchomości bez tytułu prawnego. Ponadto w opracowaniu poruszono zagadnienia dotyczące własności urzędzeń przesyłowych oraz przedstawiono projekty ustaw odnoszących się do prezentowanej problematyki.

■ Publikacja jest przeznaczona zarówno dla teoretyków prawa, jak i praktyków, w tym sędziów, radców prawnych, adwokatów, notariuszy. Może stanowić cenną lekturę także dla osób mających w praktyce do czynienia z problematyką dotyczącą urzędzeń przesyłowych, w tym dla samych przedsiębiorców przesyłowych.

ISSN 1897-4392
ISBN 978-83-264-3433-4



9 788326 434334

Cena 119 zł
(w tym 5% VAT)

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.książki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl



9788326434334 M01P01