

Agnieszka Orzechowska

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU – WYBRANE ZAGADNIENIA

Na mocy ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹ w Kodeksie cywilnym pojawiła się nowa instytucja, jaką jest służebność przesyłu. O tym, że jest to zupełnie nowy rodzaj służebności, niemieszczący się w kategorii służebności gruntowych ani tym bardziej osobistych, świadczy fakt jej umiejscowienia w Kodeksie cywilnym w księdze drugiej „Własność i inne prawa rzeczowe”, w dziale III „Służebności”, w następującym po rozdziale I odnoszącym się do służebności gruntowych i rozdziale II dotyczącym służebności osobistych, rozdziale III „Służebność przesyłu”. Z samego układu redakcyjnego, jaki zastosował ustawodawca, wynika więc, że z dniem 3 sierpnia 2008 r. zaczął funkcjonować trzeci rodzaj służebności, mający pewne charakterystyczne cechy, które odróżniają go od dwóch pozostałych. Jak piszą S. Rudnicki i G. Rudnicki, od służebności gruntowych odróżnia się tym, że może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy niebędącego właścicielem innej nieruchomości, który zamierza wybudować urządzenia określone w art. 49 § 1 lub którego własność one stanowią. Natomiast od służebności osobistej odróżnia się tym, że nie jest związana nierozzerwalnie z osobą uprawnionego, lecz przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1, i wygasa wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa².

Ustawodawca, kreując nowy typ służebności, wyszedł naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom przedsiębiorców, którzy chcieli uzyskać tytuł prawny do cudzych nieruchomości po to, by umiejscowić tam urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 oraz uregulować niejasne sytuacje z przeszłości, polegające niejednokrotnie na korzystaniu z cudzych gruntów bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. W poprzednim stanie prawnym, jak twierdzi E. Gniewek, brakowało konstrukcji odpowiedniej służebności, która pasowałaby do funkcji korzystania

¹ Ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 730).

² S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Ks. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 555.

przez przedsiębiorców z cudzej nieruchomości w celu wybudowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych³. Sytuacja ta była niewątpliwie niekorzystna. Próby jej rozwiązania polegały na ustanawianiu na rzecz przedsiębiorców przesyłowych służebności gruntowych, które pozwalały na umieszczenie urządzeń na nieruchomości i uzyskanie do nich dostępu. Taka koncepcja była jednak przedmiotem krytyki. Jej przeciwnicy powoływali się na fakt, iż w ten sposób ustanowiona służebność gruntowa nie zwiększa użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie służy prowadzeniu działalności gospodarczej przedsiębiorstwa⁴. Również zawierane przez przedsiębiorców przesyłowych z właścicielami nieruchomości umowy najmu, dzierżawy czy użyczenia nie wydawały się trafnym rozwiązaniem. Zawarcie takiej umowy dawało co prawda przedsiębiorcy tytuł prawny do korzystania z nieruchomości i znajdujących się tam urządzeń przesyłowych, ale stanowiło słabszą ochronę jego interesów⁵. Między stronami powstawał bowiem stosunek obligacyjny, skuteczny tylko inter partes, mogący stosunkowo łatwo ulec zmianie na skutek wypowiedzenia. Taka niestabilna sytuacja, biorąc pod uwagę charakter urządzeń znajdujących się na gruncie oraz cel, jakiemu mają służyć, nie mogła nie skłonić ustawodawcy do głębszych refleksji, których efektem było wprowadzenie nowej instytucji, która zaspokajałaby coraz większe potrzeby gospodarcze i społeczne. Taką rolę bez wątpienia spełnia służebność przesyłu.

Zgodnie z art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Z przytoczonego przepisu wynika, że służebność przesyłu może być ustanowiona tylko i wyłącznie na rzecz przedsiębiorcy, a więc jest to instytucja kwalifikowana pod względem podmiotowym⁶. Dodać należy, że podmiotem tym nie jest dowolny przedsiębiorca, ale taki, który zamierza wybudować lub jest właścicielem urządzeń przesyłowych określonych w art. 49 § 1, a więc służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych. Sposób, w jaki przepis został zredagowany, pozwala na jego zastosowanie zarówno do sytuacji, kiedy to przedsiębiorca dopiero planuje umieszczenie na gruncie urządzenia przesyłowego, jak i do sytuacji, w której takie urządzenie już zostało wybudowane bez uzyskania tytułu prawnego do gruntu. Należy z uznaniem podkreślić,

³ E. Gniewek, *Kodeks cywilny: komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2008, s. 472.

⁴ M. Biernacki., *Służebność przesyłu jako ograniczone prawo rzeczowe*, „Rejent” 2010, nr 4, s. 12.

⁵ B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 32.

⁶ P. Lewandowski, *Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu*, „Państwo i Prawo” 2010, nr 6, s. 80.

że art. 305¹ k.c. pozwala właścicielom nieruchomości na unormowanie stanu prawnego urządzeń przesyłowych usytuowanych od dziesięcioleci na ich gruncie bez tytułu prawnego, korzystając z „bezpośredniego działania ustawy nowej”⁷. Jeśli chodzi o bliższe wskazanie uprawnionego ze służebności przesyłu przedsiębiorcy, to należy przyjąć za G. Bieńkiem, że jest to przedsiębiorca określony w art. 43¹ k.c., a więc „osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową”. Uprawnioną do służebności przesyłu może być także gmina, jeśli urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne są jej własnością i prowadzi ona działalność w zakresie zbiorowego zaopatrywania w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków przez wyodrębniony zakład budżetowy. Zatem osoba ta lub jednostka nie musi być właścicielem przedsiębiorstwa⁸.

Ustawodawca w przywołanym wyżej art. 305¹ k.c. nie określa statusu prawnego drugiej strony służebności przesyłu, a więc należy przyjąć, że może być to osoba fizyczna, osoba prawna, jak również jednostka, o której mowa w art. 33¹ k.c. Podmiot ten powinien być właścicielem nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe istnieją lub mają dopiero zostać umieszczone. Jak twierdzi P. Lewandowski, sformułowanie „nieruchomość można obciążyć” wskazuje na dopuszczalność obciążenia każdej nieruchomości, niezależnie od tego, czy właścicielem jest osoba fizyczna, Skarb Państwa czy samorząd terytorialny⁹.

Pewne wątpliwości budzić może dopuszczalność ustanowienia służebności przesyłu przez użytkownika wieczystego. Jednak i ta kwestia została rozstrzygnięta zarówno przez judykaturę, jak i doktrynę na korzyść przedsiębiorcy przesyłowego. Artykuł 233 k.c. stanowi, że „w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może z wyłączeniem innych osób korzystać z gruntu oraz rozporządzać swoim prawem”. Jeżeli więc ustawodawca przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego, a w szczególności do jego zbycia, to wydaje się zasadne przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, w tym wypadku służebności przesyłu. Użytkownik wieczysty może zatem ustanowić służebność przesyłu, ale wyłącznie na przysługującym mu prawie, a nie na nieruchomości. Uprawnienie użytkownika wieczystego wyłącza również, w okresie obowiązywania umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, uprawnienie właściciela do ustanawiania służebności

⁷ Z. Gołba, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2011, s. 133.

⁸ G. Bieńki, *Służebność przesyłu, czyli temat prawniczych dyskusji*, „Dziennik Rzeczpospolita” z 25 września 2008 r.

⁹ P. Lewandowski, *Zagadnienia...*, s. 83.

przesyłu¹⁰. Tak więc, w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste to użytkownik wieczysty jest jedynym podmiotem uprawnionym do ustanowienia służebności, zgodnie bowiem z art. 233 k.c. może rozporządzać swoim prawem z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela nieruchomości. Zgodnie z art. 241 k.c. wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, a zatem w tym momencie wygaśnie również ustanowiona na tym prawie służebność przesyłu, a więc autonomiczna decyzja użytkownika wieczystego nie będzie rodzić żadnych negatywnych konsekwencji po stronie właściciela.

Kolejnym istotnym aspektem, jaki pojawia się w związku z instytucją służebności przesyłu, jest kwestia uprawnień i obowiązków stron, a więc przedsiębiorcy i osoby ustanawiającej służebność (właściciela bądź użytkownika wieczystego). Cytowany już art. 305¹ k.c. mówi jedynie, że właściciel może obciążyć swoją nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy prawem, umożliwiając mu korzystanie z niej w oznaczonym zakresie. Z powyższego wynika, że służebność przesyłu jest służebnością o charakterze czynnym, jak bowiem pisze G. Bieniek, „służebnościami czynnymi są te, które polegają na tym że właściciel nieruchomości jest uprawniony do korzystania w określony sposób z innej nieruchomości, tj. może w granicach przysługującej mu służebności wkraczać w sferę uprawnień właścicielskich właściciela nieruchomości”¹¹. Tak więc, podstawowym uprawnieniem przedsiębiorcy przesyłowego jest korzystanie z obciążonej nieruchomości. Zakres tego uprawnienia należy ustalać, biorąc pod uwagę postanowienia umowy bądź orzeczenia sądowego ustanawiającego służebność przesyłu. Niewątpliwie wpływ na sposób korzystania przez przedsiębiorcę ze służebności przesyłu będzie miał rodzaj urządzeń przesyłowych znajdujących się na gruncie. Zastrzeżenie sposobu korzystania z urządzenia przesyłowego zgodnego z jego przeznaczeniem jest przede wszystkim uzależnione od substancji przesyłowych, wymienionych w art. 49 k.c. Do przesyłu gazu wysokoprężnego konieczne będzie na gruncie wyznaczenie odpowiedniej szerokości pasa technologicznego. Dla energii elektrycznej wymagane jest zabezpieczenie przed szkodliwym działaniem immisji elektromagnetycznej, polegające na wyznaczeniu na gruncie koniecznego pasa ochronnego, którego szerokość uzależniona jest od wysokości napięcia energii elektrycznej¹².

Zgodnie z art. 305⁴ w zw. z art. 287 k.c. przy ustalaniu zakresu i sposobu wykonywania służebności gruntowej należy kierować się zasadami współzycia społecznego oraz uwzględniać miejscowe zwyczaje. Ponadto, zgodnie z art. 288

¹⁰ Tamże, s. 87.

¹¹ G. Bieniek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r.*, III CZP 79/02, nr 3, s. 136.

¹² Z. Gołba, *Służebności...*, s. 131.

k.c. przedsiębiorca powinien wykonywać służebność przesyłu w taki sposób, aby jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej. Jak pisze J. Luty, uciążliwość powinna być zredukowana do niezbędnego minimum¹³. Istnienie urządzeń przesyłowych na nieruchomości często nie stanowi uciążliwości dla właściciela nieruchomości w przeciwieństwie do wykonywania czynności faktycznych przez przedsiębiorcę przesyłowego. Stopień najmniejszej uciążliwości podlega ocenie na podstawie odczuć właściciela nieruchomości¹⁴. Jak więc widać z powyższego, służebność przesyłu nie daje przedsiębiorcy nieograniczonych możliwości korzystania z cudzej nieruchomości. Swoje uprawnienia powinien on wykonywać w taki sposób, aby zminimalizować negatywne odczucia pojawiające się po stronie właściciela.

Oprócz zachowania wyznaczonego przez umowę, zasady współzycia społecznego oraz zwyczaje miejscowe „umiaru” w korzystaniu przez przedsiębiorcę z nieruchomości obciążonej, na przedsiębiorcy ciąży także obowiązek dbałości o stan urządzeń przesyłowych znajdujących się na gruncie. Obowiązek ten nie może ograniczać się tylko i wyłącznie do zapewnienia nieprzerwanego i stałego, a także ciągłego ich funkcjonowania, ale ma mieć także na celu utrzymanie urządzeń w należytym stanie, czyli w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu oraz interesom właściciela nieruchomości¹⁵.

Przedsiębiorca jest również obowiązany do uiszczenia wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości, zgodnie z art. 305² § 2, oraz naprawienia szkód wynikłych z wtargnięcia na cudzy grunt w celu zamontowania urządzeń. Szkoda obejmuje także utratę możliwości korzystania z rzeczy przez czas prowadzonych prac oraz szkodę związaną z funkcjonowaniem urządzeń przesyłowych uniemożliwiających korzystanie z części nieruchomości zajętej przez te urządzenia¹⁶. Przedsiębiorca jest ponadto zobowiązany do naprawienia szkody w sytuacji, gdy po wygaśnięciu służebności przesyłu nie jest w stanie, bez narażania się na nadmierne trudności lub koszty, usunąć urządzeń przesyłowych, które znajdują się na nieruchomości i utrudniają właścicielowi korzystanie z niej.

Jeśli chodzi o właściciela nieruchomości obciążonej, to już na wstępie należy zaznaczyć, że jego sytuacja przedstawia się znacznie gorzej niż sytuacja przedsiębiorcy przesyłowego. Ma on znacznie więcej obowiązków niż praw¹⁷. Z treści samego art. 305¹ k.c. wynika podstawowy obowiązek ciążyący na właścicielu, a polegający na znoszeniu ingerencji w jego nieruchomość wyrażającej się w umiejscowieniu na niej urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c. oraz uzyska-

¹³ J. Luty, *Uprawnienia stron służebności przesyłu*, „Rejent” 2012, nr 3, s. 58.

¹⁴ B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 36.

¹⁵ *Ibidem*, s. 81.

¹⁶ R. Trzaskowski, *Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzych nieruchomości*, „Rejent” 2003, nr 12, s. 145.

¹⁷ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 70.

niu przez przedsiębiorcę przesyłowego stałego dostępu do nich w celu bieżącej eksploatacji, konserwacji i dozoru. Jak pisze B. Rakoczy, świadczenie właściciela nieruchomości obciążonej polega na znoszeniu, a nie nieczynieniu. Nie oznacza to, że właściciel nie powinien powstrzymywać się od określonych zachowań i np. uszkadzać je lub usuwać. Naruszałby wówczas obowiązek wynikający z ustawy bądź umowy pomiędzy stronami, polegający na dbałości o urządzenia¹⁸. O ile samo posadowienie na gruncie urządzeń przesyłowych nie musi być dla właściciela nazbyt uciążliwe, to zapewnienie do nich stałego dostępu i tolerowanie wielokrotnego korzystania z nieruchomości celem przeprowadzenia bieżących napraw lub konserwacji wiąże się z pewnymi niedogodnościami. Na właścicielu spoczywa bowiem obowiązek zagospodarowania nieruchomości w taki sposób, by umożliwić przedsiębiorcy przesyłowemu dostęp do tych urządzeń oraz zapewnić dojazd. Im dalej urządzenia przesyłowe są położone od drogi ogólnodostępnej, tym zakres ingerencji w prawo własności jest większy¹⁹. W związku z powyższym, w celu zminimalizowania tych uciążliwości, przedsiębiorca przesyłowy powinien dążyć, w miarę możliwości, do takiego usytuowania urządzeń przesyłowych, aby jak najmniejsza część gruntu straciła dla właściciela znaczenie gospodarcze.

Jak już wspominałam, właściciel nieruchomości obciążonej ma więcej obowiązków niż praw. Głównym uprawnieniem przysługującym właścicielowi jest wynikające z art. 305² k.c. prawo do żądania wynagrodzenia. W sytuacji określonej w art. 305² to sąd ustala wysokość i sposób wypłaty wynagrodzenia. Wynagrodzenie może być również ustalone w umowie zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym. Jak twierdzi K.A. Dadańska, wynagrodzenie to co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, choć dopuszcza się również postać świadczeń okresowych²⁰. Problemy i wątpliwości pojawiają się na etapie określania wysokości należnego wynagrodzenia, brak jest bowiem jasno sprecyzowanych wytycznych, które wskazywałyby, jakimi kryteriami należy się posługiwać. Dadańska twierdzi, że można by tu per analogiam sięgnąć do niektórych wypowiedzi doktryny dotyczących wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Generalnie wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu powinno być ustalone na podstawie cen rynkowych, a jako kryteria pomocnicze należy wziąć pod uwagę: zwiększenie wartości przedsiębiorstwa, którego składnikiem stała się służebność, ewentualne obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela

¹⁸ *Ibidem*, s. 72.

¹⁹ *Ibidem*, s. 73.

²⁰ K.A. Dadańska [w:] *Kodeks cywilny: komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, s. 308.

nieruchomości obciążonej²¹. Należy zaznaczyć, że żądanie wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu jest uprawnieniem właściciela, z którego może zrezygnować.

Kolejnym, wpływającym z art. 305² k.c. prawem przysługującym właścicielowi nieruchomości obciążonej jest prawo do żądania ustanowienia służebności przesyłu. Jest to uprawnienie o charakterze prawokształtującym. W przypadku jego uwzględnienia następuje zmiana stanu prawnego. Podmiotowi uprawnionemu poprzez jednostronną czynność prawną przysługuje kompetencja do zakończenia lub zmiany istniejącego stosunku prawnego²². Tak więc inicjatywa właściciela nieruchomości może doprowadzić, po spełnieniu przesłanek z art. 305², do powstania ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu.

Właściciel nieruchomości obciążonej może na podstawie art. 305⁴ w zw. z art. 291 k.c. żądać również zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności w przypadku, gdy po jej ustanowieniu powstanie ważna potrzeba gospodarcza. Zmiana taka może nastąpić za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia. Ewentualne wynagrodzenie ma stanowić ekwiwalent dla przedsiębiorcy przesyłowego. Przy ustalaniu jego wysokości należy brać po uwagę rodzaj i rozmiar uszczerbku, jaki zmiana sposobu wykonywania służebności spowoduje dla przedsiębiorcy przesyłowego²³. Trzeba zauważyć, że nie zawsze taka zmiana będzie możliwa ze względu na specyfikę urządzeń przesyłowych. Należy zgodzić się z Z. Gołbą, który twierdzi, iż przy takich ciągach przesyłowych jak linia elektroenergetyczna o wysokim napięciu czy kolektor gazowy wysokopięny, zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności przesyłu ma ograniczony zakres możliwości z uwagi na wysoki koszt realizacji, do którego ponoszenia byłby zobowiązany właściciel nieruchomości obciążonej²⁴. Ostatecznie więc należy stwierdzić, że takowa zmiana, choć możliwa z prawnego punktu widzenia, w praktyce będzie miała miejsce niezwykle rzadko ze względu na wysokie koszty realizacji, którymi najpewniej zostałby obciążony właściciel nieruchomości.

Kolejnym zagadnieniem dotyczącym służebności przesyłu jest sposób jej ustanowienia. Z art. 305¹ § 1 k.c. wynika, że podstawowym sposobem ustanowienia służebności przesyłu jest zawarcie umowy pomiędzy właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorcą przesyłowym. Zawarcie umowy powinno być poprzedzone negocjacjami, w czasie których zarówno przedsiębiorca, jak i właściciel nieruchomości powinni przedstawić swoje oczekiwania

²¹ *Ibidem*.

²² Z. Radwański, *Prawo cywilne. Część ogólna. Zarys wykładu*, Warszawa 2005, s. 145.

²³ M. Biernacki, *Służebność...*, s. 24.

²⁴ Z. Gołba, *Służebności...*, s. 138.

i dążyć do osiągnięcia zadowalającego obie strony kompromisu. Strony mogą swobodnie kształtować treść przedmiotowej umowy, muszą jednak pamiętać, aby znalazły się tam postanowienia dokładnie określające granice szlaku niezbędnego do wybudowania, funkcjonowania i konserwacji urządzenia przesyłowego, a także wysokość wynagrodzenia, sposób i termin jego płatności²⁵. Co do formy, w jakiej powinna być zawarta umowa, należy przyjąć, że znajdzie tutaj zastosowanie art. 245 § 2 k.c. ustanawiający wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela ustanawiającego wyżej wymienione prawo, natomiast oświadczenie woli przedsiębiorcy może być złożone, zgodnie z art. 60 k.c., w dowolnej formie. Tak więc sama umowa nie musi, ale powinna być zawarta w formie aktu notarialnego²⁶. Umowa lub dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa wystarcza do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Służebność powstaje jednak nie z chwilą wpisu, lecz z chwilą zawarcia umowy lub złożenia oświadczenia, dlatego też wpis ma charakter deklaracyjny²⁷.

Innym sposobem ustanowienia służebności przesyłu jest orzeczenie sądu. Zgodnie z art. 305² § 1 k.c., jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia na drodze sądowej za odpowiednim wynagrodzeniem. Zasada równości podmiotów prawa cywilnego wymaga, aby odpowiednie roszczenie przyznać także właścicielowi nieruchomości, o czym stanowi art. 305² § 2 k.c.²⁸. Zgodnie z powyższym obydwa podmioty posiadają legitymację do żądania ustanowienia służebności przesyłu na drodze postępowania sądowego. Należy jednak pamiętać, że z takim żądaniem strony mogą wystąpić dopiero wówczas, gdy nie dojdą do porozumienia w przedmiocie zawarcia umowy. Jak zaznacza Z. Gołba, bez znaczenia pozostaje przyczyna, z powodu której do zawarcia umowy nie doszło. Jeżeli z inicjatywą zawarcia umowy wystąpił przedsiębiorca, powinien wykazać, co stanęło na przeszkodzie w dojściu do skutku umowy i dlaczego nie mógł się zgodzić na warunki właściciela nieruchomości²⁹. Jak twierdzi E. Gniewek, powodem, który skłoni przedsiębiorcę przesyłowego do wystąpienia z żądaniem ustanowienia służebności przesyłu na drodze sądowej, może być nie tylko brak zgody właściciela na zawarcie umowy, ale także brak porozumienia stron co do wysokości wynagrodzenia³⁰. Jak wynika z po-

²⁵ *Ibidem*, s. 132.

²⁶ *Ibidem*.

²⁷ M. Biernacki, *Służebność...*, s. 22.

²⁸ *Ibidem*, s. 20.

²⁹ Z. Gołba, *Służebności...*, s. 136.

³⁰ E. Gniewek, *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 20, s. 1076–1077.

wyższych rozważań, wystąpienie do sądu przez którąkolwiek ze stron żądaniem ustanowienia służebności przesyłu jest możliwe tylko wtedy, gdy wcześniej prowadzone negocjacje nie doprowadziły do uzgodnienia stanowisk stron i nie jest możliwe jej umowne ustanowienie.

Sąd ustanawia służebność przesyłu w trybie nieprocesowym. Zgodnie z art. 626 k.p.c. § 3 w sprawach dotyczących ustanowienia służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ustanawiania drogi koniecznej. Oznacza to, że jeżeli żądanie ustanowienia służebności przesyłu ma dotyczyć kilku nieruchomości, to wskazać należy jako uczestników postępowania wszystkich właścicieli, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, to uczestnikami będą wszyscy współwłaściciele. Przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien, w myśl art. 626 k.p.c. § 2, dokonać oględzin, chyba że okoliczności istotne dla jej ustalenia są niesporne i niewątpliwe albo przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. Prawomocne postanowienie sądu stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Służebność przesyłu może również powstać na podstawie decyzji administracyjnej. Taką możliwość przewiduje art. 124 ustawy z dnia 24 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³¹. Zakres zastosowania tego przepisu jest jednak ograniczony tylko do inwestycji planowanych³², w przeciwieństwie do służebności przesyłu przewidzianej w art. 305¹ k.c., która obejmuje zarówno inwestycje będące na etapie planowania, jak również zrealizowane. Niemniej jednak nie można nie doceniać tej możliwości „przymusowego” ustanowienia służebności przesyłu.

Zgodnie z art. 124 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na niej ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak wynika z powyższego, wydanie przez starostę decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości może mieć miejsce tylko w sytuacji, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty odmówi zgody na zawarcie umowy usta-

³¹ Ustawa z dnia 24 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU 1997, nr 115, poz. 741).

³² Wyrok NSA z 25 stycznia 1995r., SA/WR1507/94 oraz z 1 kwietnia 1996 r., IV SA 1706/94.

nawiającej służebność przesyłu. A więc, w pierwszej kolejności osoba lub jednostka, która zamierza wystąpić z wnioskiem o zezwolenie, powinna, co wynika z art. 124 ust. 3 u.g.n., prowadzić rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w celu uzyskania zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Dopiero w momencie braku zgody może wystąpić z wnioskiem, do którego obowiązana jest dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań. Należy również wskazać, że zezwolenie może być wydane tylko w sytuacji, gdy planowana inwestycja została przewidziana jako cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub w razie braku planu, wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak twierdzi G. Bieniek, należy przyjąć, że tylko przy inwestycji, która ma być realizowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, przy negatywnym wyniku rokowań z właścicielem nieruchomości przedsiębiorcy pozostawiono wybór: albo wystąpić do sądu o ustanowienie służebności przesyłu na podstawie art. 305² § 1 k.c., albo złożyć do starosty wniosek o wydanie decyzji przewidzianej w art. 124 u.g.n.³³.

Podmiotami uprawnionymi do wystąpienia z wnioskiem o wydanie zezwolenia są, zgodnie z art. 124 ust. 2 u.g.n., organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego, inne osoby lub jednostki organizacyjne. W razie wydania przez starostę decyzji, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., na podmiotach tych ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, a jeżeli nie jest to możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, wówczas zgodnie z art. 128 ust. 4 są obowiązane do zapłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiada wartości poniesionych szkód.

Właściciel, w stosunku do którego starosta wydał decyzję o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. W sytuacji, w której założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

³³ G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe: problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 79–80.

Ostateczna decyzja starosty udzielająca zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 u.g.n., stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Istotnymi kwestiami, na które należy zwrócić uwagę, dokonując analizy art. 124 i n. u.g.n., są charakter prawa ustanowionego w drodze decyzji starosty oraz jego relacja do służebności przesyłu. Odnośnie do pierwszego z tych zagadnień wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 marca 2005 r.³⁴, w którym stwierdził, że konstrukcja prawna ograniczenia korzystania z nieruchomości wskazuje, że jest to jedna z form wyłączenia zdefiniowana w art. 112 ust. 1 u.g.n. Dopuszczalność ograniczenia prawa własności lub użytkowania wieczystego w trybie art. 124 możliwa jest tylko wówczas, gdy plan miejscowy przewiduje na danej nieruchomości realizację celu publicznego. Zatem ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności możliwa jest tylko i wyłącznie w sytuacji określonej w art. 124 ust. 1 u.g.n. i nie można w związku z tym przy interpretacji tego przepisu stosować wykładni rozszerzającej.

Jeśli chodzi o drugą kwestię, to już na wstępie należy zaznaczyć, że absolutnie nie jest możliwe utożsamianie instytucji określonej w art. 124 u.g.n. z uregulowaną w Kodeksie cywilnym służebnością przesyłu. Jak podnoszą A. Nowak-Far i A. Gil, w przypadku wydania przez starostę zezwolenia, czyli decyzji administracyjnej, tytuł do korzystania z gruntu określić będzie można jako publicznoprawny. W rozpatrywanym przypadku decyzja doprowadzi do powstania służebności publicznej, ustawowej. Służebności tej nie należy utożsamiać z instytucją noszącą taką samą nazwę, uregulowaną w księdze II Kodeksu cywilnego, gdyż źródłem służebności publicznej jest decyzja administracyjna, natomiast służebności w prawie prywatnym powstają wskutek czynności cywilnoprawnych lub na podstawie orzeczenia sądu powszechnego³⁵. Z kolei J. Ptak twierdzi, że prawny charakter ograniczeń nałożonych na właściciela nieruchomości na mocy decyzji starosty wskazuje, że można je zakwalifikować jako służebność gruntową³⁶. B. Rakoczy zaznacza, że uregulowane w art. 124 u.g.n. ograniczone prawo rzeczowe, które nawet nazwano służebnością publiczną, należy zdecydowanie odróżnić od służebności przesyłu³⁷. Kolejna różnica przejawia się w tym, że ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w art. 124, może być ustanowione tylko i wyłącznie na etapie planowania inwestycji celu publicznego, podczas gdy służebność przesyłu może dotyczyć inwestycji już

³⁴ Wyrok NSA z 22 marca 2005 r., OSK 1288/04, niepubl.

³⁵ A. Nowak-Far, A. Gil, *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplnej usytuowanych na cudzych gruntach*, „Prawo Spółek” 1999, nr 7–8, s. 73 i n.

³⁶ J. Ptak, *Jaki tytuł prawny leży u podstaw korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe?*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2006, nr 3–4, s. 89 i n.

³⁷ B. Rakoczy, *Służebność...*, s. 38.

zrealizowanych. Inny jest także krąg podmiotów, które mogą żądać ustanowienia prawa do korzystania z cudzej nieruchomości; w przypadku służebności przesyłu podmiotem tym może być tylko przedsiębiorca, zaś w przypadku zezwolenia z art. 124 u.g.n. mogą to być również jednostki organizacyjne i jednostki samorządu terytorialnego. W dalszej kolejności należy wspomnieć, że instytucję określoną w art. 124 można zastosować do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, podczas gdy w przypadku służebności przesyłu nie jest to możliwe.

Mimo wskazanych różnic instytucje te mają pewne cechy wspólne. Niewątpliwie obydwie stanowią przykład ograniczonego prawa rzeczowego, dającego przedsiębiorcy przesyłowemu możliwość korzystania z cudzej nieruchomości. W obu przypadkach jest też możliwe ustanowienie tych praw wbrew woli ich właścicieli.

Kolejnym zagadnieniem związanym ze służebnością przesyłu, na które chciałabym zwrócić uwagę, jest możliwość nabycia tejże służebności w drodze zasiedzenia. Zgodnie z art. 305⁴ k.c. do służebności przesyłu będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy o służebnościach gruntowych. W myśl art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, ale tylko wtedy, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepis art. 292 k.c. odsyła również do odpowiedniego stosowania przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. W związku z powyższym należy stwierdzić, że nabycie służebności przesyłu w drodze zasiedzenia jest możliwe. Jak pisze M. Biernacki, nowelizacja Kodeksu cywilnego z dnia 30 maja 2008 r. nie naruszyła dotychczasowych uregulowań dotyczących nabycia służebności w drodze zasiedzenia³⁸. Również orzecznictwo taką możliwość potwierdziło. Nie mogło być inaczej, skoro jeszcze przed nowelizacją Kodeksu cywilnego wprowadzającą do polskiego systemu prawnego służebność przesyłu Sąd Najwyższy dopuszczał taką możliwość³⁹. Jeżeli więc możliwe było nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z urządzeń przesyłowych, to należy również dopuścić możliwość zasiedzenia służebności przesyłu.

Zgodnie z art. 292 k.c. można zasiedzieć tylko i wyłącznie służebność polegającą na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, w związku z czym konieczne jest wzniesienie przez korzystającego (posiadacza służebności) lub jego poprzednika prawnego takiego urządzenia, które będzie stanowiło ostrzeżenie dla właściciela nieruchomości i umożliwi mu wyrażenie sprzeciwu przeciwko działaniom posiadacza w formie roszczenia negatoryjnego⁴⁰. Co do charakteru

³⁸ M. Biernacki, *Służebność...*, s. 24.

³⁹ Postanowienie SN z dnia 22 października 2002, III CZP64/02, Biul. SN 17/2002, s.7; Postanowienie SN z dnia 8 września 2006, II CSK 112/2006, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 19, s. 1016.

⁴⁰ M. Godlewski, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 7, s. 388.

urządzenia wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 października 2006 r.⁴¹. Zdaniem SN „urządzenie to musi odpowiadać treści służebności pod względem gospodarczym, [...] chodzi tu o odpowiednie urządzenie materialne, umożliwiające korzystanie z cudzej nieruchomości lub co najmniej wkraczające w jej sferę”. Charakter takiego urządzenia musi być trwały, a nie chwilowy i musi ono być widoczne. Jak pisze M. Godlewski, „rurociągi i inne urządzenia znajdujące się pod ziemią nie są urządzeniami, których istnienie uzasadnia zasiedzenie służebności, gdyż są niewidoczne dla osób trzecich ani dla właściciela”⁴².

Jak już wcześniej wspominałam, do zasiedzenia służebności znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, a więc art. 172, 175 i 176 k.c. Z przepisów tych wynika, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nabędzie służebność przesyłu po upływie 20 lat, w złej wierze po upływie lat 30. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że posiadacz służebności przesyłu, a więc przedsiębiorca, będzie uznawany za posiadacza w złej wierze⁴³, a więc będzie mógł nabyć przedmiotową służebność po upływie lat 30. Do biegu zasiedzenia będą miały odpowiednie zastosowanie również przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, a także przepisy przewidujące możliwość doliczenia przez obecnego posiadacza do czasu, przez który sam posiada, czasu posiadania swojego poprzednika, z tym jednakże zastrzeżeniem, że jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem obecnego posiadania wynosi przynajmniej 30 lat.

Pewne wątpliwości w doktrynie budzi kwestia możliwości nabycia w drodze zasiedzenia służebności przesyłu w sytuacji, gdy termin zasiedzenia upłynął przed 3 sierpnia 2008 r., a także sytuacja, gdy posiadanie rozpoczęło się przed wejściem w życie nowej regulacji, zaś sam termin zasiedzenia upłynął już w czasie obowiązywania nowych przepisów. Zgodnie z zasadą *lex retro non agit*, ustawy nowej nie stosujemy do stanów faktycznych, które zaistniały przed jej wejściem w życie, byłoby to sprzeczne z podstawowymi zasadami obowiązującymi w demokratycznym państwie prawa i powodowałoby osłabienie zaufania obywateli do państwa. Jak pisze J. Wszolek, „aby zasiedzenie było możliwe, skutek zasiedzenia musi być uznawany przez ustawę w każdym momencie biegu terminu zasiedzenia, [...], dopuszczenie takiej możliwości powodowałoby w istocie nadanie retroaktywnego charakteru przepisom o służebności przesyłu i budziłoby poważne wątpliwości natury konstytucyjnej”. Nie można zatem przyjąć, że doszło do zasiedzenia prawa, które w dacie zasiedzenia nie istniało w systemie prawnym⁴⁴. Tak więc, należy zdecydowanie odrzucić możliwość nabycia w przedstawionej wyżej sytuacji służebności przesyłu w drodze zasiedzenia.

⁴¹ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2006 r., II CSK 129/06 (niepubl.).

⁴² M. Godlewski, *Zasiedzenie...*, s. 390.

⁴³ Uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 (OSNCP 2006, nr 4, poz. 64).

⁴⁴ J. Wszolek, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, „Rejent” 2012, nr 1, s. 126.

O ile powyższa sytuacja wydaje się w miarę jasna i klarowna, to o wiele więcej wątpliwości budzi możliwość nabycia przez przedsiębiorcę służebności przesyłu w drodze zasiedzenia, gdy jego posiadanie rozpoczęło się przed 3 sierpnia 2008 r., a termin zasiedzenia upłynął już w momencie obowiązywania nowej regulacji. W tym przypadku dyskusyjny jest nie sam fakt nabycia przedmiotowej służebności przez zasiedzenie, ale to, czy jest możliwe doliczenie do okresu posiadania, który upłynął już pod rządami nowych przepisów, okresu posiadania przypadającego przed 3 sierpnia 2008 r. W tej kwestii głosy są podzielone. Taką możliwość podaje krytyce J. Wszolek, twierdząc, że posiadanie służebności powinno odpowiadać istniejącemu prawu, które w konsekwencji winno zostać nabyte w drodze zasiedzenia. Skoro w okresie zasiedzenia nie istniała instytucja prawna służebności przesyłu, nie można uznać, że można było być posiadaczem w odpowiadającym jej zakresie⁴⁵. Przeciwnego zdania jest natomiast M. Godlewski, który opowiada się za funkcjonalną interpretacją przepisów, pozwalającą na uwzględnienie okresu posiadania przed 2008 r. na poczet biegu terminu zasiedzenia służebności przesyłu⁴⁶. Próba rozstrzygnięcia tego problemu może być złożony 10 listopada 2010 r. przez Radę Ministrów projekt ustawy, zawierający w art. 3 przepis intertemporalny, zgodnie z którym do zasiedzenia służebności przesyłu wlicza się okres posiadania, który przed wejściem ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw uzasadniał nabycie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu⁴⁷.

Kolejnym zagadnieniem, na które należy zwrócić uwagę, jest uregulowane w art. 305³ zbycie oraz wygaśnięcie służebności przesyłu. W myśl art. 305³ § 1 służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urzędzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Taki sam skutek przewiduje art. 55² k.c., który stanowi, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Służebność przesyłu niewątpliwie należy uznać za składnik przedsiębiorstwa; zgodnie z ust. 3 art. 55¹ jest to prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z innych niż najem czy dzierżawa stosunków prawnych. W związku z powyższym pojawia się pytanie o powód, dla którego ustawodawca powtórzył w art. 305³ § 1 unormowanie z art. 55² k.c. Otóż, jak twierdzi G. Bieniek, ratio legis omawianego unormowania jest zapobieżenie wygaśnięciu służebności w przypadku przeniesienia własności samych urzędzeń, bez przeniesienia własności przedsiębiorstwa

⁴⁵ *Ibidem*, s. 126–127.

⁴⁶ M. Godlewski, *Zasiedzenie...*, s. 393.

⁴⁷ Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, druk sejmowy nr 3595 z dnia 10 listopada 2010 r.

lub jego zorganizowanej części. Pojedyncze urządzenie, a także sieć jako zbiór rzeczy może być bowiem odrębnym przedmiotem obrotu⁴⁸. Każdy nabywca przedsiębiorstwa, a także poszczególnych urządzeń wchodzących w jego skład, nabędzie z mocy przepisu art. 305³ § 1 służebność przesyłu, jeżeli jest on przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43¹ k.c. Służebność przesyłu jest prawem związanym z urządzeniami będącymi rzeczą ruchomą lub zbiorem rzeczy, co oznacza, że nie może być oddzielnym przedmiotem obrotu. Omawiany przepis jest tego potwierdzeniem, przewidując przejście z mocy prawa służebności przesyłu na rzecz nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.⁴⁹.

Zgodnie z art. 305³ § 2 k.c. służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Skoro może być ona ustanowiona tylko na rzecz przedsiębiorcy, to jego likwidacja i związane z nią wykreślenie z rejestru musi powodować wygaśnięcie przedmiotowej służebności, od tej chwili przestaje bowiem istnieć podmiot uprawniony. Użyty przez ustawodawcę zwrot „wygasa najpóźniej” wskazuje, że możliwe są inne, niż określony w art. 305³ § 2, przypadki wygaśnięcia służebności przesyłu. Stosując z mocy art. 305⁴ k.c. do służebności przesyłu odpowiednio przepisy dotyczące służebności gruntowych, możemy wskazać także inne zdarzenia, których konsekwencją będzie wygaśnięcie służebności przesyłu. Są to: niewykonywanie służebności przez lat 10 (art. 293 k.c.) oraz zniesienie służebności za wynagrodzeniem, gdy służebność stała się wskutek zmiany stosunków szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej, a także zniesienie służebności bez wynagrodzenia, jeżeli utraciła dla nieruchomości władnącej (przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi) wszelkie znaczenie gospodarcze. Służebność przesyłu wygasa również w sytuacji, gdy uprawniony się jej zrzeka (art. 246 k.c.), a także jeżeli dojdzie do konfuzji, czyli połączenia w jednym ręku uprawnienia do służebności przesyłu i prawa własności nieruchomości obciążonej (art. 247 k.c.).

Po wygaśnięciu służebności przedsiębiorca, a w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa likwidator, jest obowiązany, zgodnie z art. 305³ § 3, do usunięcia urządzeń przesyłowych, które utrudniają korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Jeżeli wiązałoby się to z nadmiernymi trudnościami lub kosztami, przedsiębiorca ma obowiązek naprawić szkodę, jaką poniósł właściciel nieruchomości przez to, że na jego gruncie znajdują się w dalszym ciągu urządzenia przesyłowe.

Podsumowując powyższe rozważania, należy stwierdzić, że skonstruowanie przez ustawodawcę i wprowadzenie do Kodeksu cywilnego nowego ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu, było odpowiedzią na oczekiwania przedsiębiorców, którzy chcieli uzyskać tytuł prawny do cudzej

⁴⁸ G. Bieniek, *Urządzenie...*, s. 57.

⁴⁹ *Ibidem*, s. 58.

nieruchomości w celu wzniesienia na niej urządzeń przesyłowych. Istniejące poprzednio rozwiązania, tj. ustanawianie na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego służebności gruntowych o treści odpowiadającej służebności przesyłu czy też zawieranie umów najmu lub dzierżawy gruntu, nie zabezpieczały należycie interesów przedsiębiorców, jak również właścicieli nieruchomości. Przewidziana w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucja służebności przesyłu była również niewystarczająca, gdyż możliwość jej stosowania ograniczona była do sytuacji, gdy inwestycja została przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a więc dotyczyła tylko i wyłącznie inwestycji przyszłych, będących na etapie planowania.

Służebność przesyłu, jako ograniczone prawo rzeczowe, stanowi lepsze zabezpieczenie interesów stron niż jakakolwiek umowa z zakresu prawa zobowiązań, jest to bowiem prawo bezwzględne, skuteczne wobec wszystkich, a nie tylko między stronami. Ponadto pozwala na uregulowanie niejasnych sytuacji prawnych z przeszłości, polegających na korzystaniu przez przedsiębiorców z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego.

TRANSMISSION SERVITUDE – CHOSEN PROBLEMS

Summary

The article contains the characteristics of the limited substantive law which is transmission servitude. It indicates reasons, which persuaded the legislator to appoint a new type of servitude, allowing entrepreneurs to acquire a legal title to use another persons' real estate and placing there transmission devices. In further part the author presents and performs the analysis of chosen problems of this institution, such as: subjects of transmission servitude, their rights and obligations, ways of appointment, purchasing the transmission servitude by way of an acquisitive prescription and a possibility of selling it and expiration.

The article also discusses a question of a possibility of appointing the transmission servitude by way of an administrative decision, issued on grounds of article 124 the Law on Real Estates Management. At the same time the author underlines that the servitude appointed in accordance with article 124 of this Law is one form of expropriation and cannot be identified with the transmission servitude regulated in the Civil Code.

Enacting this institution to the Civil Code should be evaluated positively, however one cannot fail to perceive problems arising at the stage of applying it. These ambiguities persuaded the Council of Ministers to prepare a bill draft on alteration of the Civil Code act, which is aimed at making more precise questions giving rise to most doubts.