

JAROSŁAW PTAK*

JAKI TYTUŁ PRAWNY LEŻY U PODSTAW KORZYSTANIA Z CUDZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO PRZESYŁOWE?

Problematyka korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe¹ z cudzych nieruchomości, na których założono urządzenia przesyłowe i przyłączono je do sieci tego przedsiębiorstwa, jest przedmiotem żywego zainteresowania doktryny i orzecznictwa. Szczególnie wnikliwe spory teoretyczno–prawne dotyczą zagadnienia uzyskania przez przedsiębiorstwo przesyłowe tytułu prawnego do korzystania z cudzej nieruchomości. Celem poniższych rozważań będzie próba udzielenia odpowiedzi na pytanie: na podstawie jakiego tytułu prawnego przedsiębiorstwo przesyłowe może korzystać z cudzej nieruchomości? Niniejszy tekst będzie zatem głosem w dyskusji na temat prawno–rzeczowej sytuacji nieruchomości, na której założono urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, na trwale przyłączone do sieci przedsiębiorstwa przesyłowego.

Nie ulega wątpliwości, że przedsiębiorstwo przesyłowe może uzyskać tytuł prawny do korzystania z cudzej nieruchomości za zgodą jej właściciela². W literaturze poddaje się analizie umowy najmu i dzierżawy jako stosunki prawne o charakterze obligacyjnym pod kątem ich przydatności do uregulowania prawnych relacji pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem przesyłowym. Przeciwnikiem

* Absolwent Wydziału Prawa i Administracji UJ, doktorant w Katedrze Prawa Górniczego i Ochrony Środowiska Uniwersytetu Śląskiego. Pracuje w Krakowskich Zakładach Eksploatacji Kruszywa SA na stanowisku Głównego Specjalisty do spraw Prawnych, Organizacyjnych i BHP.

¹ Przez przedsiębiorstwo przesyłowe autor niniejszego tekstu rozumie przedsiębiorstwo, którego przedmiotem działalności jest doprowadzanie lub odprowadzanie wody, pary, gazu, energii elektrycznej itp.

² Pisząc o właścicielu nieruchomości autor ma również na myśli użytkownika wieczystego nieruchomości.

stosowania umowy dzierżawy do tego rodzaju przypadków jest Roman Trzaskowski. Używa on argumentu, któremu trudno odmówić słuszności, że założenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych nie wiąże się z pobieraniem pożytków z cudzej nieruchomości³. Podobny pogląd wyraża Monika Drela⁴. Stosowanie umowy najmu w omawianym zakresie także jest krytykowane w doktrynie. Monika Drela stwierdza, że: „z uwagi na *causa* tej umowy trzeba uznać za niedopuszczalne jej wypowiedzenie przez właściciela nieruchomości”, oraz że: „umowa taka mogłaby ulec rozwiązaniu przez inwestora po usunięciu urządzeń z nieruchomości”⁵.

Pogląd o niedopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela nieruchomości podaje w wątpliwość Roman Trzaskowski, podnosząc, że: „jawi się to jako jurydycznie wątpliwe, całkowicie wypacza naturę najmu jako stosunku obligacyjnego”⁶. Dodatkowo konstatuje, że ze względu na ograniczony czas trwania umowy najmu lub możliwość jej wypowiedzenia umowa najmu jest niewystarczająca do uregulowania tego typu stosunków. Następnie zasadę tę rozszerza na wszystkie prawa obligacyjne „jako nieprzystosowane do zaspokajania potrzeb o charakterze trwałym”, z którymi mamy tu do czynienia⁷. Tak daleko idących wniosków nie wyciągają inni autorzy. Artur Gill i Artur Nowak–Far poprzestają jedynie na stwierdzeniu, że tytułem prawnym umożliwiającym korzystanie przez przedsiębiorstwo z cudzej nieruchomości może być tytuł prawno–zobowiązaniowy (np. umowa najmu)⁸. Podobnie uważa Edward Gniewek, stwierdzając, że: „wypada uznać, że *de lege lata* dopuszczalne jest umowne ustanowienie względnego (obligacyjnego) prawa korzystania przez przedsiębiorcę z cudzej nieruchomości przez zainstalowanie na niej niezbędnych urządzeń przesyłowych”⁹. Jednak autor ten uważa, że: „nie warto włączać tego prawa w utarte ślady konkretnych umów nazwanych”.

Z kolei Gerard Bieniek nie wyklucza umowy najmu lub dzierżawy jako podstawy korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe, przy czym wskazuje, że byłaby to umowa obligacyjna ze skutkami w sferze prawa rzeczowego, o czym wyraźnie stanowi art. 156 kodeksu cywilnego¹⁰. Według Gerarda Bieńka ograniczenie się właściciela nieruchomości w wykonywaniu jego uprawnienia o charakterze prawno–rzeczowym nie musi przybrać postaci ograniczonego prawa rzeczowego. Ograniczenie takie może wynikać z zawartej przez właściciela nierucho-

³ R. Trzaskowski: *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości* (cz. I), Rejent 2003, nr 11, s. 150.

⁴ M. Drela: *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 4, s. 45.

⁵ *Ibidem*, s. 45.

⁶ R. Trzaskowski: *Korzystanie..., op. cit.*, s. 149.

⁷ *Ibidem*, s. 149.

⁸ A. Gill, A. Nowak–Far: *Korzystanie przez przedsiębiorstwa ciepłownicze z sieci i urządzeń przesyłu energii cieplej usytuowanych na cudzych gruntach*, Prawo Spółek 1999, nr 7–8, s. 76.

⁹ E. Gniewek: glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, Rejent 2003, nr 3, z glosą G. Bieńka: Rejent 2003, nr 5, s. 156.

¹⁰ G. Bieniek: *Z problematyki stosowania art. 49 kodeksu cywilnego*, Nowy Przegląd Notarialny 2003, nr 1, s. 20.

mości umowy obligacyjnej¹¹. Jeśli zatem w omawianym przypadku mielibyśmy do czynienia ze specyficznym zobowiązaniem realnym, którego stronami byłiby każdorazowi właściciele: z jednej strony właściciel nieruchomości „obciążonej” urządzeniem obcym, z drugiej zaś inwestor jako właściciel przedsiębiorstwa lub zakładu, w skład którego wchodzi te urządzenia¹², to niezwykle ważnym zagadnieniem pozostaje wpis tego prawa do księgi wieczystej.

Z treści art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że w księdze wieczystej mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, jeżeli przewiduje to przepis ustawowy¹³. Co prawda w ust. 2 tego artykułu nie wymieniono umowy uprawniającej przedsiębiorstwo przesyłowe do korzystania z cudzej nieruchomości w określonym zakresie. Należy jednak zaznaczyć, że wyliczenie z ust. 2 art. 16 jest jedynie wyliczeniem przykładowym.

Gerard Bieniek opowiada się za dopuszczalnością ujawniania w księdze wieczystej umowy najmu lub dzierżawy uprawniającej przedsiębiorstwo przesyłowe do korzystania z cudzej nieruchomości¹⁴. Podobnie uważa Monika Dreła, która wręcz zaleca, by prawa inwestora powstałe na podstawie umowy ujawniane były w księdze wieczystej¹⁵. Dokonanie takiego wpisu w księdze wieczystej byłoby dopuszczalne jedynie na zasadzie analogii z art. 124 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁶.

Przeciwny temu jest Roman Trzaskowski, który wychodząc z postulatu bezwzględnego zachowania zasady legalizmu prawnego uważa, że umownie ustanowione „nienazwane” prawo obligacyjne nie może zostać wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 124 ust. 7 u.g.n.¹⁷ Byłoby to bowiem według niego nieuprawnione stosowanie analogii z wyżej wymienionego przepisu, który jedynie statuuje możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej. Według Romana Trzaskowskiego stosowanie takiej analogii jest co najmniej mocno dyskusyjne.

Trudno nie zauważyć konsekwencji i logiki w całościowym spojrzeniu Romana Trzaskowskiego na opisywany problem. Jak wyżej wspomniano, wychodzi on z założenia, że prawa obligacyjne są nieprzydatne do uregulowania prawnych relacji pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem przesyłowym. Zatem argument o niedopuszczalności wpisywania tych praw do księgi wieczystej wydaje się logiczny i nie można bezrefleksyjnie go odrzucić.

Moim zdaniem należy się jednak opowiedzieć za dopuszczalnością stosowania analogii z art. 124 ust. 7 u.g.n., a tym samym możliwością wpisania do księgi wie-

¹¹ *Ibidem*, s. 20.

¹² M. Dreła: *Rozważania...*, *op. cit.*, s. 45.

¹³ Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

¹⁴ G. Bieniek: *Z problematyki...*, *op. cit.*, s. 20.

¹⁵ M. Dreła: *Rozważania...*, *op. cit.*, s. 57.

¹⁶ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. (zwana dalej u.g.n.).

¹⁷ R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 149.

czystej umowy, na podstawie której przedsiębiorstwo przesyłowe może w oznaczonym zakresie korzystać z cudzej nieruchomości. Zgodnie z teoretycznymi zasadami stosowania analogii (w tym przypadku mielibyśmy do czynienia z analogią *legis*) decyzja o zastosowaniu analogii to decyzja o charakterze wartościującym. Zatem nie w regułach logiki, ale w ocenie stosującego prawo owo wnioskowanie ma swoje uzasadnienie¹⁸. Skoro ustawodawca w art. 124 u.g.n. uregulował postępowanie zmierzające do wskazania zakresu korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z cudzej nieruchomości, które dopiero w ostatniej fazie może zakończyć się decyzją administracyjną, to okoliczność zakończenia tego postępowania we wstępnej fazie rokowań pomiędzy przedsiębiorstwem przesyłowym a właścicielem nieruchomości nie może negatywnie skutkować w zakresie możliwości zabezpieczenia i ochrony ich praw wynikających z zawartej przez nich umowy. Niewątpliwie umowa taka wywołuje skutki w sferze prawa rzeczowego, a sytuacja prawna stron tej umowy z pewnością nie może być gorsza od sytuacji, w której wydano decyzję administracyjną, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. Strony, mimo tego, że widziałyby możliwość zawarcia umowy, celowo dążyłyby do wydania przez starostę decyzji administracyjnej, gdyż tylko ona stwarzałaby możliwość ochrony ich praw poprzez możliwość dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej.

Stanowisko to potwierdza pogląd Edwarda Gniewka, który zwraca uwagę na to, że decyzja starosty może nastąpić dopiero w razie negatywnego wyniku obligatoryjnych rokowań. Edward Gniewek ponadto stwierdza, że: „nie można więc opierać się przed zrównaniem *ad in tabulationem* znaczenia decyzji starosty i umowy stron, pozwalającej uniknąć urzędowej decyzji¹⁹”.

Ujawnienie praw stron takiej umowy w księdze wieczystej jest najskuteczniejszym sposobem ich ochrony. Ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej powoduje, że ich nabycie przez czynność prawną osłania rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a ponadto uzyskują one skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu²⁰. Monika Dreła trafnie zwraca również uwagę, że art. 59 k.c. dodatkowo może chronić prawa przedsiębiorstwa przesyłowego²¹. Zgodnie z tym przepisem w razie zawarcia przez właściciela nieruchomości umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przedsiębiorstwa, przedsiębiorstwo to może żądać uznania tej umowy za bezskuteczną w stosunku do siebie.

Co powinna obejmować treść zgody właściciela nieruchomości na korzystanie z niej przez przedsiębiorstwo przesyłowe? Gerard Bieniek trafnie zwraca uwagę, że zgoda właściciela nieruchomości powinna obejmować: „wszystko to, co zawierałoby

¹⁸ J. Nowacki, Z. Tobor: *Wstęp do prawoznawstwa*, Zakamycze 2002, s. 215.

¹⁹ E. Gniewek: glosa..., *op. cit.*, s. 156.

²⁰ S. Rudnicki: *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 65.

²¹ M. Dreła: *Rozważania...*, *op. cit.*, s. 45.

zezwoleń, a więc wszystkie warunki związane z udostępnieniem nieruchomości”²². Z całą pewnością zgoda właściciela nieruchomości obejmować powinna pozwolenie między innymi na: zajęcie nieruchomości w niezbędnym zakresie na czas budowy urządzeń przesyłowych, ich przeglądu, remontu. Zatem po stronie właściciela nieruchomości istniałby obowiązek znoszenia działań przedsiębiorstwa, który, jak zauważa Monika Dreła, w omawianym przypadku nie podlegałby egzekucji administracyjnej. Obowiązek ten podlegałby egzekucji administracyjnej jedynie wtedy, gdy będzie wynikał z decyzji starosty ograniczającej korzystanie z nieruchomości²³.

W jakiej formie winna być zawarta umowa obejmująca zgodę właściciela nieruchomości na korzystanie z niej przez przedsiębiorstwo przesyłowe? Gerard Bieniek zaleca, żeby umowę taką zawierano w formie aktu notarialnego, choć przepisy prawa dla jej ważności nie wymagają żadnej szczególnej formy²⁴. Z punktu widzenia dokonania wpisu praw w księdze wieczystej, co szczególnie leży w interesie przedsiębiorstwa, decydujące znaczenie mieć będzie art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W myśl tego przepisu podstawą wpisu do księgi wieczystej może być dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Oznacza to, że notarialnie poświadczenie podpisu pod dokumentem stanowi zasadę i nie odnosi się, poza wypadkami, gdy podstawą wpisu stanowi orzeczenie sądowe, tylko do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c.²⁵

W ramach problemu uzyskania przez przedsiębiorstwo przesyłowe tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości za zgodą jej właściciela pojawia się kwestia dopuszczalności ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, w tym w szczególności użytkowania lub służebności gruntowej. Kwestia dopuszczalności ustanowienia takiego prawa jest sporna w doktrynie.

Do grona zwolenników dopuszczalności ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego z pewnością można zaliczyć Zygmunta Truskiewicza i Edwarda Drozda. Stwierdzają oni, że nie można wykluczyć ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego między właścicielem nieruchomości a osobą, której zależy na dostępie do jego nieruchomości²⁶.

Argumenty za dopuszczalnością ustanowienia prawa użytkowania na cudzej nieruchomości przedstawia Roman Trzaskowski. Według jego zdania, o dopuszczalności ustanowienia użytkowania jednoznacznie przesądza art. 253 § 2 k.c. Jednak niezwykle trafny jest jego argument mówiący o nieprzydatności użytkowania jako

²² G. Bieniek: *Z problematyki...*, op. cit., s. 19.

²³ M. Dreła: *Rozważania...*, op. cit., s. 45.

²⁴ G. Bieniek: *Z problematyki...*, op. cit., s. 20.

²⁵ S. Rudnicki: *Komentarz...*, op. cit., s. 107. Ustawa z 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.

²⁶ Z. Truskiewicz, E. Drozd: *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 286.

prawa niezbywalnego dla zaspokajania omawianej potrzeby gospodarczej²⁷. Ten sam argument należałoby przyjąć co do nieprzydatności w stosowaniu instytucji służebności osobistej.

Jednak niezwykle gorący spór doktrynalny dotyczy dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej na rzecz nieruchomości, której właścicielem jest przedsiębiorstwo przesyłowe. Warto przypomnieć, że według art. 285 § 1 k.c. służebność gruntowa stanowi ograniczenie własności nieruchomości obciążonej na korzyść nieruchomości władnącej, mając na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. O ocenie przesłanki zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej decyduje społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości. Korzyść dla nieruchomości władnącej spełnia wydatną funkcję gospodarczą, zwiększając wartość eksploatacyjną nieruchomości władnącej²⁸. Od strony osobowej służebność gruntowa stanowi ograniczenie prawa własności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej na korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej²⁹.

Problematyką dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej na rzecz nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa przesyłowego zajmował się Sąd Najwyższy. W uchwale z 17 stycznia 2003 r. (III CZP 79/02) Sąd Najwyższy stwierdził, że okoliczność, iż nieruchomość władnąca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego, sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej celu określonego w art. 285 § 2 k.c. W sprawie, w której wydano przedmiotową uchwałę, problem dotyczył ustanowienia służebności dostępu przedsiębiorstwa energetycznego do nieruchomości w celu wymiany i modernizacji danej linii energetycznej. W uzasadnieniu do tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że istnienie potrzeby gospodarczej oraz kwestię użyteczności służebności gruntowej należy rozpatrywać w odniesieniu do każdej nieruchomości indywidualnie. Ponadto Sąd podniósł, że skoro przedsiębiorstwo stanowi zorganizowany zespół składników, to zwiększenie jego użyteczności jako całości pośrednio obejmuje również wszystkie jego składniki, nie wyłączając nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa.

Sąd Najwyższy poruszył również niezwykle istotną kwestię dopuszczalności analogii do regulacji prawnej zawartej w art. 175 prawa rzeczowego³⁰. Zgodnie z tym przepisem służebność mogła być ustanowiona także na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosowane były odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Jednak w obowiązującym kodeksie cywilnym nie ma takiego przepisu. Sąd w uzasadnieniu do wyżej wymienionej uchwały podnosi, że jeszcze pod rządami prawa rzeczowego z 1946 r. Sąd Najwyższy roz-

²⁷ R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 150.

²⁸ E. Gniewek: *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Kraków 2005, s. 404.

²⁹ *Ibidem*, s. 406.

³⁰ Dekret z 11 października 1946 r., Dz.U. Nr 57, poz. 319.

strzygnął, że względy społeczno–gospodarcze wypełniające treść art. 33 prawa rzeczowego (obecnie art. 145 k.c.), podyktowane koniecznością korzystania z energii elektrycznej, pozwalają na zastosowanie analogii do powołanego przepisu i w związku z tym czynią dopuszczalnym ustanowienie przez sąd odpowiedniej służebności gruntowej, polegającej na doprowadzeniu linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci energetycznej (postanowienie Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, z. 5, poz. 91). Przytoczone stanowisko zostało potwierdzone w aktualnym stanie prawnym w odniesieniu zarówno do linii przewodów elektrycznych (uchwała Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53) oraz do instalacji wodociągowych (uchwała Sądu Najwyższego z 3 maja 1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7–8, poz. 109)³¹.

Takie stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się z krytyką. Najpoważniejsze krytyczne argumenty przeciwko tezom Sądu Najwyższego przedstawia Edward Gniewek³². Autor ten stoi na stanowisku, że aktualny stan prawny, w tym w szczególności zasada *numerus clausus* praw rzeczowych, nie pozwala na ustanowienie służebności gruntowych na rzecz przedsiębiorców prowadzących przedsiębiorstwa dostarczające wodę, gaz, energię itp. Zainstalowanie przez przedsiębiorstwo odpowiednich urządzeń służy umożliwieniu prowadzenia usług przez przedsiębiorstwo. Zatem zainstalowanie tych urządzeń służy zwiększeniu użyteczności przedsiębiorstwa w znaczeniu funkcjonalnym, polegającym na prowadzeniu określonej działalności gospodarczej. Nie zwiększa użyteczności przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym (art. 55¹ k.c.). Nie zwiększa użyteczności nijakiej „nieruchomości władającej”, a usiłowania Sądu Najwyższego znalezienia w opisywanym zagadnieniu „nieruchomości władającej” są zupełnie chybione. Nadto: „nie wolno nadużywać instrumentu służebności gruntowych dla ułatwienia działalności gospodarczej przedsiębiorcy z wykorzystaniem cudzych nieruchomości, pod pozorem zwiększenia użyteczności »jakiejś tam« nieruchomości władającej”. Zatem prowadzenie przedsiębiorstwa nie uzasadnia ustanowienia służebności ani gruntowej, ani tym bardziej osobistej³³. Glosator jest również przeciwny stosowaniu analogii, o której mowa w wyżej wymienionej uchwale Sądu Najwyższego. Podnosi on, że: „stosowanie analogii wyklucza zasada *numerus clausus* praw rzeczowych wraz z właściwą tej zasadzie metodą regulacji stosunków prawno–rzeczowych normami *iuris cogentis*”³⁴. Edward Gniewek swoje stanowisko powtarza w późniejszej publikacji³⁵.

³¹ G. Bieniek: glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2003 r., II CZP 79/02, Rejent 2003, nr 3, s. 125 i n.

³² E. Gniewek: glosa..., *op. cit.*, s. 151 i n.

³³ *Ibidem*, s. 151 i n.

³⁴ Autor jedynie *de lege ferenda* widzi możliwość zastosowania instytucji służebności gruntowej ustanowionej na cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego.

³⁵ E. Gniewek: *Kodeks cywilny...*, *op. cit.*, s. 405.

Pogląd Edwarda Gniewka o niedopuszczalności ustanowienia na cudzej nieruchomości służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego podziela Monika Dreła³⁶.

Do grona zwolenników dopuszczalności ustanowienia na cudzej nieruchomości służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego należy zaliczyć Gerarda Bienię. Gerard Bieniek przedstawia swą argumentację w głosie do uchwały Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2003 r. (III CZP 79/02)³⁷. Glosator zauważa zbieżności pomiędzy treścią pozwolenia z art. 124 u.g.n. a instytucją służebności gruntowej i nie wyklucza możliwości stosowania ograniczonego prawa rzeczowego, jakim ewentualnie mogłaby być służebność gruntowa do uregulowania prawnych relacji pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem przesyłowym³⁸.

Głosem aprobującym zasadność tez z tej uchwały Sądu Najwyższego jest głos Romana Trzaskowskiego³⁹. Trafnie zauważa on, że zgodnie z ustalonym orzecznictwem nieruchomość władająca i obciążona nie muszą ze sobą graniczyć⁴⁰. Autor ten po przeprowadzeniu krótkiej analizy zasadności krytycznych uwag Edwarda Gniewka dochodzi do wniosku, że w świetle obowiązującego prawa dopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowych, które umożliwią zaspokojenie istniejących potrzeb gospodarczych, które nie mogą być zaspokojone za pomocą innych instytucji prawnych. Jednocześnie mocno zwraca uwagę, że nie oznacza to bezwarunkowej dopuszczalności ustanowienia spornej służebności gruntowej. Użyteczność służebności gruntowej dla nieruchomości musi być oceniana indywidualnie i uwzględniać społeczno-gospodarczy sposób korzystania z tej nieruchomości⁴¹.

W mojej ocenie należałoby się zgodzić z poglądami Sądu Najwyższego wyrażonymi w uchwale z 17 stycznia 2003 r. (III CZP 79/02). Przekonujący jest argument Sądu opowiadający się za dopuszczalnością ustanowienia służebności gruntowej na cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego, poprzez zastosowanie analogii z art. 175 prawa rzeczowego. Warto zauważyć, że Sąd Najwyższy, powołując się na podobieństwo w ocenie stanów faktycznych w przytoczonych przez niego innych orzeczeniach Sądu Najwyższego⁴² oraz zwracając uwagę na tę samą *ratio legis*, słusznie wskazuje, że uzasadnione jest sięgnięcie do tej analogii z ustawy. Ponadto Sąd Najwyższy podnosi, że: „stanowisko to, będące wyrazem elastyczności

³⁶ M. Dreła: *Rozważania...*, *op. cit.*, s. 44.

³⁷ G. Bieniek: *glosa...*, *op. cit.*, s. 130 i n.

³⁸ *Ibidem*, s. 136 i 137.

³⁹ R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 146.

⁴⁰ Postanowienie SN z 20 listopada 1981 r., III CRN 232/81, OSNCP 1982, nr 4, poz. 62.

⁴¹ R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 149 i 150.

⁴² Postanowienie Sądu Najwyższego z 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, z. 5, poz. 91; uchwała Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53; uchwała Sądu Najwyższego z 3 maja 1965 r., III CO 34/65, OSNCP 1966, nr 7–8, poz. 109.

i dynamicznego stosowania oraz interpretowania przepisów prawa, nie zostało zakwestionowane przez doktrynę i ugruntowało się w judykaturze⁴³.

Czy istnieje instytucja prawna umożliwiająca przedsiębiorstwu przesyłowemu korzystanie w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości w sytuacji, gdy jej właściciel nie wyraża na to zgody? Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej. Przedsiębiorstwo przesyłowe po uzyskaniu zezwolenia starosty w formie konstytucyjnej decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., może w zakresie oznaczonym tą decyzją korzystać z cudzej nieruchomości.

Jaki charakter prawny mają ograniczenia nałożone na właściciela nieruchomości wyżej wymienioną decyzją? Przed próbą udzielenia odpowiedzi na to pytanie warto przedstawić niektóre aspekty związane z wydaniem tej decyzji.

Przed wydaniem decyzji przez starostę prawo nakłada obowiązek przeprowadzenia z właścicielem nieruchomości rokowań. Jedynie w przypadku niezawarcia umowy w wyniku przeprowadzonych rokowań, ustawa upoważnia starostę do ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania 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 urządzeń⁴⁴.

Zgodnie natomiast z ust. 2 art. 124 u.g.n. zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. W literaturze można spotkać poglądy zawężające krąg podmiotów mogących otrzymać przedmiotowe zezwolenie do jednostek samorządu terytorialnego oraz zakładów i przedsiębiorstw użyteczności publicznej, których celem jest bieżące zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług publicznych⁴⁵.

Stanowisko takie nie zasługuje jednak na aprobatę, co potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego i poglądy innych autorów. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r. (III CZP 27/02, LEX 2006) stwierdzono, że zawężanie w sposób wyżej opisany kręgu podmiotów, mogących otrzymać zezwolenie z art. 124 u.g.n., nie znajduje uzasadnienia. Przeciwno takiemu pogładowi przemawia nie tylko wyraźne brzmienie art. 124 ust. 2 u.g.n., w którym nie sposób doszukać się sugerowanych obostrzeń, ale także argumenty pragmatyczne i celowościowe⁴⁶.

⁴³ G. Bieniek: glosa..., *op. cit.*, s. 125.

⁴⁴ Art. 124 u.g.n.

⁴⁵ J. Szachulowicz: *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 110; G. Bieniek: *Z problematyki...*, *op. cit.*, s. 18.

⁴⁶ Postanowienie Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 27/02, LEX 2006.

Pogląd ten potwierdza zdanie Romana Trzaskowskiego, który dodatkowo podnosi, że: „zadania realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne pozostają niewątpliwie w sferze interesu publicznego, który przyświeca także unormowaniu zawartemu w art. 124 u.g.n.”⁴⁷

Głos akceptujący takie stanowisko wyraża również Monika Dreła, stwierdzając, że z wnioskiem do starosty o wydanie zezwolenia może zwrócić się podmiot prywatny⁴⁸.

Niezależnie od powyższego Monika Dreła zwraca uwagę na istotne ograniczenie zastosowania art. 124 u.g.n. Trafnie podnosi, że: „z systematyki aktu prawnego, o którym mowa, wynika, że uprawnienie starosty do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości może mieć zastosowanie tylko do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne”⁴⁹.

Czy ograniczenia nałożone na właściciela nieruchomości na mocy decyzji starosty z art. 124 ust. 1 u.g.n. można zakwalifikować jako służebność gruntową?

Odpowiedzi negatywnej udziela Monika Dreła, podnosząc, że: „nie można przyjąć, że mamy do czynienia ze służebnością gruntową, z uwagi na brak nieruchomości władnącej”⁵⁰. Wydaje się, że w przedmiotowym zakresie autorka ta podziela poglądy Edwarda Gniewka, krytykującego dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej na cudzej nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego⁵¹.

Roman Trzaskowski uważa, że zezwolenie starosty udzielone przedsiębiorstwu przesyłowemu można traktować w kategoriach służebności gruntowej, gdyż: „utrzymywanie na cudzej nieruchomości urządzeń energetycznych może zwiększać użyteczność gospodarczą nieruchomości władnącej, należącej do przedsiębiorstwa energetycznego, z którą urządzenia te są funkcjonalnie i fizycznie połączone (art. 285 k.c.)”⁵².

Bardzo przekonujące są argumenty Gerarda Bieńka — zwolennika możliwości zakwalifikowania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, nałożonych decyzją starosty, jako służebności gruntowej⁵³. Celem uzasadnienia swego poglądu autor ten wymienia cztery istotne argumenty.

Pierwszym z nich jest spostrzeżenie, że jest poza sporem, iż jednym ze źródeł powstania służebności może być decyzja administracyjna.

Drugi argument zwraca uwagę na zbieżności pomiędzy instytucją czynnej służebności gruntowej a zakresem obowiązków z art. 124 ust. 6 u.g.n. właściciela nieruchomości, wobec którego wydano decyzję z art. 124 ust. 1 u.g.n. Treść służebności gruntowej w pełni odpowiadałaby tutaj treści wydanej przez starostę decyzji.

⁴⁷ R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 155.

⁴⁸ M. Dreła: *Rozważania...*, *op. cit.*, s. 55.

⁴⁹ *Ibidem*, s. 47.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 52.

⁵¹ E. Gniewek: glosa..., *op. cit.*, s. 149 i n.

⁵² R. Trzaskowski: *Korzystanie...*, *op. cit.*, s. 160.

⁵³ G. Bieńek: *Z problematyki...*, *op. cit.*, s. 17.

Kolejny argument Gerarda Bieńka dotyczy możliwości wpisu ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości do księgi wieczystej. Podstawę takiego wpisu stanowi decyzja starosty, o czym wyraźnie mówi art. 124 ust. 7 u.g.n. Bez wątpienia wpis tego należy dokonać w dziale III księgi wieczystej. Wniosek z tego jest taki, że skoro ograniczenie właściciela nie jest prawem osobistym ani roszczeniem, a nie jest także ograniczeniem w rozporządzaniu nieruchomością, to ograniczenie to należy zakwalifikować jako ograniczone prawo rzeczowe — służebność gruntową.

Ostatni, czwarty argument Gerarda Bieńka dotyczy dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej, polegającej na doprowadzaniu linii elektrycznej do nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci energetycznej — stwierdza to Sąd Najwyższy w uchwale z 30 sierpnia 1991 r.⁵⁴ W omawianym przypadku mamy do czynienia zarówno z właścicielem nieruchomości władnącej, jak i służebnej. Zatem według autora sięgnięcie do analogii nie powinno budzić zastrzeżeń⁵⁵.

Mając na uwadze powyższe wywody należy dojść do wniosku, że nie należy z góry odrzucać umowy jako tytułu prawno-zobowiązaniowego, umożliwiającego korzystanie z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Zgodnie z obecnie obowiązującym prawem umowne prawo obligacyjne może wywoływać skutki w sferze prawa rzeczowego. Zatem pogląd o nieprzystosowaniu praw obligacyjnych i ich nieprzydatności do uregulowania stosunków prawnych noszących cechę trwałości jest nietrafiony i nie może się ostać. Co więcej, istnieją prawne instrumenty umożliwiające przedsiębiorstwu przesyłowemu zabezpieczenie nabytych praw w drodze umowy przed ingerencją ze strony osób trzecich.

Moim zdaniem instytucja służebności gruntowej jako ograniczone prawo rzeczowe może znaleźć zastosowanie do uregulowania prawnych relacji pomiędzy przedsiębiorstwem przesyłowym a właścicielem nieruchomości. Argumenty dotyczące niedopuszczalności stosowania służebności gruntowej wobec przedsiębiorstwa przesyłowego nie znajdują przekonującego uzasadnienia. Odwołują się one do rozumienia pojęcia przedsiębiorstwa w sensie funkcjonalnym, a nie przedmiotowym, i sprowadzają się do krótkiego wniosku, że nie można znaleźć nieruchomości władnącej po stronie przedsiębiorcy. Należy mocno podkreślić, że dla przeciwników dopuszczalności stosowania służebności gruntowej powyższy teoretyczny problem traci na znaczeniu w sytuacji, gdyby ustawodawca wprowadził do kodeksu cywilnego przepis odpowiadający treści dawnego art. 175 prawa rzeczowego. Zatem problem sprowadzałby się do dopuszczalności stosowania analogii z tego przepisu. Zgodnie z poczynionymi wyżej uwagami analogia ta nie stoi w sprzeczności z obecnie obowiązującym

⁵⁴ Uchwała Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53.

⁵⁵ G. Bieńek: *Z problematyki...*, *op. cit.*, s. 18.

prawem i jest w pełni uzasadniona. Pogląd taki ugruntował się już w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W mojej ocenie prawny charakter ograniczeń nałożonych na właściciela nieruchomości na mocy decyzji starosty z art. 124 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że można je zakwalifikować jako służebność gruntową. W tym zakresie w pełni przekonujące są opisane powyżej argumenty Gerarda Bieńka.