



MINISTER INFRASTRUKTURY

BN2k-1022/2010

SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich  
wpłynęło dn. 1.12.2010 r. zał. ....  
nr 9480 podpis .....

Warszawa, dnia 29 listopada 2010 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 30.11.10.  
nr 6147 podpis .....

Pan

**Bogdan Borusewicz**

**Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

*Grzegorz Paweł Mowrotu,*

W odpowiedzi na pismo Pana Marszałka z dnia 28 października 2010 r., znak BPS/DSK-043-3064, przekazujące tekst oświadczenia złożonego przez Senatora Grzegorza Wojciechowskiego, dotyczącego regulacji stanów prawnych nieruchomości, na których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej służące do przesyłu energii elektrycznej uprzejmie przedstawiam informacje w tym zakresie.

Możliwość zakładania tzw. urządzeń przesyłowych wymaga od przedsiębiorcy przesyłowego posiadania tytułu prawnego do nieruchomości, na której mają być posadowione ww. urządzenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami podstawowym tytułem prawnym umożliwiającym korzystanie z rzeczy oraz rozporządzanie nią, zgodnie z treścią przepisu *art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)* jest własność rzeczy. Nabycie własności nieruchomości w celu prowadzenia inwestycji mającej na celu zakładanie urządzeń przesyłowych może nastąpić na podstawie czynności cywilnoprawnej, tj. w drodze umowy lub w wyniku realizacji przez przedsiębiorcę przesyłowego roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Należy jednak zaznaczyć, że dla stwierdzenia zasiedzenia obligatoryjne jest wykazanie przez przedsiębiorcę nieprzerwanego samoistnego posiadania nieruchomości w dobrej wierze przez okres dwudziestu lat. W wypadku posiadania przez przedsiębiorcę nieruchomości w złej wierze posiadacz samoistny nabywa nieruchomość po upływie lat trzydziestu. Stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości dokonuje sąd w trybie przepisów *art. 609 – 610 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)*. Jeżeli wnioskodawca nie wskaże we wniosku o zasiedzenie innych zainteresowanych (np. właściciela nieruchomości) orzeczenie w ww. postępowaniu może

zapaść dopiero po wezwaniu zainteresowanych przez ogłoszenie. Sąd może zarządzić ogłoszenie również w innych wypadkach, jeżeli uzna to za wskazane. Do nabycia własności nieruchomości może, także dojść na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, o której mowa w *art. 119 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)*. Jednakże wywłaszczenie jako prawnie dopuszczalny sposób pozbawienia nieruchomości jest uzasadnione jedynie wówczas, gdy dokonywane jest na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Należy wskazać zatem, że zgodnie z *art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami* jednym z celów publicznych, który uzasadnia wywłaszczenie nieruchomości jest właśnie budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej. Ustalenie oraz wypłata odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości dokonywana jest w trybie przepisów *art. 128 – 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Ponadto należy wskazać, że w odniesieniu do inwestycji polegających na budowie urządzeń przesyłowych, których zasięg oddziaływania niejednokrotnie może wychodzić poza granice wywłaszczonej nieruchomości, może mieć zastosowanie przepis *art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie. Zastosowanie przepisu *art. 120 ww. ustawy* w praktyce może być przykładem efektywnego zabezpieczania interesów właścicieli nieruchomości, na które negatywnie oddziaływać może tak zakładanie, jak i późniejsza eksploatacja urządzeń przesyłowych. Odnosząc się zatem do wątpliwości Pana Senatora, pragnę podkreślić, że ustanawiając służebności o odpowiedniej treści, można ustalić na przyszłość sposób dojazdu do posadowionych na nieruchomości urządzeń przesyłowych.

Nabycie własności nie jest jedynym sposobem uzyskania tytułu uprawniającego do korzystania z nieruchomości w celu zakładania i eksploatacji urządzeń przesyłowych. Przedsiębiorca przesyłowy może je uzyskać, także w drodze nabycia ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości (np. użytkowanie *art. 252 – 265 Kodeksu cywilnego*

lub służebność przesyłu *art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego.*), czy też prawa obligacyjnego (np. dzierżawa – *art. 693 – 709 Kodeksu cywilnego*), a także na podstawie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości (*art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Służebność przesyłu jako źródło uprawnienia do korzystania z nieruchomości, wprowadzona została do polskiego porządku prawnego *ustawą o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)*, która weszła w życie z dniem 3 sierpnia 2008 r. Należy wskazać, że ustanowienie służebności przesyłu może dotyczyć zarówno istniejących już urządzeń przesyłowych, jak również, sytuacji w której przedsiębiorca urządzenia te zamierza dopiero wybudować w przyszłości. Służebność przesyłu może powstać w drodze umowy, jak i w drodze orzeczenia sądowego. Przesłanką uwzględnienia przez sąd wniosku o ustanowienie służebności przesyłu jest wykazanie, że jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń przesyłowych, o których mowa w *art. 49 § ust. 1 Kodeksu cywilnego*, a niemożliwe jest ustanowienie tej służebności w drodze umowy. Zgodnie z poglądem doktryny w sentencji postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien określić jej rodzaj (jako służebności przesyłu), zakres oraz sposób wykonywania, a także oznaczyć szlak (miejsce) usytuowania urządzeń z powołaniem się na mapę sporządzoną przez biegłego sądowego według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, opatrzoną klauzulą właściwego organu do spraw ewidencji gruntów i budynków stwierdzającą, iż jest przeznaczona do dokonywania wpisów w księdze wieczystej (por. Dadańska Katarzyna A., Filipiak Teresa A. Komentarz do art.305(2) kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), [w:] A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009.). Słusznym wydaje się odpowiednio precyzyjne kształtowanie treści służebności przesyłu ustanawianej w drodze czynności cywilnoprawnej tj. ze wskazaniem dokładnego umiejscowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości obciążanej służebnością wraz z określeniem sposobu dojazdu umożliwiającego przedsiębiorcy ich eksploatację, konserwację, a także usuwanie awarii. Tym samym wydaje się, iż zawarte w oświadczeniu uwagi, poddające w wątpliwość możliwość skutecznego zapewnienia dojazdu do urządzeń przesyłowych w treści ustanawianej służebności, nie znajdują uzasadnienia.

Ponadto należy podkreślić, że w dniu 02 listopada 2010 r. Rada Ministrów przyjęła projekt *ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny*, która w znacznym stopniu doprecyzowuje

przepisy *Kodeksu cywilnego* dotyczące tak, urządzeń przesyłowych (*art. 49 Kodeksu cywilnego*) jak i służebności przesyłu (*art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> k.c.*). Zmiany te obejmują m.in. wskazanie kryteriów, jakie sąd winien mieć na uwadze przy ustanawianiu służebności przesyłu. Zgodnie z projektowanym *art. 305<sup>2</sup> § 3* ustanowienie służebności przesyłu następować będzie z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego i uzasadnionego interesu właściciela nieruchomości, tak aby stanowiła jak najmniejsze obciążenie gruntów, na których urządzenia są lub mają być posadowione. Należy ponadto wskazać, że ważnym elementem relacji między właścicielem nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, a przedsiębiorcą przesyłowym jest możliwość ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Na uwagę zatem zasługuje fakt, że ww. nowelizacja doprecyzowuje zasady ustalania wynagrodzenia, zgodnie bowiem z nowoprojektowanym *§ 4 w art. 305<sup>2</sup>* odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w *§ 1 i 2* tego przepisu, określać się będzie uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości. Należy podkreślić, że uzasadnieniem wprowadzenia do *Kodeksu cywilnego* instytucji służebności przesyłu był właśnie fakt, że „w poprzednich warunkach ustrojowych nie przywiązywano wagi do tego, że przedsiębiorcy przesyłowi korzystają z cudzych nieruchomości. W konsekwencji przedsiębiorcy przesyłowi w znikomym zakresie dysponują tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości stanowiących własność innych podmiotów. Na tym tle powstaje obecnie wiele sporów, które coraz liczniej trafiają do sądów.”. Tym samym wprowadzono rozwiązania prawne, które w sposób racjonalny i zgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej godzą interesy przedsiębiorców przesyłowych i właścicieli nieruchomości oraz osób, które ponosiły koszty budowy urządzeń.

Równocześnie, obok cywilnoprawnych źródeł uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w porządku prawnym występuje również źródło administracyjnoprawne. W *art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca* przewidział możliwość uzyskania zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie urządzeń wskazanych w tym przepisie, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Powołany przepis *art. 124 ustawy* zawiera wiele regulacji kształtujących relacje między właścicielem nieruchomości, z której korzystanie zostało ww. sposób ograniczone, a w omawianym przypadku przedsiębiorcą przesyłowym. Przepis *124 ust. 4 ustawy* bowiem statuuje zasadę, zgodnie z którą na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do

stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w *ust.1*. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności, właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do odszkodowania za szkody wywołane zakładaniem urządzeń przesyłowych. Z kolei *art. 124 ust. 5 ustawy* przewiduje możliwość wystąpienia przez właściciela nieruchomości, której dotyczy ww. zezwolenie, z żądaniem aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność tej nieruchomości, jeżeli w omawianym przypadku, zakładanie urządzeń przesyłowych uniemożliwia właścicielowi dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Ponadto zgodnie z przepisem *art. 124 ust. 6 ustawy* właściciel jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń wskazanych w *ust. 1* tego przepisu. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

Chciałbym podkreślić, że kwestie wprowadzenia ułatwień w zakresie inwestycji liniowych, w tym także zapisy dotyczące wzajemnych relacji między przedsiębiorcami przesyłowymi a właścicielami nieruchomości, na których posadowione są lub mają być urządzenia przesyłowe, zostały uwzględnione w ostatnich nowelizacjach *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W szczególności w wyniku prac nad poselskim projektem nowelizacji *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, która została uchwalona w dniu 24 września 2010 r. oraz opublikowana w Dzienniku Ustaw z 2010 r. Nr 200, poz. 1323, do *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wprowadzony został przepis *art. 124b*. Powyższy przepis przewiduje możliwość wydania przez starostę decyzji uprawniającej do zajęcia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, w sytuacji gdy właściciel nie wyraża na to zgody, a podmiot zobligowany do wykonania tych prac nie uregulował stanu prawnego w drodze umowy, orzeczenia sądu lub decyzji zezwalającej na zakładanie i przeprowadzanie 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 urządzeń, przez co nie ma zapewnionego dostępu do nieruchomości, na której znajdują się urządzenia i przewody

wymagające naprawy. Podkreślić należy, że za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności związanych z zakładaniem i eksploatacją urządzeń przesyłowych, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, określony w decyzji, o której mowa powyżej, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania. Obowiązek udostępnienia nieruchomości, podlega egzekucji administracyjnej. Nawiązując ponownie do wątpliwości Panna Senatora dotyczących dojazdu do urządzeń przesyłowych, należy podkreślić, że decyzja o zobowiązaniu do udostępnienia nieruchomości może być także wydana w celu zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie ww. czynności. Z tego tytułu również przysługuje właścicielowi nieruchomości odszkodowanie.

Jak z powyższego wynika, obowiązujące przepisy zawierają szereg procedur, które pozwalają na doprowadzenie do uregulowania stosunków prawnych między właścicielem nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe, a przedsiębiorcą przesyłowym. Reasumując, opisane instytucje takie jak: służebność przesyłu, wywłaszczenie nieruchomości oraz ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, zapewniają możliwość uregulowania koniecznego dojazdu do urządzeń przesyłowych. Ponadto kwestie związane z dojazdem do tych urządzeń objęte są prawem do wynagrodzenia lub odszkodowania, a tym samym zabezpieczają interesy prawne i faktyczne właściciela nieruchomości.

2 *Podpisany*



Upoważniona  
MINISTRA INFRASTRUKTURY  
Piotr Nyczeń  
Podsekretarz Stanu