

WYNAGRODZENIE ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

opracowanie prawne Kancelarii TURCZA

Spis treści

Rekompensata za służebność przesyłu. Co się należy za gazociągi, wodociągi i linie energetyczne na posesji.	3
Ograniczenia właściciela związane ze służebnością przesyłu	5
Szczególne regulacje dotyczące służebności gazowej.....	7
Nieformalna zgoda a odpłatność służebności przesyłu	11
Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu od przedsiębiorcy przesyłowego ...	15
Czy droga dojazdowa wchodzi w zakres służebności przesyłu?	18
Zasiedzenie służebności przesyłu.....	22
Procedura ustanowienia służebności	26

BIZNES PRAWNIK.PL

Seria artykułów opublikowana na portalu
biznesprawnik.pl



Rekompensata za służebność przesyłu. Co się należy za gazociągi, wodociągi i linie energetyczne na posesji.



Damian Nowicki, adwokat
d.nowicki@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

Wolność, Tomku, w swoim domku. Własność nieruchomości, zwłaszcza w której się mieszka wiąże się z ogromem praw i wolności. Własność posiada jednak swoje ograniczenia, a do najdalej idących należą przechodzące przez grunt infrastruktury przesyłowej.



Urządzenia przesyłowe, takie jak gazociągi, linie ciepłownicze czy telekomunikacyjne, stanowią nieodłączny element współczesnej infrastruktury. Mimo to prawne regulacje do nich stosowane uregulowano zaledwie kilkanaście lat temu i to też do dziś powoduje szereg niejasności i krzywdzi właścicieli. O służebności przesyłu możemy przeczytać w art. 305¹ kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim, nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować gazociąg lub którego własność stanowią urządzenia, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Co ważne, taką

służebność można ustanowić jedynie na rzecz przedsiębiorcy, którego działalność związana jest z przesyłem gazu, energii, płynów czy pary i podobnych substancji.

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt: II CSK 218/12, cel służebności przesyłu jest przede wszystkim umożliwienie przedsiębiorcy właściwego korzystania z urządzeń, których jest właścicielem i które wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa. Oznacza to, że służebności nie są sobie równe i każda infrastruktura przesyłowa będzie wymagała innych gwarancji dla przedsiębiorstwa przesyłowego, a co za tym idzie innego rodzaju ograniczeń dla właściciela. Szczegółne miejsce zajmuje służebność przesyłu gazu, bowiem jej oddziaływanie obejmuje znacznie większy obszar nieruchomości.

W zależności od rodzaju służebności oraz stopnia oddziaływania naprawa i obowiązki właściciela **inaczej kształtuje się wynagrodzenie należne właścicielowi**. Najważniejszą bowiem wiadomością dla właściciela, który jest zmuszony respektować przebieg służebności, jest możliwość otrzymania w zamian stosownej rekompensaty. Proporcjonalnie, największe wynagrodzenie będzie za sieć gazową.

To, co wyklucza wynagrodzenie za ustanowienie służebności, jest jej zasiedzenie. Prawo to pozwala przedsiębiorstwom przesyłowym na legalne korzystanie z cudzej nieruchomości bez konieczności zawierania umowy z właścicielem. Nabycie prawa następuje najczęściej po 30 latach od rozpoczęcia działania urządzenia przesyłowego.

W kolejnych artykułach szczegółowo postaramy się wprowadzić Państwo w świat służebności i udzielić wskazówek niezbędnych do świadomego dochodzenia roszczeń pieniężnych od przedsiębiorstw przesyłowych. Wynagrodzenie to można otrzymać polubownie w formie porozumienia, ale także przymusowo przed sądem. W przypadku braku porozumienia się z przedsiębiorstwem, warto w szczególności skorzystać z pomocy adwokata lub radcy prawnego. Nierzadko bowiem droga do sukcesu wymaga starannego przygotowania odpowiedniego materiału dowodowego.

Ograniczenia właściciela związane ze służebnością przesyłu

Własność nieruchomości, zwłaszcza, zabudowanej przez własne lokum, oznacza przywilej posiadania swojego azylu bezpieczeństwa i ostoji komfortu. Własność posiada jednak swoje ograniczenia, a najdalej idące wynikają przechodzącej przez grunt infrastruktury przesyłowej. Urządzenia przesyłowe, takie jak gazociągi, linie ciepłownicze czy telekomunikacyjne mogą same w sobie stanowić tzw. ograniczone prawa rzeczowe, które są ciężarem dla właściciela, choćby nie została dla nich ustanowiona służebność.



Umieszczenie urządzeń przesyłowych na powierzchni gruntu, pod jej powierzchnią lub nad nią, często stanowi odczuwalne utrudnienie dla właścicieli nieruchomości. Limituje to ich prawo do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, np. poprzez niemożność zabudowy, rozbudowy z uwagi na istnienie stref ochronnych lub biegnących przewodów. Dlatego też tak ważna jest świadomość właściciela nieruchomości, że w zamian za obciążenie nieruchomości, ma prawo do uzyskania odpowiedniego wynagrodzenia.

Przepisy techniczne dotyczące budowy i eksploatacji urządzeń przesyłowych, w tym sieci gazowych, nakładają określone obowiązki na przedsiębiorstwa przesyłowe, czy organy

administracji publicznej, ale przede wszystkim narzucają je na właścicieli nieruchomości. Przepisy te zakazują m.in. zabudowy stref ochronnych, a wszelkie nawet drobniejsze roboty w określonych pasach przestrzeni w praktyce wymagają uzgodnień z przedsiębiorcą przesyłowym.

Właściciel, przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac należy dokładnie określić rzeczywisty przebieg przesyłu w terenie na podstawie istniejących słupków znacznikowych oraz poprzez ręczne wykonanie przekopów poprzecznych do osi gazociągu. W przypadku gazociągu, w pasie o szerokości 15 m na stronę od osi gazociągu nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac bez zezwolenia poza pracami mającymi charakter rolniczy. Prace w obrębie czynnego gazociągu i w miejscu kolizji należy wykonywać ręcznie, a praca sprzętu mechanicznego dozwolona jest przy zachowaniu kilku metrów osi gazociągu. Prace w strefie ochronnej może wykonywać tylko przedsiębiorstwo specjalistyczne. Projektowaną drogę dojazdową oraz ścieżkę pieszą należy tak usytuować, aby została zachowana minimalna odległość pionowa do powierzchni drogi. Nie dopuszcza się nasadzeń drzew i krzewów na określonych szerokościach od biegnącej linii. Bądź możliwe jest zagospodarowanie przedmiotowego terenu w ramach służebności poprzez obsianie go trawą. W określonej odległości od osi przesyłu nie wolno stawiać składowisk materiałów oraz organizować miejsc postojowych dla sprzętu używanego przy realizacji przedmiotowej inwestycji.

Posiadanie służebności wiąże się także z koniecznością akceptowania kontroli i prac nadzorczych ze strony przedsiębiorstwa przesyłowego, których nie można zabronić. Ważnym więc jest starać się uzgodnić ich przebieg. Co ważne, od zakresu ograniczenia własności nieruchomości, uzależniona powinna być wysokość rekompensaty, jakie przedsiębiorstwa przesyłowe mają obowiązek zapłacić właścicielowi w ramach ustanowionej służebności.

Szczególne regulacje dotyczące służebności gazowej



Michał Klauziński I radca prawny
d.nowicki@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

Biegająca przez prywatną nieruchomość sieć gazowa powoduje znacznie większe ograniczenia od innych sieci przesyłowych. Co za tym idzie właścicielom należy się znacznie wyższe wynagrodzenie niż w przypadku ustanowienia innych służebności. Warto o tym pamiętać, bo przedsiębiorstwa gazowe często w negocjacjach z właścicielami starają się proponować wynagrodzenie oderwane od realnej wartości służebności gazowej.



Akty prawne regulujące sektor gazownictwa obejmują szereg ustaw i rozporządzeń, które poza zapewnieniem bezpieczeństwa, efektywności oraz przejrzystości w obrocie gazem, regulują również kwestie dotyczące służebności. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (dalej jako: pr.e.) jest to podstawowy akt regulujący zasady funkcjonowania rynku energii, w tym gazu. Ustawa określa zadania i kompetencje organów regulacyjnych, warunki prowadzenia działalności w sektorze gazownictwa oraz zasady dostępu do systemu przesyłowego. Art. 3 pr.e. stanowi słowniczek dla pojęć wykorzystywanych się w dalszej części tego aktu normatywnego, np. poprzez pojęcie gazociąg bezpośredni należy

rozumieć gazociąg, który został zbudowany w celu bezpośredniego dostarczania paliw gazowych do instalacji odbiorcy z pominięciem systemu gazowego.

Natomiast art. 9 ust. 1 i 2 pr.e. stanowi upoważnienie dla Ministra właściwego do spraw gospodarki surowcami energetycznymi, który w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe warunki funkcjonowania systemu gazowego, biorąc pod uwagę: bezpieczeństwo i niezawodne funkcjonowanie tego systemu, równoprawne traktowanie użytkowników systemu gazowego, wymagania w zakresie ochrony środowiska oraz budowy i eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci określone w odrębnych przepisach.

Tożsama sytuacja ma miejsce w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, które w z art. art. 7 ust. 2 pkt 2 upoważnia właściwego ministra, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wydania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego z dnia 2 lipca 2010 roku czy w szczególności Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie z dnia 26 kwietnia 2013 roku (dalej jako: Rozporządzenie MG), oba akty precyzują szczegółowe warunki techniczne i organizacyjne dla sektora gazownictwa. Uregulowano w nich m.in. kwestie dotyczące bezpieczeństwa eksploatacji, jakości gazu czy warunków technicznych budowy i eksploatacji sieci gazowych, które mają wpływ na ustanowienie służebności.

W § 2 pkt 30 Rozporządzenia MG została określona strefa kontrolowana, przez którą należy rozmieść obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. Strefa ta również powinna być uwzględniona w przypadku ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa gazowego.

Co istotne, w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto, w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Rozporządzenie MG również określa szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

- 1) do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie - 4,0 m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
 - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Materia związana z budową gazociągu jest bardzo sformalizowana, niejednokrotnie przedsiębiorstwa realizujące projekty związane z budową gazociągu w ogóle nie posiadają stosownych wpisów w księgach wieczystych w zakresie służebności przesyłu, nie wspominając już o przestrzeganiu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowania czy zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego np. z stref kontrolnych. Służebność przesyłu może powstać w drodze umowy zawartej pomiędzy właścicielem lub przyszłym właścicielem urządzeń przesyłowych oraz właścicielem nieruchomości, dlatego też warto zweryfikować czy przedsiębiorstwo gazowe w ogóle przed położeniem gazociągu podpisało z właścicielem stosowną umowę, z uwzględnieniem aspektów dot. warunków technicznych gazociągów.

Dlatego też nie sposób nie zgodzić się z faktem, że akty prawne i regulacje stanowią ramy prawne, które mają na celu nie tylko zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego, ale także zrównoważonego rozwoju sektora gazownictwa w Polsce z poszanowaniem praw właścicieli nieruchomości. Co więcej, sektor gazowy jest bardzo dynamiczny i podlega różnym reformom oraz dostosowaniom do europejskich i globalnych standardów, dlatego jest aktywnie bardzo często zachodzą zmiany legislacyjne, które nie zawsze uwzględniają przedsiębiorstwa gazowe.

Nieformalna zgoda a odpłatność służebności przesyłu



Bartłomiej Teodorczyk, aplikant radcowski
b.teodorczyk@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

Wielu z Państwa mogło spotkać się z sytuacją, w której przedsiębiorstwa przesyłowe zwracały się z prośbą o uzyskanie zgody na wybudowanie na terenie nieruchomości urządzeń przesyłowych, służących do odprowadzania lub doprowadzenia mediów w postaci m.in. wody, gazu czy energii elektrycznej. W takich okolicznościach pojawia się niewątpliwie pytanie, czy udzielenie zezwolenia na instalację tego typu urządzeń uniemożliwia późniejsze starania o ustanowienie odpłatnej służebności. Na to nurtujące zagadnienie postaramy się znaleźć odpowiedź w niniejszym artykule.



Kiedy zgoda na wybudowanie urządzeń przesyłowych będzie skuteczna?

Celem przejścia do kluczowych rozważań na temat przedstawionego na wstępie problemu, należy w pierwszej kolejności wyjaśnić kluczowy aspekt prawny, jaki wiąże się ze skutecznym zawarciem umowy zezwalającej na wybudowanie i doprowadzenie urządzeń przesyłowych, tj. ustanowienie służebności przesyłu. Służebność ta stanowi ograniczone prawo rzeczowe, które uprawnia przedsiębiorstwo przesyłowe do korzystania z oznaczonej

nieruchomości w zakresie, w jakim jest to niezbędne do eksploatacji urządzeń przesyłowych. Zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 3052 ustawy Kodeks cywilny (dalej jako: KC), ustanowienie służebności przesyłu następuje w drodze zawartej pomiędzy stronami umowy lub w drodze powództwa sądowego, w tym także o stwierdzenie zasiedzenia. Odnosząc się do pierwszego ze wskazanych sposobów kluczowym aspektem jest, że skuteczne ustanowienie służebności przesyłu w drodze umowy wymaga dla oświadczenia właściciela nieruchomości zachowania formy aktu notarialnego, o czym świadczy treść art. 245 § 2 KC. Okoliczność ta przesądza o tym, że zgoda wyrażona przez właściciela nieruchomości w innej formie, niż przewidziana w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, nie wywiera określonych ustawowo skutków.

Zgoda na przesył a możliwość odpłatnego ustanowienia służebności

W świetle powyższych rozważań należy dojść do wniosku, że właściciel nieruchomości, który wcześniej wyraził zgodę na wybudowanie na jej terenie urządzeń przesyłowych, lecz zgoda ta nie miała formy aktu notarialnego, nie traci możliwości późniejszego żądania ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu. Kwestia ta została jednoznacznie rozstrzygnięta w bogatym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jako przykład można przytoczyć wyrok z dnia 9 czerwca 2009 roku, wydany w sprawie o sygn. akt II CSK 49/09, w którym Sąd Najwyższy orzekł, że korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nawet realizowane w dobrej wierze, nie wyłącza – o ile nie uczynią tego strony – uprawnienia właściciela do żądania wynagrodzenia. Zaakcentowania wymaga, że ukształtowanie pomiędzy stronami węzła obligacyjnego, którego cechy oraz skutki prawne odpowiadałyby tym, jakie wiążą się z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego, pozostaje bezsprzecznie niedopuszczalne. Zasada ta znajduje także odzwierciedlenie w art. 244 § KC, który to zawiera zamknięty katalog możliwych do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 roku, sygn. akt II CSK 493/0). Co za tym idzie, zgoda udzielona bez zachowania formy aktu notarialnego nie prowadzi do nieodwołalnego przyzwolenia na korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z terenu nieruchomości. Tego rodzaju przyzwolenie może bowiem zostać cofnięte, co otworzy następnie drogę do ustanowienia odpłatnej służebności.

Wybudowanie urządzeń przesyłowych a zła wiara posiadacza służebności

Omawiana problematyka łączy się także z bardzo ciekawym zagadnieniem, jakim jest kwestia ustalenia, czy budowa urządzeń przesyłowych na podstawie zgody udzielonej bez zachowania formy aktu notarialnego, przesądza o pozostawaniu przedsiębiorstwa przesyłowego, jako posiadacza służebności,

w złej wierze. Jak zostało to mianowicie już podkreślone, służebność przesyłu może być nabyta również poprzez zasiedzenie, o czym wprost przesądza art. 292 KC. Terminy zasiedzenia uregulowane zostały

z kolei w art. 172 § 1 i 2 KC, wedle którego wynoszą one odpowiednio 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza w złej wierze. Dla oceny dobrej oraz złej wiary posiadacza przełomowa okazała się uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, wydana w sprawie o sygn. akt III CZP 108/91, zgodnie z którą osoba będąca w posiadaniu nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Nad problematyką urządzeń przesyłowych Sąd Najwyższy pochylił się natomiast 16 maja 2019 roku, gdzie w wydanej uchwale o sygn. akt III CZP 110/18 stwierdzone zostało, że wybudowanie urządzeń przesyłowych na gruncie osoby trzeciej za jej zgodą wyrażoną bez zachowania formy aktu notarialnego świadczy o złej wierze posiadacza służebności. W rezultacie, termin zasiedzenia służebności będzie wynosił dla przedsiębiorstwa przesyłowego nie 20, a 30 lat.

Podsumowanie

Kluczowy wniosek wynikający z przeprowadzonych rozważań prowadzi do jednoznacznej konkluzji, że nawet wcześniejsze wyrażenie zgody na wybudowanie urządzeń przesyłowych, które nie spełniało wymogu formy aktu notarialnego, nie pozbawia właściciela nieruchomości prawa do późniejszego ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu. Informacja ta ma kluczowe znaczenie i jest szczególnie korzystna dla osób, które znalazły się w podobnej sytuacji. Co równie ważne, dotychczasowe nieformalne porozumienie z przedsiębiorstwem przesyłowym nie stawia właściciela nieruchomości w

niesprzyjającej sytuacji pod względem biegu terminu zasiedzenia służebności. W przypadku jakichkolwiek pytań związanych z przedstawionym zagadnieniem, zachęcamy Państwa do kontaktu z naszymi specjalistami.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu od przedsiębiorcy przesyłowego



Aleksandra Tąkiel, radca prawny
a.takiel@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

W polskim systemie prawnym służebność przesyłu została wprowadzona ponad już dekadę temu jako narzędzie regulujące relacje pomiędzy właścicielami nieruchomości a przedsiębiorstwami przesyłowymi. Mimo upływu czasu, nie w pełni rozwiązany problem pozostaje sprawa bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe, zwłaszcza w odniesieniu do sieci wybudowanych przed wprowadzeniem regulacji, pozostają powszechne.



Różnica między służebnością przesyłu a wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie

Właściciele nieruchomości powinni rozróżnić dwie sytuacje prawne:

- Wynagrodzenie za służebność przesyłu – reguluje przyszłe korzystanie z nieruchomości i ustala zasady eksploatacji terenu przez przedsiębiorstwo przesyłowe.
- Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie – dotyczy okresu, gdy przedsiębiorstwo korzystało z nieruchomości bez zgody właściciela i bez umowy.

Co ważne, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie wymaga od właściciela wykazania rzeczywistej szkody. Sam fakt korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego wystarcza, aby właściciel miał prawo do wynagrodzenia.

Jak ustalić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie?

Bogaty dorobek judykacyjny obrazuje, że podstawą do ustalenia wynagrodzenia jest hipotetyczna kwota, jaką przedsiębiorca przesyłowy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. W praktyce oznacza to, że wartość wynagrodzenia powinna być porównywalna do tego, co właściciel nieruchomości otrzymałby, gdyby zawarł z przedsiębiorcą umowę cywilnoprawną dotyczącą korzystania z nieruchomości.

Przy ustalaniu tej kwoty bierze się pod uwagę kilka istotnych czynników, w tym:

- Stopień ograniczenia prawa własności – np. czy przedsiębiorca korzysta z dużej części nieruchomości, czy tylko z jej niewielkiej części.
- Czas trwania korzystania – czy bezumowne korzystanie trwało krótko, czy przez wiele lat.
- Wartość nieruchomości – ta wyceniana jest z uwzględnieniem jej lokalizacji, przeznaczenia oraz ewentualnych szkód, jakie powstały w wyniku umieszczenia na niej infrastruktury przesyłowej.

Roszczenia te, w przeciwieństwie do spraw o ustanowienie służebności przesyłu, są rozpoznawane w trybie procesowym. Oznacza to, że w postępowaniu sądowym właściciel musi udowodnić zasadność i wysokość swojego roszczenia, przedstawiając dowody na to, w jakim stopniu przedsiębiorca korzystał z nieruchomości oraz jak długo trwało to korzystanie. W tym miejscu należy zwrócić jeszcze uwagę na fakt, iż niezależnie od daty umieszczenia urządzeń przesyłowych na działce, właściciel może dochodzić odszkodowania jedynie za ostatnie 6 lat, taki jest bowiem obecnie okres przedawnienia tych roszczeń.

Warto również zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię. Dotychczas utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazywało, że osoba, która utraciła własność rzeczy w

wyniku zasiedzenia, nie mogła domagać się wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym zasiedzenie. Stanowisko to opierało się na założeniu, że zasiedzenie ma na celu stabilizację stosunków prawnych między poprzednim właścicielem a nowym nabywcą, co wykluczało możliwość dochodzenia wynagrodzenia za okres przed zasiedzeniem. Jednak 3 kwietnia 2024 r. Sąd Najwyższy w Uchwale składu 7 sędziów (III CZP 103/22) zajął całkowicie odmienne stanowisko. Orzekł, że utrata własności na skutek zasiedzenia nie powoduje wygaśnięcia roszczenia byłego właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przed upływem terminu zasiedzenia. W uzasadnieniu stwierdzono, że roszczenia uzupełniające są niezależne od prawa własności, a jego utrata nie pozbawia właściciela możliwości ich dochodzenia.

Czy wynagrodzenie obejmuje jednorazową czy cykliczną płatność?

W przeciwieństwie do służebności przesyłu, która może być ustanawiana na czas nieokreślony, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ma najczęściej charakter jednorazowy. Właściciel nieruchomości otrzymuje rekompensatę za okres, w którym przedsiębiorca bezprawnie korzystał z nieruchomości.

Podsumowanie

Właściciele nieruchomości mają prawo do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich terenu, nawet jeśli przedsiębiorstwo przesyłowe korzystało z niego przez wiele lat bez formalnych ustaleń. Dochodzenie takich roszczeń może znacząco wpłynąć na wartość nieruchomości i przynieść wymierne korzyści finansowe. Niemniej jednak dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie może być skomplikowane, a każda sprawa jest inna. Jeśli masz wątpliwości, czy przysługuje Ci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Twojej nieruchomości, zapraszamy do kontaktu z naszą kancelarią. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu w sprawach dotyczących służebności przesyłu i roszczeń odszkodowawczych, możemy pomóc Ci w wyegzekwowaniu należnych świadczeń. Skontaktuj się z nami już dziś, aby uzyskać profesjonalną poradę prawną i zadbać o swoje interesy.

Czy droga dojazdowa wchodzi w zakres służebności przesyłu?



Łukasz Kwaśnik, radca prawny
l.kwasnik@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, które reguluje kwestię korzystania z urządzeń, służących do przesyłu energii lub substancji. Polskie prawodawstwo nie wskazuje wprost, jaki zakres powierzchni powinien zostać objęty służebnością, co często wykorzystują w praktyce przedsiębiorstwa przesyłowe, forsując znacznie mniejszy areał niż wynikałoby to z charakterystyki nieruchomości. Wątpliwości w szczególności dotyczą drogi dojazdowej do sieci przechodzącej z dala od drogi publicznej.



Służebność przesyłu umożliwia niewątpliwie przedsiębiorcy wstęp na cudzy teren, który jest obciążony tą służebnością, aby zainstalować urządzenia przesyłowe, a także móc je w razie potrzeby naprawić, wymienić czy konserwować. To prawo dotyczy nie tylko planowanych urządzeń przesyłowych, które mają się znaleźć na danym terenie. Służebność obejmuje także te urządzenia, które już znajdują się na nieruchomości. To właściciel ustanawia służebność przesyłu. Zazwyczaj odbywa się to na podstawie umowy

między właścicielem danej nieruchomości a przedsiębiorcą. Rzadziej służebność ustalana jest w wyniku orzeczenia sądu, czy w wyniku decyzji administracyjnej.

Zakres służebności przesyłu

Właściciel nieruchomości, która ma zostać obciążona służebnością przesyłu jest uprawniony do ustalenia wspólnie z przedsiębiorcą, na rzecz którego służebność ma zostać ustanowiona treści tej służebności tj. praw i obowiązków stron. W przypadku służebności przesyłu np. napowietrznej linii energetycznej potrzeba korzystania z nieruchomości obciążonej sprowadzać się będzie do trwałego zajęcia gruntu w części w jakiej posadowiony zostanie słup energetyczny, a także powierzchni gruntu, nad którą przebiegać będzie napowietrzna linia energetyczna z tym zastrzeżeniem, że korzystanie przez właściciela z tej powierzchni byłoby możliwe w sposób, który nie zagrażałby bezpieczeństwu ludzi, budowli i linii napowietrznej. Rodzi to potrzebę dążenia przez przedsiębiorcę do uzyskania prawa wstępu na nieruchomość obciążoną w celu wykonywania między innymi napraw, konserwacji, modernizacji, rozbudowy.

Właściciel nieruchomości nie może odmówić prawa przedsiębiorcy – właściciela urządzeń przesyłowych, do dokonywania czynności zmierzających do utrzymania urządzeń w należyтым stanie. Prawo przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości obciążonej nie powinno być nieograniczone. Oznacza to, iż przedsiębiorca właściciel urządzeń przesyłowych powinien określić jaki obszar nieruchomości obciążonej jest mu niezbędny do korzystania w celu dokonywania czynności związanych z utrzymaniem urządzeń przesyłowych.

Dla określenia obszaru niezbędnego do korzystania przez przedsiębiorcę przywołać należy postanowienie Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 22.12.2014 r., II Ca 419/14. Sąd ten w uzasadnieniu swojego orzeczenia, na pytanie czy należy rozszerzać strefę służebności poza pas „do korzystania” i objąć tą strefą także pas „oddziaływania”, to jest, czy pas służebności powinien być powiększony w obie strony o pas samego ograniczenia właściciela nieruchomości w możliwości dokonywania określonych działań bądź o pas, w którym właścicielowi nieruchomości nie wolno wykonywać określonych uprawnień, wskazał, że brzmienie art. 305(1) k.c. wyklucza możliwość poszerzenia pasa służebności o

pas przekraczający granicę obciążenia tj. o pas do korzystania. W swoim uzasadnieniu Sąd ten wskazał również, że należy pamiętać, że pas służebności to linie wykreślone przez geodetę, czyli pas ten musi być uwidoczniiony na mapie i taka mapa z projektem wytyczenia służebności wraz z postanowieniem jest potem podstawą do ujawnienia obciążenia w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej. Nie może to być zatem dowolny pas gruntu, ale ściśle określony i wrysowany w mapę przez uprawnionego geodetę. Należy ponadto mieć na uwadze, że urządzenie przesyłowe jest inwestycją liniową, a nie punktową, stąd strefa służebności (pas eksploatacyjny) nie może każdorazowo uwzględniać konfiguracji konkretnej działki, bo raz urządzenie biegnie środkiem, raz skrajem, raz „odcina” część działki, innym razem biegnie wzdłuż granicy. Niepodobieństwem jest zatem, aby pas służebności obejmował nieregularną siatkę trójkątów, wielokątów „odciętych” przez urządzenie, lecz ów pas ma biec liniowo, przez wszystkie nieruchomości (nie tylko przez działkę wnioskodawców). Liniowy przebieg pasa służebności „do korzystania” przez przedsiębiorcę przesyłowego jest zdaniem Sądu Okręgowego fundamentem regulacji z art. 305(1) k.c.

Czy droga dojazdowa (droga konieczna) wchodzi w zakres służebności przesyłu?

W świetle ustaleń Sądu Okręgowego czy służebność przesyłu może być poszerzona o pas do korzystania do rozważenia pozostała celowość, bądź niecelowość zlecenia geodecie oznaczenia na mapie trasy dojścia i dojazdu do wodociągu od drogi publicznej wzdłuż całej działki aż do styku z wodociągiem.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw ku temu, aby wyznaczyć do wodociągu pas „drogi koniecznej”. Jak zaznaczono wcześniej, urządzenie przesyłowe takie jak w rozpoznawanej sprawie jest urządzeniem liniowym, a nie punktowym. Dostęp do takiego urządzenia odbywa się zatem pasem służebności (po nitce do kłębka), a nie od drogi publicznej. Niepodobieństwem jest zatem, aby na trasie przebiegu wodociągu przez kilkanaście bądź kilkadziesiąt nieruchomości, na każdej z tych nieruchomości przewidzieć swoistą „drogę konieczną” do wodociągu od najbliższej drogi publicznej. Gdyby tak było, to właściciele wszystkich nieruchomości na trasie przebiegu wodociągu musieliby zaniechać zagospodarowania działki pozostawiając pas wolny do przejazdu ciężkim sprzętem od drogi

publicznej, w tym zabudowa szeregowa „odcinająca” wodociąg nie wchodziłaby w rachubę. W ocenie Sądu Okręgowego liniowy charakter urządzenia przesyłowego wyklucza ustanowienie niezliczonych ilości dróg dojazdowych do owego urządzenia, a dostęp ma się odbywać tylko wzdłuż pasa służebności. Wyjątek od tej zasady dotyczyć będzie naziemnych urządzeń przesyłowych wielkogabarytowych, przy których (ze względu na ich wielkość) dojazd wzdłuż jest niemożliwy, bądź bardzo utrudniony (przy czym Sąd zaznaczył, że w tut. Sądzie był jeden przypadek ustanowienia w ramach i granicach służebności przesyłu służebności dojazdu do słupów wysokiego napięcia w górach, gdzie trasa przejazdu wzdłuż słupów była wykluczona). Co do zasady nie zachodzi taki wyjątek w przypadku urządzenia przesyłowego, które jest pod ziemią, albowiem dojazd doń jest możliwy wzdłuż pasa służebności. Przedsiębiorca przesyłowy jest przy tym uprawniony do zdjęcia płotu, aby wjechać, a gdyby wyrządził szkodę, jest zobowiązany do jej naprawienia na zasadach ogólnych.

Zatem jeżeli brak jest dostępu do urządzeń przesyłowych z drogi publicznej lub innej drogi i brak jest możliwości poruszania się pasem służebności, wówczas koniecznym może okazać się objęcie obszarem służebności drogi dojazdowej do urządzeń przesyłowych. Jest to o tyle istotne, że nie objęcie służebności drogi dojazdowej do sieci przesyłowej nie pozwala na zasądzenie za ten składnik wynagrodzenia, bo ten składnik nie stanowi treści służebności przesyłu.

Zasiedzenie służebności przesyłu



Angelika Marcinkowska, radca prawny
a.marcinkowska@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

Właściciele nieruchomości często nie zdają sobie sprawy, że przedsiębiorstwa przesyłowe mogą nabyć prawo do korzystania z ich gruntów bez konieczności zawierania umowy. Wiąże się z tym ryzyko braku – co do zasady – obowiązkowej rekompensaty za posiadanie na swojej ziemi infrastruktury przesyłowej. Służebność przesyłu, szczególnie nabyta przez zasiedzenie, może prowadzić do sytuacji, w której urządzenia przesyłowe, takie jak linie energetyczne czy gazociągi, stają się trwałym elementem czyjejs nieruchomości, bez wynagrodzenia dla właściciela. Jak dochodzi do takiego zasiedzenia? Jakie warunki muszą zostać spełnione, aby przedsiębiorstwo przesyłowe mogło legalnie korzystać z cudzej nieruchomości? W artykule przyjrzymy się kluczowym przesłankom zasiedzenia służebności przesyłu, procesowi stwierdzenia zasiedzenia i możliwościom, jakie mają właściciele nieruchomości, aby zabezpieczyć swoje interesy.



Zasiedzenie służebności przesyłu jest sposobem nabycia praw majątkowych, a jego istotną funkcją jest przywrócenie ładu prawnego poprzez usunięcie rozbieżności między

faktycznym stanem korzystania z nieruchomości a jej stanem prawnym. Jest to szczególnie ważne, gdy właściciel nieruchomości przez dłuższy czas nie podejmował działań w celu ochrony swoich praw.

Przesłanki zasiedzenia służebności

Aby mogło dojść do zasiedzenia służebności przesyłu, muszą zostać spełnione określone przesłanki. Po pierwsze, konieczne jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia. Zasiedzenie służebności przesyłu możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy przedsiębiorca przesyłowy korzysta z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu. Korzystanie to musi być związane z trwałym i widocznym urządzeniem, takim jak linie przesyłowe, gazociągi czy wodociągi, które są wyraźnie dostrzegalne na nieruchomości. Orzecznictwo podkreśla, że takie urządzenia muszą stanowić ostrzeżenie dla właściciela, że jego grunt jest wykorzystywany przez przedsiębiorcę przesyłowego, co może prowadzić do zasiedzenia.

Drugą przesłanką jest upływ odpowiedniego czasu, który wynosi 20 lat w przypadku dobrej wiary przedsiębiorcy przesyłowego, a 30 lat w przypadku złej wiary. Dobra wiara oznacza, że przedsiębiorca mógł mieć uzasadnione przekonanie o przysługującym mu prawie do korzystania z nieruchomości, natomiast zła wiara zachodzi, gdy przedsiębiorca wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości.

Moment rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia

Jednym z kluczowych zagadnień związanych z zasiedzeniem służebności przesyłu jest określenie momentu, od którego liczy się bieg terminu zasiedzenia. Zazwyczaj bieg ten rozpoczyna się od chwili, gdy przedsiębiorca przesyłowy faktycznie zaczyna korzystać z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności przesyłu, czyli od momentu, gdy urządzenia przesyłowe zaczynają działać.

W praktyce, moment ten może być różnie interpretowany. Decyzja o pozwoleniu na budowę nie inicjuje biegu zasiedzenia, ponieważ nie jest związana z faktycznym korzystaniem z nieruchomości. Często za moment rozpoczęcia biegu zasiedzenia uznaje się decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, gdy urządzenia przesyłowe zostają oddane do eksploatacji i

przedsiębiorca faktycznie zaczyna korzystać z nieruchomości. Kluczowym momentem jest jednak rozpoczęcie faktycznego przesylu mediów przez urządzenia, takie jak linie energetyczne, co może nastąpić nawet wcześniej niż wydanie formalnej decyzji administracyjnej.

Przerwanie biegu terminu zasiedzenia

Bieg terminu zasiedzenia służebności przesylu może zostać przerwany, jeśli właściciel nieruchomości podejmie działania mające na celu ochronę swoich praw. Najczęściej przerwanie biegu zasiedzenia następuje w przypadku, gdy właściciel zgłasza roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesylowego.

Bieg terminu może być również przerwany, jeśli właściciel wniesie sprawę do sądu, np. w celu ustalenia tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości. Wystąpienie z roszczeniami na drogę sądową skutecznie przerwa bieg zasiedzenia i powoduje, że okres zasiedzenia zaczyna się na nowo, jeśli właściciel podejmie odpowiednie kroki prawne.

Postępowanie z wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesylu

W celu formalnego stwierdzenia zasiedzenia, zainteresowany przedsiębiorca musi złożyć wniosek do sądu. Uprawnionym do wniesienia takiego wniosku jest przedsiębiorca przesylowy, który posiada interes prawny w uzyskaniu stwierdzenia zasiedzenia. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku sąd stwierdza nabycie przez przedsiębiorcę służebności przesylu na rzecz nieruchomości obciążonej.

Stwierdzenie zasiedzenia oznacza, że przedsiębiorca przesylowy uzyskał prawo do korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przesylu, a właściciel nieruchomości nie może już skutecznie podważać tego prawa.

Podsumowanie

Zasiedzenie służebności przesylu to istotny mechanizm, który pozwala przedsiębiorstwom przesylowym na legalne korzystanie z cudzej nieruchomości bez konieczności zawierania umowy z właścicielem. Aby doszło do zasiedzenia, muszą zostać spełnione dwie kluczowe przesłanki: korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia oraz upływ odpowiedniego

czasu – 20 lat w przypadku dobrej wiary lub 30 lat w przypadku złej wiary. Moment rozpoczęcia biegu zasiedzenia to chwila, gdy przedsiębiorstwo faktycznie zaczyna korzystać z nieruchomości, zazwyczaj w momencie uruchomienia urządzeń przesyłowych. Bieg zasiedzenia może zostać przerwany, jeśli właściciel nieruchomości podejmie kroki prawne, takie jak zgłoszenie roszczenia o wynagrodzenie czy wniesienie sprawy do sądu. W przypadku zasiedzenia, przedsiębiorstwo musi złożyć odpowiedni wniosek do sądu, który stwierdzi nabycie służebności przesyłu na rzecz nieruchomości obciążonej. To postępowanie ma na celu uregulowanie prawnych aspektów korzystania z nieruchomości, co ma kluczowe znaczenie zarówno dla przedsiębiorstw przesyłowych, jak i dla właścicieli gruntów, którzy muszą być świadomi swoich praw i możliwości obrony.

Procedura ustanowienia służebności

Urszula Makówka, radca prawny
u.makowka@turcza.com.pl
+48 61 666 37 60

W wyjątkowych sytuacjach źródłem powstania służebności gruntowej mogą być decyzja administracyjna (decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości poprzez ustanowienie służebności gruntowej – art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i zasiedzenie (art. 229 KC), jednak służebności gruntowe co do zasady ustanawiane są najczęściej w drodze umowy albo orzeczenia sądowego.



W drodze umowy można ustanowić każdą służebność gruntową. Zawarcie umowy ustanowienia służebności nie wymaga jednoczesnego złożenia przez strony podpisów pod tym samym dokumentem, może przyjąć formę dwóch oświadczeń, przy czym dla ważności umowy forma aktu notarialnego wymagana jest tylko dla oświadczenia podmiotu ustanawiającego służebność – właściciela lub użytkownika wieczystego obciążanej nieruchomości (art. 245 § 2 KC). Oświadczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej złożone może być w dowolnej formie.

W umowie/oświadczeniu o ustanowieniu służebności należy określić co najmniej: strony, treść służebności, okres, na jaki jest ustanawiana i zasady odpłatności za jej ustanowienie.

Treść służebności to (1) określone uprawnienia do nieruchomości obciążonej, jakie mają przysługiwać każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości władnącej, (2) określone ograniczenia w wykonywaniu praw właścicielskich do nieruchomości obciążonej albo (3) określone ograniczenia w wykonywaniu praw do nieruchomości władnącej, jakie zgodnie z przepisami prawa przysługują właścicielowi nieruchomości obciążonej. Trzeba mieć więc na uwadze, że ustanowienie służebności gruntowej, nawet gdy służebność ta wprost nie polega na ograniczeniu korzystania z nieruchomości obciążonej przez jej właściciela (użytkownika wieczystego), zawsze stanowi ograniczenie prawa własności nieruchomości obciążonej, czasem idące tak daleko jak uniemożliwienie jej swobodnej zabudowy czy wykorzystania do zamierzonej działalności, może też stanowić istotną okoliczność w przypadku zamiaru sprzedaży obciążonej nieruchomości. Należy zatem dokładnie określić obszar/część nieruchomości, z której korzystać ma każdoczesny właściciel nieruchomości obciążonej (np. za pomocą załącznika graficznego obrazującego przebieg określonych urządzeń) i samą jej treść, warto także dokładnie określić zasady korzystania ze służebności (np. przez dokładne opisanie dozwolonego sposobu korzystania z określonych urządzeń i ewentualnych związanych z tym innych uprawnień, takich jak prawo wstępu na nieruchomość obciążoną). Także dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej sposób opisanie treści służebności jest bardzo istotny, zgodnie bowiem z przepisem art. 288 KC służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Zatem ustanowienie służebności przechodu i przejazdu o bliżej niesprecyzowanej treści może okazać się niewystarczające dla podmiotu, który służebności potrzebuje celem dojazdu do swojej nieruchomości ciężkim lub specjalistycznym sprzętem.

Służebność może zostać ustanowiona na czas określony lub bezterminowo, może być ona odpłatna lub nieodpłatna. Strony umowy mogą określić wynagrodzenie dowolnie, ustalenia te nie mogą jednak być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub z naturą zobowiązania do zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Oprócz wyżej wymienionych elementów strony umowy mogą określić także szereg kwestii, które pomogą uniknąć sporów w przyszłości, jak np. zasady utrzymania urządzeń czy części

nieruchomości, jakiej dotyczy służebność, w tym dokonywania napraw lub konserwacji i pokrywania związanych z tym kosztów. Możliwe jest też zastrzeżenie warunku zawieszającego, od spełnienia, którego zależeć będzie powstanie służebności lub warunku rozwiązującego, którego spełnienie spowoduje jej wygaśnięcie.

Zaletą ustanowienia służebności w drodze umowy jest to, że nie wymaga to spełnienia wielu formalności, możliwe jest do przeprowadzenia w krótkim czasie i jest znacznie mniej kosztowne niż ustanowienie służebności na drodze postępowania sądowego. Jednak największym plusem tego rozwiązania jest możliwość uzgodnienia wszystkich elementów takiej umowy przez strony, wskutek czego żaden z nich nie jest stronom narzucony. Sytuacja może zmienić się w przypadku nierównowagi stron, co może mieć miejsce np. w przypadku służebności przesyłu, jaką ustanawia się na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, który zazwyczaj dysponuje zasobami i doświadczeniem znacznie większymi niż właściciel nieruchomości obciążonej, a sama treść służebności jest skomplikowana (należy bowiem wskazać pas eksploatacyjny, zakres, w jakim przedsiębiorca może z takiej nieruchomości obciążonej korzystać, w tym zasady korzystania z niej w czasie budowy urządzeń i przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu budowy, jeśli służebność dotyczyć ma urządzeń które dopiero powstaną, a także czynności, od których przedsiębiorca przesyłowy powinien się powstrzymać). Dodatkową trudnością może być ustalenie zasad odpłatności, gdyż przedsiębiorca przesyłowy nie ma obowiązku przedstawienia właścicielowi nieruchomości obciążonej operatu, na podstawie którego określa wartość wynagrodzenia za służebność, co co najmniej utrudnia ocenę jego adekwatności. Przy okazji ustanawiania służebności przesyłu w związku z urządzeniami już istniejącymi właściciel nieruchomości obciążonej może żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od momentu posadowienia urządzeń do czasu ustanowienia służebności. W takim przypadku warto skorzystać z pomocy radcy prawnego albo adwokata w trakcie negocjacji lub sporządzania projektu umowy. Warto też pamiętać o zapisie, zgodnie z którym koszty sporządzenia aktu notarialnego i złożenia wniosków wieczystoksięgowych ponosić będzie przedsiębiorca przesyłowy.

Umowa zawarta w formie aktu notarialnego stanowi podstawę wpisu służebności w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości: w dziale I-Sp KW prowadzonej dla

nieruchomości władnącej i w dziale III KW prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. Wniosek składa notariusz sporządzający umowę/oświadczenie o ustanowieniu służebności i pobiera opłatę sądową od tego wniosku w wysokości 200 zł, z tym zastrzeżeniem, że od wniosku o wpis służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy telekomunikacyjnego opłata wynosi 40 zł. Ustanowienie służebności w drodze umowy wiąże się także z koniecznością zapłaty taksy notarialnej, której wysokość co do zasady zależy od wartości służebności. W przypadku służebności odpłatnych właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (w wysokości 1% wartości służebności).

Podstawowymi dokumentami niezbędnymi do sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę ustanowienia służebności są: dokumenty potwierdzające tożsamość stron, a w przypadku podmiotów wpisanych do właściwych rejestrów odpis z tych rejestrów (np. RFI, KRS – w tym wypadku wystarczy wydruk pobrany ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości), wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej oraz dokument stanowiący podstawę nabycia nieruchomości (np. umowa sprzedaży).

Jak wskazano wyżej, źródłem postania służebności gruntowej może być także orzeczenie sądu. Najczęściej w ten sposób dochodzi do ustanowienia służebności drogi koniecznej i służebności przesyłu

(ze względu na obszerność tego zagadnienia nie zostaną tu omówione roszczenia właściciela gruntu związane z bezprawnym zabudowaniem części jego działki przez sąsiada, wśród których jest uprawnienie do żądania ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej [art. 151 KC], polegającej na znoszeniu przez właściciela nieruchomości faktu zajmowania części jego gruntu przez budynek, jego część lub urządzenie będące własnością właściciela nieruchomości sąsiedniej).

Ustanowienie służebności drogi koniecznej i służebności przesyłu odbywa się w postępowaniu nieprocesowym, z uwzględnieniem przepisów o postępowaniu w sprawach z zakresu prawa rzeczowego (art. 606–608 KPC), a także z odrębności wynikających z art. 626 KPC, który reguluje kwestie ustanowienia służebności drogi koniecznej, a w § 3

stanowi, że zasady te stosuje się odpowiednio w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu.

Materialną podstawą żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej jest art. 145 KC, który w § 1 stanowi, że „jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy – Izba Cywilna w wyroku z dnia 19 marca 2002 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IV CKN 895/00 (www.sn.pl) W świetle treści art. 145 § 1 KC podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Chodzi więc nie tylko o sytuację całkowitego braku takiego dostępu, ale także o taką, gdy nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, ale nieodpowiedni z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem korzystania z tej nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że można żądać ustanowienia służebności z tego tylko powodu, że tak zapewniony dojazd byłby bardziej optymalny dla właściciela danej nieruchomości. Przepis art. 145 § 1 KC nie kreuje roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na które służebność miałyby być ustanowiona, a także gdy nieruchomość zostanie zabudowana w taki sposób, że jej właściciel zamyka sobie dojazd do dalej od drogi położonych części nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 października 2022 r., sygn. akt I CSK 2159/22; www.sn.pl).

Wnioskodawcą jest właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej. Niezależnie od tego, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej musi spełniać wymogi formalne wniosku w postępowaniu nieprocesowym, we wniosku wskazać należy właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomość wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 626 § 1 KPC) Pozwala to na sprecyzowanie kręgu osób zainteresowanych w rozumieniu art. 510 § 1 KPC, które należy wezwać do udziału w sprawie, a także stanowi element sprecyzowania żądania poprzez wskazanie, jakie nieruchomości mają zostać obciążone służebnością. Treść wniosku nie jest jednak dla sądu wiążąca, w wyniku postępowania sąd może wytyczyć drogę konieczną

przez nieruchomości takiego właściciela, którego wnioskodawca ani we wniosku, ani w dalszym postępowaniu w ogóle nie wskazał (oczywiście po wezwaniu go do udziału w sprawie). Zgodnie bowiem z przepisem art. 145 § 2 i 3 KC: (§2) Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. (§ 3) Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.” W celu spełnienia tych wymagań art. 626 § 2 KPC nakłada na sąd obowiązek przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo że przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. Oględziny mogą być dokonane z udziałem biegłego geodety, a w przypadku służebności na nieruchomościach rolnych, także biegłego do spraw rolnictwa. Niezależnie od tego, czy dowód z oględzin nieruchomości będzie w danej sprawie przeprowadzony, rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej lub rozszerzeniu zakresu takiej służebności powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 par. 1 KPC), pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 2 lipca 1986 r., sygn. akt III CRN 158/86; Legalis).

Przedmiotem postępowania jest też ustalenie wynagrodzenia dla właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej. Ze względu na treść przepisu art. 145 § 1 KC, sąd ma obowiązek rozważenia kwestii wynagrodzenia za drogę konieczną niezależnie od tego, czy wnioskodawca wysunął takie żądanie w toku postępowania, chyba że zrzekł się on wynagrodzenia (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 26.10.2000 r., sygn. akt IV CKN 1197/00; Legalis). Wynagrodzenie jest niezależne od ewentualnej szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale przy jego ustalaniu należy wziąć pod uwagę takie czynniki jak koszty niezbędne do urządzenia i przebiegu drogi

koniecznej, koszty związane z jej utrzymaniem, zmniejszenie wartości gruntu w wyniku jego zajęcia pod drogę konieczną, ewentualne współkorzystanie z terenu drogi przez właściciela działki obciążonej oraz uprawnionego z tytułu służebności. Ustalenie wynagrodzenia często wymagać będzie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Wynagrodzenie może być jednorazowe lub okresowe.

W toku postępowania możliwe jest zabezpieczenie roszczenia, a postanowienie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej nie jest tytułem egzekucyjnym podlegającym zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności; postanowienie ma charakter konstytutywny, a jego treść podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Powyższe uwagi mają zastosowanie także do służebności przesyłu, gdyż przepisy postępowania dotyczące ustanowienia drogi koniecznej stosuje się odpowiednio do służebności przesyłu.

Podstawą materialną jej ustanowienia są przepisy art. 3051 – 3054 KC. Zgodnie z art. 3051 KC nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem lub zamierza wybudować urządzenia, służące do doprowadzania lub odprowadzania: płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Z wnioskiem o ustanowienie służebności może wystąpić zarówno przedsiębiorca przesyłowy (gdy właściciel odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności), jak i właściciel nieruchomości (w razie odmowy przedsiębiorcy). Właściciel nieruchomości może złożyć wniosek także wówczas, gdy jedyną przyczyną odmowy zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu jest spór co do wysokości wynagrodzenia (postanowienie Sądu Najwyższego – Izba cywilna z dnia 14.10.2010 r., sygn. akt III CZP 66/10, www.sn.pl).

Orzeczenie powinno w sposób dokładny i jednoznaczny określać przebieg i treść służebności. Choć brak jest w tym zakresie przepisu zobowiązującego do takiego działania, wskazuje się na celowość oznaczenia umiejscowienia urządzeń przesyłowych oraz terenu, na którym ma być realizowana związana z nimi służebność przesyłu, na mapie, sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach

wieczystych (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt V CSK 190/11, www.sn.pl). W postanowieniu z dnia 11 czerwca 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 468/14 (www.snpl) Sąd Najwyższy stwierdził, że na mapie wskazać należy usytuowanie na nieruchomości obciążonej infrastruktury przesyłowej, a więc słupy, stacje transformatorowe, o ile takie istnieją oraz inne urządzenia, a także oznaczyć należy przebieg linii napowietrznych. (...) Nie można jednak zaakceptować (...) twierdzenia, że takie oznaczenie usytuowania poszczególnych elementów infrastruktury przesyłowej jest wystarczające. Wykonywanie służebności przesyłu wiąże się z założeniem i utrzymywaniem urządzeń przesyłowych w zdadności do użytku, a ich usytuowanie na powierzchni gruntu, pod powierzchnią i nad gruntem w sposób nieunikniony wiąże się z potrzebą wkroczenia na ten grunt, chociażby potrzeba taka występowała sporadycznie. Dokładne oznaczenie przebiegu i treści służebności wymagać będzie co do zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Również i w tym przypadku orzeczenie musi zawierać rozstrzygnięcie w przedmiocie wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W braku kodeksowych wytycznych co do wysokości czy zasad ustalania takiego wynagrodzenia, w orzecznictwie wskazuje się, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 3052 KC) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 września 2011 r., sygn. akt III CZP 43/11; www.sn.pl). Ustalenie wysokości wynagrodzenia w przypadku sporu wymagać będzie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

W postępowaniu sądowym wnioskodawca ani uczestnicy nie muszą korzystać z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, warto jednak rozważyć taką opcję szczególnie w sprawach bardziej skomplikowanych. Z postępowaniem sądowym wiążą się koszty w postaci opłaty od wniosku w kwocie 200 zł i kosztów wynagrodzenia i zwrotu wydatków biegłego, których wysokość jest trudna do abstrakcyjnego oszacowania, można jednak założyć, że wyniesie kilka tysięcy złotych. Prawomocne postanowienie sądu jest podstawą wpisu służebności w księdze wieczystej. Opłata od wniosku o wpis jednej służebności wynosi 200 zł, z tym zastrzeżeniem, że od wniosku o wpis służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy telekomunikacyjnego opłata wynosi 40 zł.



ul. Grochowska 56
60 - 347 Poznań

+ 48 61 666 37 60
kancelaria@turcza.com.pl

turcza.com.pl