

Służebność przesyłu. Część 1 – wstęp

W najnowszym wydaniu naszego Newslettera proponujemy przyrzeć się bliżej instytucji służebności przesyłu – często niesłusznie bagatelizowanej. Niniejszy artykuł stanowi wstęp do rozwinięcia tego zagadnienia, które zostanie szerzej omówione w kolejnych artykułach, nie pomijając aspektów praktycznych, statusu prawnego urządzeń przesyłowych, a także potencjalnych roszczeń zarówno właścicieli nieruchomości jak i przedsiębiorców przesyłowych.

Służebności należą do wysoce rozpowszechnionych ograniczeń prawa własności, chociaż wraz z upływem czasu zmienia się ich treść oraz zakres (E. Gniewek, Prawo rzeczowe Tom 4., wyd. 3, Warszawa 2012 s. 218). Zaliczane są do ograniczonych praw rzeczowych, będąc obciążeniem cudzej nieruchomości mają na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości innej albo zaspokojenie określonych potrzeb oznaczonego podmiotu. Obecnie bezsporne w doktrynie jest wyróżnienie dwóch rodzajów służebności – gruntowej (przysługującej każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości) i osobistej (przysługującej osobie fizycznej). Obok nich po nowelizacji Kodeksu Cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008 o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2008 r. nr 116, poz. 731) pojawiła się służebność przesyłu, która może zostać ustanowiona wyłącznie na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. G. Bieniek sformułował następującą tezę: „Jednym z założeń konstrukcyjnych służebności przesyłu było ukształtowanie jej, jako odrębnego rodzaju służebności, obok służebności gruntowej i osobistej” (G. Bieniek, Założenia konstrukcyjne służebności przesyłu de lege lata i de lege ferenda, w: J. Gołaczyński, P. Machnikowski (red.), Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka, Warszawa 2010, s. 9).

Służebności występują w różnej postaci mając różną treść. Z tego względu należałoby mówić o służebnościach w liczbie mnogiej (Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo rzeczowe 2009, s. 226). Prawodawca definiując służebność gruntową w art. 285§1 kodeksu cywilnego, wskazuje w sposób ogólny, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Z kolei służebności osobiste polegają na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (art. 296 Kodeksu cywilnego). Jak widać służebności mają różną treść oraz zakresy, pełnią jak sama nazwa wskazuje funkcję służebną, w przypadku służebności gruntowych polegającą na zwiększeniu wartości i użyteczności nieruchomości władnącej, zaś w przypadku służebności osobistych zwykle alimentacyjną (np. służebność mieszkania) (B. Bładowski, A. Gola, Służebności gruntowe i osobiste, Warszawa 1988 s. 54).

Od 2008 r. mamy w polskim systemie prawnym nowy rodzaj służebności, jakim jest służebność przesyłu. Ustawodawca wychodząc naprzeciw potrzebom gospodarczym doprowadził do „załatania” istotnej luki prawnej. Służebność przesyłu polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305¹ kodeksu cywilnego). Zgodnie z kodeksem cywilnym

poprzez urządzenia przesyłowe należy rozumieć urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne. Należy przy tym stanowczo zaznaczyć, iż ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, co oznacza, że urządzenia nietypowe mogą być również zaliczone do urządzeń o charakterze przesyłowym. Nie ulega wątpliwości, że art. 49 kodeksu cywilnego odnosi się do urządzeń służących do „doprowadzania lub odprowadzania” jako tzw. instalacji zewnętrznych, nie dotyczy natomiast tzw. instalacji wewnętrznych, które są częściami składowymi nieruchomości, a zatem stanowią wyłączną własność właściciela nieruchomości. Omawiany przepis odnosi się do urządzeń wchodzących w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu przedmiotowym tj. zgodnie z art. 551 kodeksu cywilnego zespołu składników niematerialnych i materialnych służących do prowadzenia działalności gospodarczej.

W ramach służebności przesyłu najważniejszym uprawnieniem przedsiębiorcy przesyłowego jest wykorzystywanie przez niego cudzej nieruchomości w zakresie wyznaczonym umową lub orzeczeniem sądu ustanawiającym służebność, a także przepisów prawa regulujących tę instytucję. Nie musi on każdorazowo uzyskiwać zgody właściciela (użytkownika wieczystego) na korzystanie z jego nieruchomości, oczywiście przeciwne rozwiązanie byłoby niebywale uciążliwe, a w niektórych przypadkach uniemożliwiłoby to jego prawidłowe funkcjonowanie. Przedsiębiorca nie ma nawet obowiązku informowania właściciela (użytkownika wieczystego) o tym, że ma on zamiar korzystać z jego nieruchomości, obowiązek taki spoczywa na nim jedynie w przypadku, gdy właściciel (użytkownik wieczysty) jest jednocześnie odbiorcą usług przez niego świadczonych.

Prawo do korzystania z cudzej nieruchomości korzysta z ochrony jak prawo własności, przedsiębiorca, zatem może formułować żądania zaprzestania naruszeń, jeżeli takie wystąpią, zarówno w stosunku do właściciela jak i osób trzecich.

Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego może odbywać się z wyłączeniem innych osób, ograniczone jest przez umowę lub orzeczenie sądu wyznaczające jej treść, ale także przepisy ustawy, np. art. 287 kodeksu cywilnego, który stanowi, że zakres służebności gruntowej oraz sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego uwzględniając miejscowe zwyczaje. Bardzo ważnym obowiązkiem spoczywającym na przedsiębiorcy przesyłowym jest dbałość o stan urządzeń (art. 289 kodeksu cywilnego). Taki obowiązek nakładają na niego również inne przepisy o charakterze szczególnym. Nie można tego obowiązku ograniczać zaledwie do nieprzerwanego i stałego ich funkcjonowania. Od prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń może zależeć bowiem bezpieczeństwo właściciela (użytkownika wieczystego) oraz innych osób przebywających na nieruchomości.

Do obowiązków spoczywających na przedsiębiorcy jest także uiszczanie wynagrodzenia na rzecz właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej. Obowiązek ten może zostać wyłączony w przypadku ustanowienia bezpłatnej służebności w umowie lub w orzeczeniu sądu ustanawiającym służebność.

Uprawnieniem właściciela (użytkownika wieczystego), kolejnym po prawie do żądania od przedsiębiorcy zapłaty (w przypadku odpłatnej służebności przesyłu), jest żądanie ustanowienia służebności przesyłu, gdy zachodzą przesłanki określone w art. 305² kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, że jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Mamy tutaj do czynienia z uprawnieniem prawokształującym

tzn. takim w wyniku, którego dochodzi do zmiany stanu prawnego. W razie jego uwzględnienia dochodzi do powstania służebności przesyłu.

Inne uprawnienia leżące po stronie właściciela (użytkownika wieczystego) wynikają z przepisów normujących służebność gruntową, gdyż one znajdują odpowiednie zastosowanie do służebności przesyłu. Są to również uprawnienia o charakterze prawokształtującym – może on, bowiem żądać zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności (art. 291), może także domagać się zniesienia służebności bądź to za wynagrodzeniem bądź bez wynagrodzenia (art. 294 i 295) (Ibidem. s. 82).

Oczywiście właściciel (użytkownik wieczysty) ma obowiązek powstrzymać się od działań mogących prowadzić do uszkodzenia urządzeń czy nawet do ich usunięcia. Takie działania naruszają obowiązek dbania przez niego o urządzenia, który wynika z ustawy. W kontekście omawianego obowiązku właściciela nieruchomości bardzo często zapomina się o tym, że składają się na niego dwa elementy. Po pierwsze musi on znosić obecność urządzeń na swojej nieruchomości, a po drugie także korzystanie z jego nieruchomości przez przedsiębiorcę, który zgodnie z umową lub orzeczeniem sądu ustanawiającym służebność przesyłu będzie prawdopodobnie uprawniony do szeregu czynności mających na celu zapewnienie sprawności funkcjonowania urządzeń tj. ich konserwacji, modernizacji oraz przeprowadzania okresowych kontroli. Pociąga to za sobą konieczność zagospodarowania swojej nieruchomości przez właściciela w taki sposób, aby umożliwić wyżej wymienione czynności pracownikom przedsiębiorcy uprawnionego z tytułu służebności.

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać, iż służebność przesyłu jest instytucją mającą realny wpływ na zakres korzystania z obciążonej nią nieruchomości i może stanowić istotną cechę deprecjonującą jej wartość. Po rozważaniach teoretycznych, w kolejnych artykułach postaramy się przybliżyć praktyczny wymiar niniejszej instytucji.



Autor:
Michał Pilecki