

Urządzenia przesyłowe na prywatnych nieruchomościach

CZEGO MOŻE DOMAGAĆ SIĘ § WŁAŚCICIEL

Umieszczanie urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej itp., czyli tzw. urządzeń przesyłowych, na nieruchomościach prywatnych właścicieli od dawna budzi wiele emocji. Szczególnie interesująca zdaje się płaszczyzna ekonomiczna. Czy właścicielowi należy się wynagrodzenie i w jakiej wysokości? Kiedy może domagać się odszkodowania i od kogo, a kiedy może żądać usunięcia urządzeń z nieruchomości?

ANNA KABZA

Katalog roszczeń właściciela nieruchomości w stosunku do przedsiębiorcy przesyłowego jest niezwykle szeroki (roszczenie jest uprawnieniem polegającym na możliwości domagania się od indywidualnie oznaczonych osób, aby zachowały się w określony sposób polegający na czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu [1]). Mieszczą się tu zarówno uprawnienia do żądania ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem, jak i roszczenia odszkodowawcze czy negatoryjne. Podstawa prawna konkretnego żądania zależy od tego, czy umieszczenie urządzeń przesyłowych nastąpiło na podstawie umowy stron, orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej, czy też bez jakiegokolwiek podstawy prawnej.

• WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Stosunkowo najprostsza sytuacja będzie miała miejsce w przypadku ustanowienia służebności przesyłu (na podstawie umowy lub orzeczenia sądu). Bo

choć to ograniczone prawo rzeczowe można ustanowić na nieruchomości zarówno nieodpłatnie, jak i za odpłatnością, wydaje się, że ustanowienie służebności bez odpłaty nie zdarza się często. Dziś nie budzi już bowiem wątpliwości to, że korzystanie przez przedsiębiorców z cudzych nieruchomości poprzez umieszczenie urządzeń przesyłowych powinno być odpłatne. Jak wskazuje się w orzecznictwie, „do istoty prawa własności należy prawo pobierania pożytków ze swojej rzeczy, a zatem korzystanie przez inne osoby z cudzej rzeczy co do zasady winno być odpłatne” (wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2005 r. I CK 14/05).

Jednak ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia nastręcza w praktyce sporo problemów. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe nie może bowiem być prostym ekwiwalentem za udostępnienie prawa. Nie można zapominać, że umieszczenie urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej itp. nie służy tylko partykularnym interesom przedsiębiorcy, ale zaspokaja również potrzeby społeczne.

Zwykle ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dokonuje się na podstawie wyceny biegłego. Podstawą wyliczenia jest czynsz dzierżawny. Na obszar, za który należy się wynagrodzenie, składają się: teren zajęty przez dane urządzenia przesyłowe (np. słupy energetyczne, studzienki kanalizacyjne, stacje transformatorowe itp.), obszar pasa ochronnego (wyznaczony przepisami szczególnymi) oraz teren drogi dojazdowej do urządzeń przesyłowych.

Aktualnie jednym z podstawowych problemów związanych z ustanawianiem służebności przesyłu jest brak jednolitych kryteriów pozwalających na ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorstwa przesyłowe z cudzych nieruchomości. Kilka ogólnych reguł można sformułować na podstawie dotychczasowej praktyki orzeczniczej:

- przy ocenie wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują kryteria obiektywne w postaci stawek rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00);

- wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności oraz charakteru tej ingerencji (uchwała Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05);

- przy ustalaniu wynagrodzenia należy uwzględnić wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewa-

ne korzyści z uszczuplenia prawa własności;

- wpływ na wysokość wynagrodzenia może mieć także przewidywany okres trwałości urządzeń;

- wskazówką może być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości oraz rozwoju gospodarczego terenów położonych w sąsiedztwie.

Wskazane kryteria są jednak jedynie wytworem praktyki orzeczniczej. Przedsiębiorcy przesyłowi zgłaszają postulaty wprowadzenia ustawowo jednolitych zasad obliczania takiego wynagrodzenia, podnosząc istniejące w praktyce rozbieżności. Wychodząc naprzeciw wskazywanym problemom, Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego działająca przy ministrze sprawiedliwości w przygotowanym przez siebie projekcie nowelizacji kodeksu cywilnego proponuje wprowadzenie do art. 305² kc kolejnego paragrafu o następującym brzmieniu: „Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w § 1 i 2, określa się, uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciąż-

zonej nieruchomości”. Jak wskazuje się w uzasadnieniu projektu, nie jest możliwe umieszczenie w kodeksie cywilnym bardziej precyzyjnych kryteriów, bowiem przy umownym ustanowieniu służebności przesyłu określenie wysokości wynagrodzenia musi być pozostawione woli stron. Proponowana zmiana ma natomiast stanowić kryterium dla sądu ustanawiającego służebność [2].

● ODSZKODOWANIE NA GRUNCIE USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedstawione kryteria nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy umieszczenie urządzeń przesyłowych na nieruchomości nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnej w oparciu o przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: DzU nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.), dalej *ugn*. Jednak również w takim przypadku właścicielowi przysługują konkretne uprawnienia wobec przedsiębiorcy.

W pierwszej kolejności – **roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego**. Uprawnienie to jest kore-

latem obowiązku nałożonego na inwestora w art. 124 ust. 4 zd. 1 *ugn*. Powołany przepis stanowi, iż na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej i innych. Jak podaje się w doktrynie, właściciel ma prawo oczekiwać, że przedsiębiorca przesyłowy (inwestor) przystąpi do przywrócenia stanu poprzedniego na nieruchomości już w chwili, gdy budowa urządzeń zostanie zakończona [3]. Jeżeli przedsiębiorca uchylił się od tego obowiązku, właściciel nieruchomości może spowodować wykonanie zastępcze obowiązku na koszt przedsiębiorstwa przesyłowego.

Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi przysługuje **roszczenie o odszkodowanie** (art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 ust. 4 zd. 2 *ugn*). Wysokość takiego odszkodowania ustala starosta, jako organ właściwy dla wyda-

REKLAMA



X91 Pro A

RTK do dużych projektów

odbiera wszystkie dostępne sygnały GNSS

dwa wysokiej jakości modemy GPRS
tablet: 1,6 GHz; przekątna ekranu: 7"; dysk Solid State 64 GB

współpraca z ASG-Eupos i mobilną stacją APIS
import wielowarstwowych, aktywnych map DXF, DGN i DWG
(nawet kilkudziesięciu warstw)
moduł funkcji drogowych, moduł obsługi tachimetrów
moduł GIS: export do ArcView i MapInfo z formularzami atrybutów

„tak właśnie wyobrażałem sobie
pracę z GPS”
- opinia użytkownika CHC



CHC

GPS.PL

tel. 12 637 71 49
www.gps.pl

Właściciel nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe bez jego zgody lub wiedzy, może domagać się nie tylko odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy, ale nawet może żądać usunięcia urządzeń.

nia zezwolenia na instalację urządzeń przesyłowych. Odszkodowanie to jest rodzajem rekompensaty za wywłaszczenie, tak bowiem traktuje się ograniczenie praw właścicielskich poprzez zezwolenie na umieszczenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych. Wysokość odszkodowania powinna odpowiadać wartości poniesionych szkód. Mówi się tu o słusznym odszkodowaniu, jako ekwiwalentnym w stosunku do wartości wywłaszczonej nieruchomości, pozwalającym na odtworzenie rzeczy [4]. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w sytuacji umieszczenia urządzeń przesyłowych na cudzej nieruchomości przewiduje także **roszczenie o wykup nieruchomości** (art. 124 ust. 5). Takie żądanie właściciel nieruchomości może wysunąć, jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych uniemożliwia mu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Z żądaniem wykupu można wystąpić przeciwko staroście lub podmiotowi występującemu z wnioskiem o wydanie zezwolenia na umieszczenie urządzeń (a więc także przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu). Jest to roszczenie o charakterze cywilnoprawnym, możliwe do dochodzenia na drodze sądowej.

Warto zaznaczyć, iż przygotowawcza nowelizacja *ugn* zawiera stosowne regulacje dotyczące odszkodowania w przypadku decyzji starosty zobowiązującej właściciela, użytkownika wieczystego lub posiadacza nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami urządzeń przesyłowych. Zgodnie

z propozycją, za „udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek czynności przedsiębiorstwa przesyłowego przysługiwałoby odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym albo posiadaczem 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, starosta z urzędu wszczynalby postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania”.

• ROSZCZENIA W PRZYPADKU BEZUMOWNEGO KORZYSTANIA Z GRUNTU

Wydaje się, że najbardziej interesującą kwestią zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i przedsiębiorców zajmujących się przesyłem mediów są roszczenia przysługujące w przypadku braku tytułu prawnego do istnienia urządzeń przesyłowych na gruncie. Sytuacje takie, z uwagi na historyczne zaszczości, wciąż nie należą do rzadkości. Właściciel nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe bez jego zgody lub wiedzy, może domagać się nie tylko odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy, ale nawet może żądać usunięcia urządzeń.

Żądanie usunięcia urządzeń przesyłowych jest najdalej idącym roszczeniem właściciela względem przedsiębiorcy przesyłowego. Najczęściej pojawia się w takich sytuacjach możliwość skorzystania z uregulowanego w kodeksie cywilnym roszczenia negatoryjnego. I tak, zgodnie z art. 222 § 2 kc, przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysuguje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Warunkiem wystąpienia z takim roszczeniem jest bezprawne istnienie urządzeń przesyłowych na nieruchomości. Bezprawne tzn. bez

żadnej podstawy prawnej w postaci decyzji administracyjnej, orzeczenia sądownego czy umowy. Przy czym podkreśla się, że założenie urządzeń przesyłowych zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza ich lokalizację na danym gruncie, wcale nie oznacza legalności działania przedsiębiorstwa, które te urządzenia zainstaloowało i z nich korzysta. Plan zagospodarowania przestrzennego decyduje bowiem o tym, w jaki sposób można zagospodarować nieruchomość, nie zaś o tym, kto może tę nieruchomość zagospodarować (wyrok Sądu Najwyższego z 6 stycznia 2005 r. III CK 129/04). Podobnie zgodność wybudowanych urządzeń z wymaganiami Prawa budowlanego nie przesądza o zasadności roszczenia negatoryjnego (wyrok Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2005 r. IV CK 82/05).

Uznając *in abstracto* możliwość sięgnięcia do roszczenia negatoryjnego, zwraca się jednak uwagę na konieczność ostrożnego stosowania go w odniesieniu do przedsiębiorców przesyłowych. Nagłe usunięcie urządzeń przesyłowych może bowiem pozbawić wielu ludzi dostępu do mediów. Z uwagi więc na daleko idące skutki społeczno-gospodarcze roszczenie negatoryjne może być w pewnych sytuacjach uznane za nadużycie prawa podmiotowego i z tych przyczyn oddalone przez sąd. Wprawdzie art. 5 kc stanowiący o nadużyciu prawa w odniesieniu do prawa własności musi być stosowany zupełnie wyjątkowo, w orzecznictwie dopuszcza się jednak oddalenie powództwa na jego podstawie. Odмова uwzględnienia roszczenia zgodnego z prawem (art. 222 § 2 kc) może nastąpić w okolicznościach wyjątkowych, szczególnie wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu (wyrok Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2005 r. IV CK 82/05).

Warto wspomnieć, iż w przypadku korzystania przez przedsiębiorców przesyłowych z cudzych nieruchomości bez tytułu prawnego, można rozważać także wystąpienie z **roszczeniem o wykup nieruchomości**, jeżeli wartość urządzeń przesyłowych przewyższa wartość nieruchomości. Możliwość taką daje art. 231 § 2 kc, który stanowi, iż właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki

za odpowiednim wynagrodzeniem. Za urządzenie w rozumieniu powołanego przepisu uznaje się także instalacje wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne i elektryczne. Jednak możliwość skorzystania z roszczenia o wykup wskazanego w art. 231 § 1 kc, choć zasadniczo akceptowana w orzecznictwie, jest jednak ograniczona w czasie. Roszczenie to przedawnia się bowiem na zasadach ogólnych, czyli w terminie 10 lat od wybudowania urządzenia. W praktyce oznacza to, że roszczenie o wykup nie znajdzie szerszego zastosowania, gdyż znaczna część urządzeń przesyłowych stanowiących dziś przedmiot sporu, została wybudowana w latach 60., 70. i 80. ubiegłego wieku, a więc okres przedawnienia takiego roszczenia dawno minął.

Brak możliwości skorzystania z opisanych roszczeń nie oznacza, że właściciel nieruchomości nie może domagać się żadnej rekompensaty za korzystanie ze swojej rzeczy. Jak już podkreślano wcześniej, z istoty prawa własności wynika, iż korzystanie z cudzej rzeczy co do zasady powinno być odpłatne. Właściciel może więc domagać się **wynagrodzenia nie tylko na przyszłość, ale także żądać swoistej rekompensaty za okres bezumownego korzystania z nieruchomości w przeszłości**. Taka rekompensata będzie jednak świadczeniem jednorazowym. Jak wskazuje Sąd Najwyższy, wynagrodzenie to [za okres bezumownego korzystania z nieruchomości – przyp. AK] nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00). Ze stosownym roz-

ważeniem może wystąpić każdorazowy właściciel nieruchomości, jednak wynagrodzenia może żądać tylko za okres swojego posiadania. Istotne jest to, że wynagrodzenia za bezumowne korzystanie można domagać się jedynie za okres 10 lat wstecz – tylko w takim zakresie roszczenie to zostanie uznane za nieprzedawnione.

Kwestią dyskusyjną są podstawy prawne żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. W doktrynie proponowane są różne rozwiązania. Pomijając jednak bliższe rozważania w tej materii, należy jedynie wskazać, iż najbardziej zasadne wydaje się sięgnięcie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 kc) lub skorzystanie z roszczeń, o których mowa w art. 224 kc i art. 225 kc. Także Sąd Najwyższy zaakceptował takie możliwości. Jak wskazano w *uchwale z 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05*, właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 kc. Wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy, podobnie jak przy wynagrodzeniu opartym na prawie, powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (wyrok Sądu Najwyższego z 11 maja 2005 r. III CK 556/04).

• ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE

Niejako odrębną kwestią są roszczenia, jakie przysługują właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z wyrządzoną mu przez urządzenia przesyłowe lub działalność przedsiębiorcy przesyłowego szkoda. Właściciel może żądać odszkodowania za spadek

wartości nieruchomości, odszkodowania za utracone korzyści, a także odszkodowania za uszczerbek na nieruchomości w postaci przykładowo zniszczonych roślin, uszkodzonych elementów budynku, straconych plonów itp. spowodowanych pracami związanymi z montażem lub konserwacją urządzeń przesyłowych.

Nie można mylić odszkodowania z wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy. Są to odrębne roszczenia. Wynagrodzenie za korzystanie jest świadczeniem pieniężnym będącym opłatą za udostępnienie do używania rzeczy, natomiast odszkodowanie jest związane ze szkodą rozumianą na gruncie prawa cywilnego jako strata i utracone korzyści. Możliwość żądania odszkodowania będzie zależała od okoliczności konkretnej sprawy. W każdym wypadku warunkiem uzyskania odszkodowania jest wykazanie szkody i związku przyczynowego między zaistniałą szkodą a działaniem (bądź zaniechaniem) przedsiębiorcy przesyłowego. Jest to więc rekompensata za ubytek w majątku właściciela, a nie swoiste wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

ANNA KABZA

(absolwentka aplikacji ogólnej w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury, aplikantka radcowska)

Literatura

- [1] S. Grzybowski, [w:] System prawa cywilnego. Część ogólna, pod red. S. Grzybowskiego, 1985;
- [2] Uzasadnienie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (projekt Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości z 14 maja 2009 r.);
- [3] M. Wolanin, Budowa urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomościach. Cz. IV, „Nieruchomości. Prawo, Podatki, Praktyka” 2002, nr 9;
- [4] A. Łukaszevska, [w:] Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, J. Szachulowicz, M. Krassowska, A. Łukaszevska, Warszawa 2003, s. 354.

REKLAMA



promocja: 22 995 zł

z Nautizem X7

CHC

„przyznam szczerze że noszę się z zamiarem kupna tachimetru, ale dzięki znalezieniu Waszej oferty serce mocniej zabiło że można mieć GPS-a w cenie instrumentu”

- email od geodety, 26 stycznia 2011

RTK X90-D

GPS.PL: Dystrybutor CHC w Polsce
tel. 12 637 71 49 www.gps.pl