

ci stosowania kryteriów rozgraniczenia zarówno w postępowaniu administracyjnym, jak i przed sądem powszechnym. W postępowaniu administracyjnym pierwsze kryterium rozgraniczenia ma charakter materialno-techniczny związany z możliwością odtworzenia na podstawie istniejących jednoznacznych danych geodezyjnych położenia punktów i przebiegu linii granicznych. Dlatego geodeta dokonujący ustalenia przebiegu granic zobowiązany jest do wzięcia pod uwagę w pierwszej kolejności istniejących znaków, śladów granicznych, map i innych dokumentów oraz punktów osnowy geodezyjnej, a dopiero potem (w przypadku gdy ich brak, są niewystarczające lub sprzeczne ze sobą) może dokonać rozgraniczenia nieruchomości na podstawie zgodnego oświadczenia stron. **Przyjąć zatem należy – podkreślił WSA – że art. 31 ust. 3 PgiK stanowi ustawową gradację dowodów i nie zezwala geodecie na oparcie się na oświadczeniach stron, nawet jeśli są zgodne, w sytuacji gdy istnieją dowody źródłowe. W pierwszej kolejności geodeta powinien więc ustalić, czy istnieją jakiegokolwiek dowody źródłowe, a jeżeli tak, to dokonać ich oceny dla celów rozgraniczenia.**

WSA zwrócił też uwagę, że wydanie decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości musi poprzedzać ocena prawidłowości wykonania czynności ustalenia granic przez geodetę oraz zgodności sporządzonych dokumentów z przepisami. „Przeprowadzenie tej oceny powinno znaleźć swój wyraz w zgromadzonym w sprawie materiale, a co najmniej w treści uzasadnienia decyzji, a brak tej oceny stanowi naruszenie prawa materialnego” – czytamy w uzasadnieniu. Zdaniem sędziów zaniechanie w tym wypadku przeprowadzenia przez SKO oceny tej decyzji przez przyzmat naruszenia ustawowej gradacji dowodów (art. 31 ust. 3 oraz art. 33 ust. 2 ustawy PgiK), a w konsekwencji też brak rozważenia takiego naruszenia z punktu widzenia jego wagi i znaczenia („rażącego naruszenia prawa”), stanowi o tym, że zaskarżona decyzja (a także decyzja ją poprzedzająca wyrażająca tożsamą ocenę prawną), została wydana z naruszeniem art. 156 § 1 pkt 2 kpa. Jak podkreślili sędziowie, w orzecznictwie wskazuje się, że szczególnie istotne wady pracy geodezyjnej, np. rozgraniczenie działek dokonane wyłącznie na podstawie oświadczenia stron, może stanowić podstawę dla stwierdzenia nieważności decyzji rozgraniczeniowej [por. wyrok NSA z 10 lutego 2017 r., sygn. akt I OSK 2063/16].

Wyrok nie jest prawomocny.

Anna Wardziak

Uchwały Sądu Najwyższego – służebność przesyłu

Stop dla roszczeń wobec starych sieci

Czy służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego? Dotąd sądy orzekały rozbieżnie. Niedawno jednak Sąd Najwyższy podjął uchwałę, która – jak przekonują specjaliści – ujednotorzy orzecznictwo.

Rozpatrywana sprawa dotyczyła nieruchomości gminnej oddanej spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste w 1997 r., przez którą przebiegają urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne wybudowane w latach 70. ubiegłego wieku. Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem do spółki będącej właścicielem tych urządzeń o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Gdy przedsiębiorstwo przesyłowe odmówiło, spółdzielnia wystąpiła do sądu rejonowego. Jednak ten w maju 2014 r. pozew oddalił, uznając, że o ustanowienie służebności może starać się tylko właściciel nieruchomości. Podobnie stało się w II instancji. Sąd Okręgowy w sierpniu 2015 r. oddalił wniosek spółdzielni o ustanowienie służebności przesyłu, wskazując na brak możliwości obciążenia tą służebnością prawa użytkowania wieczystego. Równocześnie SO przyznał wprawdzie, że Sąd Najwyższy w podobnych sprawach orzekał różnie, ale że sam jest zwolennikiem poglądu, jaki wyraził SN w postanowieniu z 28 marca 2014 r. [sygn. akt III CSK 174/13]. Uznał, że służebność ma zapewnić przedsiębiorcy stabilny tytuł do korzystania z urządzeń i cudzej nieruchomości w określonym zakresie. Mimo że prawo własności i prawo użytkowania wieczystego, są do siebie podobne, to jednak są to dwie odrębne instytucje. Użytkowanie wieczystego nie gwarantuje stabilności prawa, ponieważ ustanawia się je na określony czas i razem z nim wygasłaby służebność.

Wtej sytuacji spółdzielnia wystąpiła ze skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego. Ten, rozpatrując sprawę w trzyosobowym składzie, nabrał wątpliwości i w postanowieniu z 25 sierpnia 2016 r. [sygn. akt V CSK 659/15] skierował pytanie do poszerzonego składu SN, czy służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego,

a jeżeli tak, to czy użytkownik może żądać ustanowienia takiej służebności wówczas, gdy urządzenia przesyłowe znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.

Przekazując sprawę do składu powiększonego, Sąd Najwyższy podkreślił specyfikę służebności przesyłu, do której stosuje się jedynie odpowiednio przepisy o służebności gruntowej. Taka służebność zasadniczo ustanawiana jest na nieruchomości jako rzeczy, a nie na określonym prawie do niej. Zauważył także, że prawa rzeczowe mogą być ustanowione na prawach, ale tylko wtedy, gdy ustawa tak wyraźnie stanowi. Z drugiej strony w orzecznictwie i doktrynie od wielu lat akceptowane jest ustanawianie służebności na prawie użytkowania wieczystego.

W ocenie sędziów pytających orzeczenia aprobujące ustanawianie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nie zawierały jednak pogłębionej argumentacji, w szczególności w zakresie uwzględnienia specyfiki tej służebności. Ich zdaniem nie ma przeszkód do ustanowienia służebności na nieruchomości pomimo oddania jej w użytkowanie wieczyste, szczególnie gdy urządzenia istniały przed datą ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości. Sędziowie zwrócili również uwagę na okoliczność, iż ustanowienie służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego nie ma związku z realizacją celu, dla którego oddano nieruchomość w użytkowanie, służebność przesyłu nie ma wpływu na działalność użytkownika wieczystego.

Kierując pytanie prawne, trójka sędziów Sądu Najwyższego podzieliła stanowisko wyrażone w wyroku wydanym w sprawie z 21 maja 2015 r. [sygn. akt IV CSK 514/14]. Stwierdzono w nim, że w dacie uwłaszczenia na nieruchomościach państwowych powstało uprawnienie do korzystania z nich przez właściciela urządzeń przesy-

łowych na wzór decyzji wywłaszczeniowej, natomiast użytkownik wieczysty nabył prawo już zubożone, w konsekwencji musi obecnie znosić obecność urzędzeń przesyłowych bez prawa do świadczeń z tego tytułu. SN wskazał też na podobne w skutkach, ale uzasadnione odmiennie postanowienie wydane w sprawie z 12 maja 2016 r. [sygn. akt IV CSK 509/15] i kolejnych, które przewidują powstanie służebności z mocy prawa, z czym również wiąże się brak możliwości jakichkolwiek roszczeń po stronie użytkownika wieczystego.

W podjętej 16 maja br. uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego [sygn. akt III CZP 101/16] stwierdzono, że **służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty nie może jednak skutecznie żądać ustanowienia takiej służebności, jeżeli urządzenia przesyłowe – zainstalowane przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej – znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.**

Zdaniem SN użytkownik wieczysty zgodnie z dyspozycją art. 233 kc uprawniony jest do rozporządzania swoim prawem, w tym do obciążenia go służebnością przesyłu. Ale prawo użytkownika wieczystego do ustanowienia służebności przesyłu powstaje jedynie wówczas, gdy urządzenia wybudowano po dacie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo są projektowane do budowy obecnie. Wówczas użytkownik wieczysty powinien być stroną umowy albo postępowania sądowego.

SN zwrócił też uwagę na przepisy szczególne dotyczące sprzedaży mienia przedsiębiorców z sektora stoczniowego. Stanowią one wprost, że w razie sprzedaży prawa użytkownika wieczystego w mocy pozostaje obciążająca je służebność przesyłu. Podobnie przepisy wykonawcze do ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidują, że w dziale III KW wpisuje się ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości oraz prawo użytkownika wieczystego.

Zdaniem sądu terminowy charakter użytkownika wieczystego nie stanowi problemu, gdyż prawo to można przedłużyć na kolejne okresy. Natomiast w przypadku jego przekształcenia służebność będzie obciążała nieruchomość. W razie nabycia własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie stosuje się przepisów o wygaśnięciu obciążających je praw. Również interes ekonomiczny przedsiębiorców nie jest zagrożony, gdyż w razie rozwiązania umowy o oddanie

nieruchomości w użytkowanie wieczyste istnieje możliwość rozliczenia wynagrodzenia jednorazowo albo w formie płatności okresowych. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że rozwiązanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest sytuacją wyjątkową.

Tym samym podjęta przez SN uchwała zamyka użytkownikom wieczystym drogę do ubiegania się o zaspokojenie roszczeń związanych z urządzeniami przesyłowymi, które zostały posadowione przed 1 lutego 1989 r. (czyli przed zniesieniem zasady jednolitej własności państwo-

wej) na gruncie Skarbu Państwa oddanym następnie w użytkowanie wieczyste. Przedsiębiorcom przesyłowymi ułatwi natomiast wytyczenie nowych tras przesyłowych z uwzględnieniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Przesądza bowiem, z kim w takiej sytuacji należy negocjować i zawrzeć umowę.

Natomiast SN nie rozstrzygnął jeszcze, czy właściciele nieruchomości, które dawniej stanowiły własność Skarbu Państwa, będą nadal mogli występować z roszczeniami wobec przedsiębiorców przesyłowych (GEODETA 4/2017).

Anna Wardziak

REKLAMA



WZNIĘŚ MAPOWANIE NA WYŻSZY POZIOM

LIDERZY BRANŻY NIE MOGĄ SIĘ MYLIĆ

- Damian Werwiński, PGNiG, Warszawa :**
„Kupiliśmy Trimble UX5 do Działu Mierniczego w Oddziale Geologii i Eksploatacji PGNiG ze względu na jego wydajność i skuteczność. Możliwość mapowania bardzo dużych obszarów w krótkim czasie okazała się kluczowa. Wykorzystujemy go głównie do analizy i poszukiwania lokalizacji nowych odwiertów, ale także do pomiaru mas ziemnych i tworzenia map tematycznych.”
- Andrzej Kwiatkowski, GEOPLAN, Zgierz (www.geoplan.eu) :**
„Zdecydowaliśmy się na zakup TRIMBLE UX5 u naszego sprawdzonego i zafanego partnera, firmy Geotronics. Po ponad 3 latach użytkowania możemy stwierdzić, że zakup tego sprzętu okazał się bardzo trafiony. UX5 jest produktem wysokiej klasy, który doskonale sprawdza się w naszej firmie.”
- Mirostław Guzik, GEOXY Sp. z o.o., Kraków (www.geoxy.pl) :**
“Od samolotu bezzałogowego oczekiwaliśmy dużej wydajności, odporności na trudne warunki atmosferyczne oraz możliwości opracowania profesjonalnych produktów fotogrametrycznych na podstawie wykonanych zdjęć. Trimble UX5 spełnił nasze wszystkie oczekiwania. Nigdy nie żatowaliśmy podjętej decyzji.”
- Bartłomiej Siekanko, PUGK GEOBIZ, Poznań (www.geobiz.pl) :**
„Wykorzystujemy skrzydło UX5 od pięciu lat - wykonaliliśmy w tym czasie kilkaset lotów i do dziś nie rozpakowaliśmy zapasowego body. System jest niezawodny i przewidywalny, a oprogramowanie kontrolera misji wciąż rozwijane i usprawniane. Mimo znacznych kosztów zakupu i rosnącej konkurencji na rynku drugi raz również zdecydowałbym się na zakup produktu Trimble'a. Daje nam pewność, że nawet przy niesprzyjającej pogodzie zrealizujemy zaplanowane prace.”

