*Projekt z 14-05-2009 r.*

**USTAWA**

**z dnia ...................................**

**o zmianie ustawy – Kodeks cywilny**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.[[1]](#footnote-1)) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. § 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej, a także urządzenia linii tramwajowych, transportu linowego i linowo-terenowego, linii trolejbusowych oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

§ 2. Urządzenia, o których mowa w §1 wchodzą w skład przedsiębiorstwa z chwilą, gdy przedsiębiorca przyłączył je w sposób trwały do swojej sieci.

§ 3. Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1 poniósł przedsiębiorca, to stanowią one jego własność, także po trwałym połączeniu z cudzą nieruchomością, a przed przyłączeniem ich do sieciprzedsiębiorcy.

§ 4. Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1 poniósł właściciel nieruchomości, z którą trwale je połączono, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem z chwilą, gdy urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

§ 5. Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1 poniosła inna osoba, niż wymieniona w § 3 lub § 4, to urządzenia te stanowią jej własność, mimo trwałego połączenia z cudzą nieruchomością. Osoba ta może żądać, aby podmiot prowadzący przedsiębiorstwo, w którego skład weszły te urządzenia nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

§ 6. Budynki i budowle służące wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których mowa w § 1, wzniesione przez przedsiębiorcę na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, stanowią jego własność.

§ 7. Jeżeli budynki i budowle, o których mowa w § 6 zostały wzniesione na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przez jej właściciela lub inną osobę, właściciel nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności takich budynków i budowli może wystąpić także przedsiębiorca.”;

1. dotychczasową treść art. 241 oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

„§ 2. Służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia pozostają w mocy.”;

1. po art. 285 dodaje się art. 285¹ w brzmieniu:

„Art. 285¹. Służebność gruntową może ustanowić użytkownik wieczysty; służebność taka może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego.”;

1. dotychczasową treść art. 3051 oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

„§ 2. Służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa.”;

1. w art. 3052 dodaje się § 3 i 4 w brzmieniu:

„§ 3. Ustanowienie służebności przesyłu nastąpi z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości oraz uzasadnionych interesów jej właściciela.

§ 4. Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w § 1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanychw drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.”;

1. w art. 3053 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorcy.”.

**Art. 2.** § 1. Urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stanowią własność przedsiębiorcy, jeżeli poniósł on koszty ich budowy. Jeżeli koszty te poniosła inna osoba i jest ich właścicielem, to może żądać, aby podmiot prowadzący przedsiębiorstwo, w którego skład weszły te urządzenia, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń, może wystąpić także przedsiębiorca.

§ 2. Własność budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, wzniesionych na nieruchomości przed wejściem w życie niniejszej ustawy, może być przeniesiona przez właściciela nieruchomości na przedsiębiorcę, w umowie o ustanowienie służebności przesyłu. Jeżeli koszty ich budowy poniósł przedsiębiorca przeniesienie następuje nieodpłatnie. W braku porozumienia stronom przysługuje roszczenie o przeniesienie własności. Jeżeli ustanowienie służebności przesyłu następuje na podstawie orzeczenia sądowego, o przeniesieniu na rzecz przedsiębiorcy własności takich budynków i budowli, orzeka sąd w tym postanowieniu.

**Art. 3.** Do zasiedzenia służebności przesyłu, którego bieg rozpoczął się przed jej ustawowym uregulowaniem, wlicza się dotychczasowy okres posiadania służebności, który uzasadniał nabycie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

**Art. 4.** Bieg przedawnienia roszczeń, o których mowa w art. 49 § 4, § 5 i § 7 oraz w art. 3052, Kodeksu cywilnego, rozpoczyna się z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731).

**Art. 5.** Bieg przedawnienia roszczeń, o których stanowi art. 2 rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 6.** Ustawa wchodzi w życie z dniem ……

**Uzasadnienie**

1. Ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731) dokonano m.in. zmiany art. 49 Kodeksu cywilnego, który reguluje status prawny tzw. urządzeń przesyłowych. Zasadniczym celem tej zmiany było stworzenie podstawy prawnej umożliwiającej uzyskanie przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego do korzystania z urządzeń, których koszty budowy poniosła inna osoba. Cel ten zrealizowano przez dodanie paragrafu 2 do art. 49 Kodeksu cywilnego. W przepisie tym przyjęto, że podstawowym instrumentem, który pozwala określić tytuł prawny do korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń sfinansowanych przez inną osobę – jest umowa zawarta między przedsiębiorcą a podmiotem, który poniósł koszty budowy urządzeń i ubiega się o przyłączenie do sieci. Strony umowy decydują o tytule prawnym, na podstawie którego przedsiębiorca będzie korzystał z takich urządzeń. Chodzi przede wszystkim o przeniesienie własności na warunkach uzgodnionych w umowie (odpłatnie lub nieodpłatnie); możliwe jest też ustanowienie innego tytułu prawnorzeczowego (użytkowanie) bądź obligacyjnego (najem, leasing). Przeniesienie własności urządzeń, które w świetle art. 49 k.c., należy uznać za rzeczy ruchome, lub określenie innego tytułu prawnego do korzystania z nich, następuje na rzecz przedsiębiorcy zdefiniowanego w art. 43¹ k.c. z tym, że z chwilą zawarcia umowy prawa do tych urządzeń stają się składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. W razie odmowy zawarcia takiej umowy przez przedsiębiorcę, osobie, która poniosła koszty budowy urządzeń i jest ich właścicielem, przysługuje roszczenie o nabycie własności tych urządzeń przez przedsiębiorcę za odpowiednim wynagrodzeniem. Odpowiednio takie roszczenie przysługuje przedsiębiorcy, jeżeli zawarcia umowy odmawia osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń.

2. Pierwsze doświadczenia wynikające ze stosowania tego przepisu wskazują na konieczność jego uszczegółowienia. W praktyce występują bowiem bardzo zróżnicowane i złożone stany faktyczne, co do których zastosowanie art. 49 k.c. wywołuje wątpliwości.

W pierwszej kolejności należało rozważyć potrzebę rozszerzenia zakresu stosowania art. 49 § 1 k.c. w odniesieniu do urządzeń linii kolejowych, tramwajowych i trolejbusowych. Zagadnienie to ma bardzo ważne znaczenie praktyczne z punktu widzenia np. statusu prawnego różnych urządzeń infrastruktury miast i wsi w sensie podstawowych urządzeń nieodzownych do prawidłowego funkcjonowania gospodarki komunalnej i terenów zabudowanych, w szczególności uzbrojenia terenów, komunikacji i transportu. Urządzenia te służą celom publicznym i są lokalizowane na nieruchomościach z reguły nie będących przedmiotem własności lub innego prawa rzeczowego eksploatującego je przedsiębiorstwa lub zakładu. Przykładem mogą być tory i urządzenia trakcji tramwajowej lub trolejbusowej. W obowiązującym stanie prawnym brak jest przepisu określającego prawo do tego rodzaju urządzeń, wobec czego pytanie o dopuszczalność odpowiednio szerokiego rozumienia hipotezy art. 49 k.c. nabiera szczególnej wagi. Trudno bowiem byłoby uznać za prawidłową wykładnię, w wyniku której wchodzące np. w skład przedsiębiorstwa kanalizacyjnego studzienki kanalizacyjne i rury odprowadzające ścieki nie należą do części składowej gruntu, a urządzenia trakcji tramwajowej wchodzące w skład zakładu budżetowego miasta, mogłaby stanowić część składową gruntu (art. 48 k.c.). Wniosek taki prowadziłby do wyników niemożliwych do zaakceptowania z punktu widzenia prawidłowej wykładni. Problemu nie rozwiązuje użycie w treści art. 49 § 1 sformułowania „inne urządzenia podobne”, gdyż chodzi o podobieństwo do urządzeń przesyłowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zastosowano to określenie jedynie przy kwalifikowaniu urządzeń sieci telewizji kablowej jako urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c. (por. wyroki SN z dnia 3.12.1998 r. II CKN 216/98 i z dnia 3.12.2004 r. IV CK 347/04, niepublik.).

3. W pierwszej kolejności należy rozważyć potrzebę objęcia zakresem stosowania art. 49 § 1 k.c. urządzeń linii kolejowych. W art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 86, poz. 789 ze zm.) zawarta jest ustawowa definicja „linii kolejowej”. Zgodnie z tym przepisem przez linię kolejową należy rozumieć tory kolejowe wraz z zajętymi pod nie gruntami oraz przyległy pas gruntu, a także budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, wraz z zajętymi pod nie gruntami. W ustawie tej zdefiniowano także: „pas gruntu pod linię kolejową” – jako powierzchnię gruntu wykorzystywaną do budowy lub przebudowy linii kolejowej określoną w decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowych; „przyległy pas gruntu” – jako grunty wzdłuż linii kolejowych, usytuowane po obu ich stronach, przeznaczone do bezpośredniego prowadzenia szlaku kolejowego. W ustawie tej zdefiniowano także pojęcie „infrastruktury kolejowej” jako linie kolejowe oraz inne budowle, budynki i urządzenia wraz z zajętymi pod nie gruntami, usytuowane na obszarze kolejowym, przeznaczone do zarządzania, obsługi przewozu osób i rzeczy, a także niezbędnego w tym celu majątku zarządcy infrastruktury. Brak jest natomiast definicji „urządzeń linii kolejowej”.

Z uwagi na to, że ustawowa definicja linii kolejowej zawarta w ustawie o transporcie kolejowym obejmuje nie tylko tory kolejowe, lecz również zajęty pod nie grunt oraz przyległy pas gruntu, nie jest możliwe odwołanie się w art. 49 § 1 k.c. do określenia „linii kolejowej”. Grunt zajęty pod torami nie może być uznany za „urządzenie”. Można więc rozważyć posłużenie się określeniem „urządzenia linii kolejowej”, co odpowiada przyjętej w art. 49 § 1 konwencji urządzenia rozumianego jako rodzaj mechanizmów lub zespół elementów służących do wykonywania określonych czynności. Przez urządzenia linii kolejowych należałoby więc rozumieć tory (szyny), sygnalizatory, sieć trakcyjną, zwrotnice itp., a nie grunty zajęte pod torami. Rzecz jednak w tym, że w wyniku uwłaszczenia PKP (obecnie PKP S.A.) grunty te stały się przedmiotem użytkowania wieczystego tego podmiotu, a budynki i inne urządzenia znajdujące się na tych gruntach stały się z mocy prawa jego własnością (por. art. 34, 35, 37a ustawy z dnia 8.09.2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.). W tej sytuacji zgodnie z art. 235 § 2 k.c. przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że własność urządzeń linii kolejowych jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym gruntów, a więc urządzenia te nie stanowią części składowej gruntu. Stosowanie art. 49 § 1 k.c. jest więc bezprzedmiotowe.

4. Odmiennie należy natomiast podejść do urządzeń linii tramwajowych, urządzeń transportu linowego i linowo-terenowego, które nie są objęte przepisami ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (art. 3). Ustawa ta – co oczywiste – nie dotyczy też urządzeń linii trolejbusowych. Zastosowanie do nich art. 49 § 1 k.c. jest w pełni uzasadnione, skoro urządzenia służące do tego transportu z reguły nie są posadowione na gruntach stanowiących własność przedsiębiorców świadczących te usługi.

W art. 49 § 1 k.c. proponuje się utrzymać sformułowanie „inne urządzenia podobne”, co umożliwia niezbędną elastyczność przy wykładni tego przepisu.

5. W § 2 art. 49 k.c. wyjaśniono, co oznacza użyte w § 1 sformułowanie „jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa”. Przyjęto tu wykładnię Trybunału Konstytucyjnego zawartą w uchwale z dnia 4.12.1991 r. W 4/91 (OTK 1991, nr 1, poz. 21) oraz Sądu Najwyższego zawartą w uchwale 7 sędziów z dnia 8.03.2006 r. III CZP 105/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 159), powszechnie aprobowaną.

6. Proponowana treść art. 49 § 3, 4 i 5 k.c. dotyczy szczegółowego uregulowania statusu prawnego urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c., w szczególności w aspekcie ich własności. Prawidłowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga przede wszystkim określenia statusu prawnego tych urządzeń w świetle prawa rzeczowego.

Urządzenie jest niewątpliwie rzeczą ruchomą, która połączona w sposób trwały z nieruchomością (z reguły nie będącą własnością przedsiębiorcy) uzyskuje status części składowej nieruchomości z mocy art. 191 k.c. Dotyczy to okresu między ich wybudowaniem (posadowieniem) a chwilą, gdy „wchodzą w skład przedsiębiorstwa”. Pojęcie „wejście w skład przedsiębiorstwa” oznacza – zgodnie z uchwałą Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4.12.1991 r. W 4/91 (OTK nr 1 z 1991, poz. 22) oraz uchwałą (7) Sądu Najwyższego z dnia 8.03.2006 r. III CZP 105/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 139) – faktyczne (fizyczne przyłączenie urządzenia do sieci. To stanowisko nie jest obecnie kwestionowane, jak również panuje zgoda co do tego, że sformułowanie „wchodzą w skład przedsiębiorstwa” nie oznacza, że przedsiębiorcy przysługuje względem urządzeń prawo własności. Przeciwnie, urządzenie które wchodzi skład przedsiębiorstwa uzyskuje ponownie status rzeczy ruchomej. Status prawny tej rzeczy ruchomej wzbudzał wątpliwości. Sąd Najwyższy w powołanej uchwale przyjął, że jeśli urządzenia są tak ściśle fizycznie i funkcjonalnie powiązane z instalacją, że ich odłączenie uniemożliwia jej prawidłowe funkcjonowanie, to wówczas urządzenia te stają się częścią składową instalacji, a tym samym własność urządzenia przechodzi na przedsiębiorcę jako właściciela instalacji będącej składnikiem sieci. Pogląd ten sformułowano przed nowelizacją art. 49 k.c. Wydaje się, że pogląd ten trudno obronić na tle obecnego brzmienia art. 49 k.c. z następujących powodów: Po pierwsze, w przepisie tym wg obecnej treści występuje pojęcie „urządzenie” i „sieć”, przy czym sieć jest niewątpliwie – z jurydycznego punktu widzenia – zbiorem rzeczy. Oznacza to z jednej strony, że nie sposób konstruować określenia „część składowa zbioru rzeczy”, z drugiej zaś strony zbiór rzeczy mogą tworzyć rzeczy ruchome należące do różnych podmiotów. Po drugie, wskazane przez Sąd Najwyższy kryterium uznania, że urządzenie jest częścią składową instalacji tj. gdy odłączenie uniemożliwia prawidłowe funkcjonowanie instalacji należącej do sieci, jest nieprzydatne z praktycznego punktu widzenia. Można bowiem twierdzić, że jeżeli odłączenie urządzenia spowoduje wadliwą pracę lub brak pracy innych urządzeń wchodzących w skład sieci, wówczas należy przyjąć, że doszło do zakłócenia w funkcjonowaniu sieci. W konsekwencji można dojść do wniosku, że niemal każde urządzenie jest częścią składową instalacji, ponieważ jego odłączenie wpływa niekorzystnie na funkcjonowanie sieci. Po trzecie, problemu nie rozwiązuje także odwołanie się do art. 193 k.c. (połączenia rzeczy ruchomych). Wcale nie jest bowiem oczywiste, że wartość instalacji, do której przyłączone jest urządzenie, będzie zawsze większa od wartości urządzenia. W takim przypadku powstanie współwłasność.

7. Dotychczasowa treść § 2 art. 49 k.c. wiąże własność urządzenia z poniesieniem kosztów jego budowy. Taka formuła okazała się jednak niewystarczająca dla rozstrzygnięcia kwestii własności urządzeń, których koszty budowy mogli ponieść odpowiednio:

* przedsiębiorca, lub
* właściciel nieruchomości albo
* inna osoba.

Wątpliwości – z punktu widzenia uregulowań prawa rzeczowego – związane są z tym, że przed posadowieniem na gruncie urządzenie jest rzeczą ruchomą i niewątpliwie jest własnością osoby, która poniosła koszty jego budowy. Z chwilą trwałego połączenia z gruntem urządzenie uzyskuje status części składowej nieruchomości i z mocy art. 191 k.c. staje się własnością właściciela nieruchomości. Status części składowej nieruchomości urządzenie traci – na podstawie art. 49 § 1 k.c. – z chwilą, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa, czyli z chwilą trwałego, fizycznego połączenia urządzenia z siecią. Art. 49 § 2 k.c. nie wskazuje podstawy prawnej, która uzasadnia „odzyskanie” własności urządzenia, które ponownie staje się rzeczą ruchomą przez podmiot, który poniósł koszty jego budowy.

Rozstrzygając te kwestie proponuje się jednoznacznie uregulować:

* własność urządzeń sfinansowanych przez przedsiębiorcę, przyjmując – na zasadzie wyjątku od art. 191 k.c. – że urządzenia te pozostają własnością przedsiębiorcy, także po trwałym połączeniu ich z cudzą nieruchomością, a przed przyłączeniem ich do swojej sieci; po przyłączeniu do sieci urządzenia te – z mocy art. 49 § 1 k.c. – nie są częścią składową gruntu (art. 49 § 3 k.c.);
* własność urządzeń, których koszty budowy poniósł właściciel nieruchomości, z którą trwale je połączono przyjmując, że z chwilą gdy weszły w skład przedsiębiorstwa straciły status części składowej nieruchomości (art. 49 § 1 k.c.), są rzeczą ruchomą, którą sfinansował właściciel nieruchomości, a więc może on żądać, aby ich własność nabył przedsiębiorca, chyba że na podstawie umowy strony określiły inny tytuł prawny do korzystania z urządzeń przez przedsiębiorcę (art. 49 § 4);
* własność urządzeń, których koszty budowy poniosła inna osoba niż przedsiębiorca względnie właściciel nieruchomości przyjmując, że – w drodze wyjątku od art. 191 k.c. – pozostają one własnością tej osoby, mimo trwałego połączenia z cudzą nieruchomością; osoba ta może w drodze umowy lub roszczenia o zawarcie umowy przenieść własność na przedsiębiorcę; strony mogą też ustalić umownie inny tytuł prawny do korzystania z tych urządzeń przez przedsiębiorcę (art. 49   
  § 5).

Te reguły działają na przyszłość. Odnośnie urządzeń, które istnieją w dniu wejścia w życie ustawy proponuje się w art. 2 § 1 ustawy przesądzić, że urządzenia, których koszty budowy poniósł przedsiębiorca, są jego własnością, natomiast gdy koszty poniosła inna osoba, to może ona żądać nabycia ich własności przez przedsiębiorcę, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w przepisie tym chodzi o urządzenia, które weszły już w skład przedsiębiorstwa, a więc mają status rzeczy ruchomych (z mocy art. 49 § 1 k.c. straciły status części składowych nieruchomości).

8. Odrębną regulację proponuje się w odniesieniu do budynków i budowli, które służą wyłącznie do korzystania z urządzeń określonych w art. 49 § 1 k.c.

Wstępnie należy zauważyć, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 7 listopada 2006 r. SK 42/05 (Dz.U. Nr 206, poz. 1521) przyjął, że pojęcie „urządzenia” może obejmować budynki tworzące z zamieszczonymi w nich mechanizmami i przyrządami jedną całość, co jednak wymaga każdorazowo rozważenia w okolicznościach konkretnej sprawy. Podobny pogląd wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2004 r. II CK 359/03 (LexPolonica 38955), podkreślając także, że zależy to od okoliczności faktycznych sprawy. Uznać należy, że takie indywidualne rozstrzygnięcia nie rozwiązują problemu w sposób generalny. Wychodząc z tych założeń proponuje się uregulować problem budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c.   
(np. budynki stacji transformatorów) odrębnie. U podstaw tej propozycji legły następujące założenia:

Po pierwsze, uregulowania proponowane w art. 49 § 6 i 7 k.c. mają działać jedynie na przyszłość. Zgodnie z art. 305¹ k.c. przedsiębiorca, który zamierza wybudować nowe urządzenia winien uprzednio uzyskać tytuł prawny dla gruntu, w szczególności służebność przesyłu. Służebność tę może uzyskać przez zawarcie umowy lub w drodze orzeczenia sądowego. Jeżeli następnie na tej nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przedsiębiorca wzniesie budynki lub budowle służące wyłącznie do korzystania z urządzeń z art. 49 § 1 k.c., to – na zasadzie wyjątku od reguły *superficio solo cedit* – budynki te lub budowle stanowią jego własność. Jeżeli zaś budynki i budowle na takiej nieruchomości obciążonej służebnością wzniesie właściciel nieruchomości lub inna osoba, to właściciel nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za wynagrodzeniem. Należy zauważyć, że jeżeli budynek wzniosła osoba na cudzym gruncie, to ma roszczenia o zwrot nakładów do właściciela nieruchomości.

Po drugie, w odniesieniu do budynków i budowli służących do wyłącznego korzystania z urządzeń, o których stanowi art. 49 § 1 k.c. wzniesionych przed wejściem w życie ustawy, proponuje się (art. 2 § 2) uregulowanie ich własności w umowie o ustanowienie służebności przesyłu względnie w postanowieniu sądowym o ustanowieniu tej służebności.

9. W praktyce pojawiła się wątpliwość, czy służebność gruntową może ustanowić użytkownik wieczysty. Ten sam problem dotyczy służebności przesyłu do której – na podstawie art. 3054 k.c. – stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowej. Projektowana treść art. 2851 k.c. ma przesądzić, że służebność gruntową może – na prawie użytkowania wieczystego – ustanowić użytkownik wieczysty. Służebność taka może być także ustanowiona na jego rzecz. Zgodnie z art. 241 k.c. z chwilą wygaśnięcia użytkowania wieczystego wygasają ciążące na nim obciążenia. Dodanie art. 241 § 2 k.c. ma zapobiec wygaśnięciu służebności, które wówczas będą obciążać nieruchomość.

10. Praktyka sygnalizuje także potrzebę uzupełnienia przepisów dotyczących służebności przesyłu. W szczególności wskazuje się na następujące kwestie:

* określenie celu ustanowienia służebności przesyłu;
* sprecyzowanie kryteriów, jakie sąd winien mieć na uwadze przy ustanawianiu służebności przesyłu;
* rozstrzygnięcie zagadnienia zaliczalności dotychczasowego posiadania służebności do okresu wymaganego przy nabyciu służebności przesyłu w drodze zasiedzenia;
* określenie zasad przedawnienia roszczeń o przeniesienie własności urządzeń i ustanowienia służebności przesyłu.;
* określenie kryteriów, ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Postulaty te należy uznać za uzasadnione. W celu ich zrealizowania proponuje się wprowadzić następujące uregulowania:

Po pierwsze, służebność przesyłu jest odmianą służebności gruntowej. W art. 285 § 2 k.c. ustawodawca – regulując służebność gruntową – wyraźnie wskazał, że jedynym celem ustanowienia tej służebności jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Takie określenie celu służebności przesyłu nie jest możliwe, gdyż nie występuje tu nieruchomość władnąca. Służebność przesyłu ustanawia się na rzecz przedsiębiorcy (art. 3051 k.c.). Uzasadnione jest więc przyjęcie, że jedynym celem ustanowienia służebności przesyłu jest zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa (art. 3051 § 2 k.c.).

Po drugie, ustawodawca regulując sądowe ustanowienie służebności drogi koniecznej wskazał kryteria, jakie muszą być uwzględniane przy wytyczaniu drogi koniecznej (art. 145 § 2 k.c.). Wskazanym jest, aby podobne kryteria uregulować w odniesieniu do przymusowego ustanawiania służebności przesyłu. Taką propozycję zawiera art. 3052 § 3 k.c.

Po trzecie, przedsiębiorcy przesyłowi zgłaszają postulat, aby kodeksowa regulacja służebności przesyłu zawierała jednolite zasady obliczania wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności. Pełne uwzględnienie tego postulatu nie jest możliwe. Z jednej strony przy umownym ustanowieniu służebności przesyłu określenie wysokości wynagrodzenia musi być pozostawione woli stron, z drugiej – Kodeks cywilny w kilku przepisach operuje określeniem „wynagrodzenia” lub „stosownego wynagrodzenia”, nie wskazuje jednak kryteriów jego obliczania (por. np. art. 145 § 1, 224, 151, 231 i inne). Uzasadnionym wydaje się natomiast wskazanie takich kryteriów sądowi, który ustanawia służebność przesyłu. Taką propozycję zawiera art. 3052 § 4 k.c.

Po czwarte, w uchwale Sądu najwyższego z dnia 7.10.2008 r. III CZP 89/08 (dotychczas niepublikowanej) wyjaśniono, że „przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu (art. 3051 – 3054) dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa”. To stanowisko daje podstawę do przyjęcia, że okres posiadania służebności, o treści odpowiadającej służebności przesyłu (art. 352 k.c.) jaki upłynął przed dniem 3.08.2008 r. zalicza się do okresu prowadzącego do nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie.

Po piąte, zarówno roszczenie o przeniesienie własności urządzeń (art. 49 § 4 i 5 k.c.), jak i roszczenie o przeniesienie własności budynków i budowli (art. 49 § 7 k.c.), a także roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu przez sąd (art. 3052 § 2 k.c.) mają charakter majątkowy i podlegają przedawnieniu. Uregulowania wymaga jedynie początek biegu przedawnienia, który wyznacza data 3.08.2008 r. jako data wejścia w życie ustawy, która wprowadziła te roszczenia. Skoro roszczenia te nie istniały wcześniej, to nie mogły podlegać przedawnieniu. Stosowne regulacje zawarto w art. 4 i 5 ustawy.

11. Zagadnienia prawne związane z koniecznością korzystania przez przedsiębiorców przesyłowych z urządzeń służących do doprowadzenia i odprowadzenia wody, pary gazów, energii elektrycznej itp. są bardzo złożone, a jednocześnie mają charakter quasi-publiczny, z drugiej zaś strony urządzenia te z reguły znajdują się na nieruchomościach, które nie są własnością przedsiębiorców przesyłowych. W poprzednich warunkach ustrojowych nie przywiązywano wagi do tego, że przedsiębiorcy przesyłowi korzystają z cudzych nieruchomości. W konsekwencji przedsiębiorcy przesyłowi w znikomym zakresie dysponują tytułem prawnym do korzystania z cudzych nieruchomości. Na tym tle powstaje obecnie wiele sporów, które coraz liczniej trafiają do sądów. Dotyczy to również statusu prawnego samych urządzeń, których koszty budowy niejednokrotnie ponieśli sami odbiorcy dóbr czy usług. Z tego względu Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przygotowała projekt rozwiązań prawnych, które w sposób racjonalny i zgodny z Konstytucją RP godzą interesy przedsiębiorców przesyłowych i właścicieli nieruchomości oraz osób, które poniosły koszty budowy urządzeń. Efektem tego jest ustawa z dnia 30.05.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731), która obowiązuje od 3.08.2008 r. Rozwiązania zawarte w tej ustawie oceniam jako „krok we właściwym kierunku”. Ustawa ta jako nowelizująca Kodeks cywilny z natury swej zawierała regulacje ogólne, unikając szczegółowych unormowań. Pierwsze doświadczenia związane ze stosowaniem tych przepisów wskazują jednak, że na tle bardzo złożonych stanów faktycznych i prawnych niezbędne okazało się sięgnięcie do bardziej szczegółowych regulacji, które będą podstawą normatywną do rozstrzygnięcia pojawiających się wątpliwości i rozbieżnych interpretacji. Szczególna doniosłość społeczna i gospodarcza tych zagadnień uzasadnia potrzebę dokonania szczegółowszej nowelizacji tych przepisów mimo, że okres ich obowiązywania nie jest zbyt długi. Przedkładany projekt nie zmienia podstawowych założeń ustawy z dnia 30.05.2008 r., lecz uszczegóławia obowiązujące rozwiązania tak, aby ich stosowanie nie nastręczało w praktyce trudności.

1. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191 z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075. [↑](#footnote-ref-1)