

## **UŻYTKOWNIK WIECZYSTY JAKO STRONA PODMIOTOWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU – ZARYS PROBLEMU**

Anna Klimach

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie:** Ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości ma na celu zapewnienie przedsiębiorcy przesyłowemu uzyskanie prawa do gruntu, na którym znajdują się urządzenia przesyłowe.

W artykule przeprowadzono rozważania czy posadowienie urządzeń przesyłowych może odbywać się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Głównym celem jest wskazanie że przedsiębiorca przesyłowy może ustanowić służebność przesyłu zarówno na prawie własności jak i na prawie użytkowania wieczystego. Opracowanie opiera się na analizie orzecznictwa oraz przepisów prawnych i dostępnej literatury.

**Słowa kluczowe:** służebność przesyłu, użytkowanie wieczyste, prawa do nieruchomości

### **WSTĘP**

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Jest on jednym z podmiotów uprawnionych do wystąpieniem z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu. Z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu może wystąpić właściciel nieruchomości na której znajdują się urządzenia przesyłowe. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić również w drodze orzeczenia sądu.

W artykule skupiono się na tym czy użytkownik wieczysty posiada uprawnienia odnośnie służebności przesyłu równoważne uprawnieniom właściciela nieruchomości. W związku z tym czy może on wystąpić o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości która posiada w użytkowaniu wieczystym. Użytkowanie wieczyste jest prawem, które daje duże uprawnienia dla podmiotu, który je posiada. Własność gruntu pozostaje przy podmiocie, który oddał nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Metodą badawczą przyjętą przy przeprowadzaniu badań jest metoda, która skupia się na analizie języka prawnego [Opalek, Wróblewski 1991] jak również na analizie języka prawniczego w odniesieniu do użytkownika wieczystego i jego uprawnień w stosunku do służebności przesyłu. Można przyjąć za J. Stelmachem i B. Brożkiem, że metody stosowane w prawoznawstwie są metodami zapożyczonymi z innych dziedzin. Metody te mogą być modyfikowane żeby je bardziej dopasować do charakteru prawa [Stelmach, Brożek 2004]. W badaniach zastosowano również hermeneutykę prawniczą, ale tylko w takim zakresie, w jakim nie można dokonać wykładni językowej opierając się tylko i wyłącznie na analizie. Rozdzielenie analizy i hermeneutyki jest często nie możliwe [Stelmach, Brożek 2004].

Przeprowadzono analizę przepisów prawa dotyczących służebności przesyłu. W przepisach starano się znaleźć potwierdzenie, że użytkownik wieczysty posiada uprawnienia w stosunku do służebności przesyłu. Przeprowadzona analiza przepisów prawa ma na celu potwierdzenie hipotezy że użytkownik wieczysty posiada uprawnienia do ustanowienia służebności przesyłu. Przeprowadzone badania mają na celu potwierdzenie że służebność ta jest ustanawiana nie na nieruchomości a na prawie do nieruchomości jakim jest użytkowanie wieczyste.

## **STRONA PODMIOTOWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym które można ustanowić na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Jest to podmiot który posiada różne uprawnienia wśród których znajduje się możliwość wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu. Ustawodawca nie wskazuje w stosunku do którego podmiotu należy zwrócić się o ustanowienie służebności przesyłu do właściciela nieruchomości czy do użytkownika wieczystego jeśli posiada on prawo do nieruchomości.

Obowiązki i uprawnienia związane z ustanowieniem służebności przesyłu wynikają z przepisów kodeksu cywilnego [Dz.U. z 2014 r. poz. 121]. Na podstawie art. 305<sup>4</sup> k.c. mają odpowiednio zastosowanie przepisy odnośnie służebności gruntowych. Z przepisów tych wynika między innymi to, że służebność należy wykonywać z możliwie jak najmniejszymi utrudnieniami dla właściciela nieruchomości obciążonej. Właściciel nieruchomości jest uprawniony do wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu, jeśli na jego nieruchomości znajdują się lub będą budowane urządzenia przesyłowe.

Nieruchomość obciążona służebnością przesyłu może być oddana w użytkowanie wieczyste. Mogą nastąpić dwie sytuacje. Pierwsza, gdy ustanowienie służebności przesyłu nastąpiło przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Druga, gdy służebność jest ustanawiana na nieruchomości wcześniej oddanej w użytkowanie wieczyste. W przepisach kodeksu cywilnego dotyczących służebności przesyłu nie znajduje się informacja, jakie prawa i obowiązki posiada użytkownik wieczysty. W związku z brakiem jednoznacznych przepisów k.c. dotyczących użytkownika wieczystego w rozdziale dotyczącym służebności przesyłu, należy przeanalizować przepisy dotyczące użytkowania wieczystego. Należy zatem określić, jakie uprawnienia i obowiązki przysługują użytkownikowi wieczystemu w obu przypadkach.

Służebność przesyłu obciąża nieruchomości według B. Rakoczy nie ma znaczenia czy nieruchomości, którą ma obciążyć służebność jest oddana w użytkowanie wieczyste czy nie [Rakoczy 2009]. Należy zgodzić się z tym, że dla ustanowienia służebności przesyłu nie ma znaczenia czy nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste czy nie. Przedsiębiorca przesyłowy posadawiając urządzenia przesyłowe na nieruchomości nie wybiera nieruchomości pod względem prawnym. Szuka nieruchomości, które pod względem położenia i innych warunków technicznych będą odpowiednie dla wybudowania na nich urządzeń przesyłowych. To, jakie prawo przysługuje do nieruchomości i czy jest ona obciążona innymi prawami może być elementem drugorzędny. Ustawa o gospodarce nieruchomościami [Dz.U z 2014 poz. 518] w art. 6 zawiera katalog celów publicznych. Jeśli przedsiębiorcy przesyłowemu nie uda się nabyć prawa do nieruchomości w drodze umowy czy orzeczenia sądu pozostaje mu jeszcze możliwość wywłaszczenia z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak współpracy ze strony podmiotu posiadającego prawo do nieruchomości nie zamyka drogi dla przedsiębiorcy przesyłowego do nabycia prawa do tego gruntu. Przepisy ogólne dotyczące wywłaszczenia pozwalają na wywłaszczenie prawa własności jak również prawa użytkowania wieczystego.

Użytkownik wieczysty może wystąpić o ustanowienie służebności przesyłu. Wynika to z tego że może on przysługującym mu prawem rozporządzać. Ustanowiona służebność przesyłu będzie obciążała nieruchomości czy prawo użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty nie ma pełni praw do nieruchomości. Pełnia praw pozostaje przy właścicielu nieruchomości, użytkownik wieczysty może korzystać i rozporządzać prawem w ograniczonym zakresie [Gniewek 2012]. Wskazanie, co obciąża służebność przesyłu czy prawo użytkowania wiecznego czy nieruchomości nie jest proste. Istnieją dwie teorie na ten temat. Pierwsza z nich wskazuje, że w przypadku, gdy służebność ma powstać a nieruchomości została już oddana w użytkowanie wieczyste przyjmuje się, że służebność obciąża nie nieruchomości a prawo użytkowania wieczystego [Bieniek 2008]. Druga teoria wskazuje, że użytkownik wieczysty ustanawia służebność przesyłu na nieruchomości i obciąża przysługujące mu prawo do gruntu [Gniewek 2012]. Jeśli przyjmiemy, że użytkownik wieczysty może obciążyć nieruchomości może wystąpić sytuacja wbrew postanowieniom art. 241 k.c. Z art. 241 k.c. wynika, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanawiane na nim obciążenia. Przyznamy również użytkownikowi wieczystemu więcej praw (odnośnie obciążenia nieruchomości a nie prawa użytkowania wieczystego) niż wynikałoby z posiadanego przez niego prawa.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r. Sąd stwierdził: „Służebność ustanowiona na użytkowaniu wieczystym gaśnie, bowiem wraz z wygaśnięciem tego prawa, niezależnie od innych sytuacji, w których także wystąpi ten skutek ze względu na odpowiednie zastosowanie przepisów o wygaśnięciu służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości” [III CSK 174/13, Lex nr 1472279] z postanowienia tego wynika ponadto, że służebność przesyłu obciąża nieruchomości i podmiotem właściwym do ustanowienia służebności i żądania wynagrodzenia jest właściciel nieruchomości. W innym postanowieniu Sądu Najwyższego zawarta jest teza, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność (w tym przypadku chodzi o służebność drogi koniecznej) na prawie użytkowania wiecznego [I CSK 135/08, Lex nr 507983].

Z treści tego orzeczenia wynika, że użytkownik wieczysty posiada uprawnienie do obciążenia przysługującego mu prawa służebnością gruntową. Uprawnienie to wynika z treści prawa użytkowania wieczystego – rozporządzania prawem. Skoro z uprawnienia do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego wynika możliwość ustanowienia służebności gruntowej należy zatem przyznać takie uprawnienie w stosunku do służebności przesyłu. Dodatkowo należy przypomnieć art. 305 k.c. z którego wynika że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowych.

W literaturze znajdują się propozycje wprowadzenia do kodeksu cywilnego przepisu, który zawierał by normę prawną z której wynikało by, że służebność może powstać na użytkowaniu wieczystym i może być ustanowiona przez użytkownika wieczystego [Warciański 2011]. Argument przeciwny znajdujemy w opinii o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny której autorem jest E. Gniewek [Gniewek 2011]. Według E. Gniewka użytkownik wieczysty posiada prawo do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych. Wynika to z uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przedmiotem użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty może rozporządzać prawem, które mu przysługuje, więc może je obciążyć służebnością przesyłu [Gniewek 2007].

Należy zgodzić się z poglądem, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność przesyłu na prawie, które mu przysługuje. Służebność powstaje wtedy na użytkowaniu wieczystym. W związku z tym, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem ograniczonym w czasie służebność może powstać na określony czas. Czas, na jaki ustanowiono służebność przesyłu nie może być dłuższy od czasu, na jaki oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nabędzie prawo własności do nieruchomości, która miał oddaną w użytkowanie wieczyste, służebność przesyłu nie wygaśnie a będzie ograniczać nieruchomości gruntową jako prawo własności [Lewandowski 2010].

Należy również rozstrzygnąć czy przedsiębiorca przesyłowy może wybrać podmiot, do którego zwróci się o ustanowienie służebności przesyłu. W wypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste należy wskazać podmiot, do którego przedsiębiorca może wystąpić o ustanowienie służebności. Głównym pytaniem jest czy przedsiębiorca przesyłowy może wystąpić do właściciela nieruchomości z pominięciem użytkownika wieczystego. Jeśli służebność przesyłu jest ustanawiana na prawie użytkowania wieczystego nie jest wymagana zgoda właściciela na obciążenie nieruchomości [Lewandowski 2010]. Należy zatem przyznać przedsiębiorcy przesyłowemu uprawnienie do wyboru podmiotu, z którym chce zawrzeć umowę o ustanowienie służebności przesyłu. Wybór czy ustanowienie służebności ma się odbyć na nieruchomości czy na prawie użytkowania wieczystego należy pozostawić przedsiębiorcy przesyłowemu.

## PODSUMOWANIE

Użytkownik wieczysty posiada uprawnienia związane z ustanowieniem służebności przesyłu. Jest on podmiotem, który ma uprawnienia do ustanowienia służebności przesyłu na przysługującym mu prawie. W związku z tym może on również żądać zmiany wyko-

nywania służebności przesyłu. Należy mu również przyznać prawo do otrzymywania wynagrodzenia za ustanowione prawo. Te uprawnienia występują, gdy służebność dopiero powstaje i przedsiębiorca przesyłowy będzie chciał ustanowić służebność na użytkowniaku wieczystym.

W przypadku, gdy służebność będzie ustanowiona na prawie własności użytkownikowi wieczystemu może przysługiwać roszczenie o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego. Jeśli użytkownik nabył prawo do nieruchomości już obciążonej to będzie musiał znosić roszczenia przedsiębiorcy przesyłowego do nieruchomości. W przypadku zmiany wykonywania służebności przesyłu może również wystąpić możliwość aktualizacji opłaty rocznej, jeśli zmieni się wartość nieruchomości.

Użytkownik wieczysty nie jest, zatem biernym podmiotem, który nie ma żadnych uprawnień czy obowiązków w związku z ustanowioną służebnością przesyłu na nieruchomości bądź na prawie użytkownika wieczystego.

Można zatem potwierdzić hipotezę, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność przesyłu. Jest on uprawniony do wystąpienia o ustanowienie służebności jak również może taką służebność ustanowić. Jednak to na jakim prawie będzie ustanowiona służebność będzie zależało od przedsiębiorcy, od tego do jakiego podmiotu zgłosi się o ustanowienie służebności przesyłu.

## PIŚMIENNICTWO

- Bieniek G., 2008. Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna. LexisNexis Warszawa.
- Gniewek E., 2007. O ustanowieniu służebności przez użytkowników wieczystych. Rejent 2007, nr 2, s. 9–24.
- Gniewek E., 2011. Opinia o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Zeszyty Prawnicze 2011 r. nr 3, s. 133–145.
- Lewandowski P., 2010. Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu. Państwo i Prawo 2010, z. 6, s. 80–91.
- Opalek K., Wróblewski J., 1991. Prawo metodologia filozofia teoria prawa, PWN Warszawa.
- Rakoczy B., 2009. Służebność przesyłu w praktyce, LexisNexis Warszawa.
- Stelmach J., Brożek B., 2004. Metody prawnicze: logika, analiza, argumentacja, hermeneutyka. Zakamycze Kraków.
- System prawa prywatnego, 2013. Red. E. Gniewek, t. 4, Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa.
- Warciański M., 2011, Opinia prawna na temat rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny. Zeszyty Prawnicze 2011, nr 3, s. 146–162.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Dz.U. z 2014 r., poz. 121.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 2014 r., poz. 518.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. (I CSK 135/08, Lex nr 507983).
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 (III CSK 174/13, Lex nr 1472279).

**PERPETUAL USUFRUCTUARY IS A PART OF TRANSMISSION EASEMENT**

**Abstract:** Transmission easement provides right of real estates for transmission entrepreneur. Transmission easement seeks to regulation rights of real estates. We can use transmission easement when transmission devices are on the ground or when we want to build them.

In article was consider whether the foundation conducted transmission equipment can be cast on land lease. The main purpose is to show that an entrepreneur can establish a transmission easement on both the right of ownership and on the right of perpetual usufruct. The article is based on an analysis of case law, legislation and the available literature.

**Key words:** transmission easement, right of ownership, perpetual usufruct

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 15.01.2015