

Urządzenia przesyłowe i służebność przesyłu. Problematyka stosowania nowej regulacji prawnej (na przykładzie elektrowni wiatrowych) w oczekiwaniu na prawo zabudowy. Część I i II. „Czysta Energia” nr 5 i 6/2009.

CZEŚĆ I

Jednym z podstawowych zadań przedsiębiorcy zamierzającego inwestować w energetykę wiatrową (dalej: Inwestor) jest skuteczne zabezpieczenie tytułu do nieruchomości, na której zamierza on wybudować elektrownię wiatrową wraz z niezbędną instalacją i infrastrukturą. Z uwagi na charakter inwestycji i jej znaczne koszty interes przedsiębiorcy zabezpiecza tylko taki tytuł prawny do nieruchomości, który umożliwi odpowiedni dostęp do gruntu oraz pozwoli na jego użytkowanie w zakresie niezbędnym dla prawidłowej i niezakłóconej eksploatacji elektrowni. Jednocześnie chodzi o tytuł trwały i stabilny w czasie, zapewniający przedsiębiorcy bezpieczeństwo realizacji inwestycji, przy minimalizacji wszelkich możliwych ryzyk ograniczających przedsiębiorcę w korzystaniu z nieruchomości lub mogących pozbawić go tytułu do nieruchomości.

W praktyce realizacji tego rodzaju inwestycji w naszym kraju, dominuje rozwiązanie oparte na obligacyjnym tytule do nieruchomości. W zdecydowanej większości jest to umowa dzierżawy, która z prostej umowy nazwanej, funkcjonującej dotychczas raczej w obrocie nieprofesjonalnym i wykorzystywanej dla celów produkcji rolnej, zmieniła się w profesjonalny i obszerny kontrakt gospodarczy, zawierający w swej treści wiele rozwiązań i postanowień umownych typowych dla tzw. umów inwestycyjnych. O wyborze umowy dzierżawy zadecydowała przede wszystkim możliwość zawarcia jej na czas oznaczony wynoszący 30 lat (od 1 stycznia 2009 roku taka możliwość istnieje także w przypadku umów najmu, ale tylko zawieranych między przedsiębiorcami – art. 661 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.)).

W piśmiennictwie prawniczym zajmowano się dotychczas przede wszystkim relacją pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem przesyłowym (dalej: PP), przy czym niektórzy autorzy kwestionowali przydatność stosunków prawnych o charakterze obligacyjnym w postaci umowy najmu czy dzierżawy, przy tego rodzaju relacji. Wskazywano m.in., że założenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych nie wiąże się z pobieraniem pożytków z cudzej nieruchomości (obowiązkowy element umowy dzierżawy), a w odniesieniu do wszystkich praw obligacyjnych wskazywano też, że są one nieprzystosowane do zaspokajania potrzeb o charakterze trwałym. Ostatecznie przeważał jednak pogląd o dopuszczalności wykorzystania umowy najmu lub dzierżawy jako podstawy korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe, akcentujący cechę tych umów, jako wywołujących także skutki prawne w sferze prawa rzeczowego .

Wykorzystanie umowy dzierżawy wynikało także z braku właściwej alternatywy zabezpieczenia tytułu do nieruchomości w ramach innej instytucji prawa prywatnego (co prawda alternatywą było zawsze nabycie prawa własności nieruchomości, ale z uwagi na specyficzny charakter inwestycji, na to rozwiązanie decyduje się niewielu przedsiębiorców).

Nowe możliwości

Alternatywne rozwiązanie pojawiło się w krajowym systemie prawnym od 3 sierpnia 2008 roku i przede wszystkim tej nowej instytucji prawnej poświęcone będą dalsze rozważania. Chodzi mianowicie o nowe ograniczone prawo rzeczowe – **służebność przesyłu**, wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz.731). Stosowanie nowych przepisów może jednak rodzić w praktyce wiele problemów, stąd ich wykorzystanie w inwestycjach w energię odnawialną, w tym przy budowie elektrowni wiatrowych, nie jest jeszcze tak powszechne.

Wprowadzając nową instytucję ustawodawca uciał przy okazji spory doktrynalne, powstałe na tle dopuszczalności wykorzystania dotychczasowej regulacji w zakresie służebności gruntowej (art. 285 k.c.), także do zaspokajania potrzeb i interesów przedsiębiorcy przesyłowego. Rozbieżność poglądów w tym zakresie istniała także w judykaturze. Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne stosowanie regulacji dotyczącej służebności gruntowej w jej kodeksowym ujęciu, przede wszystkim wobec faktu narastających potrzeb gospodarczych, nie przewidywanych przez ustawodawcę przy konstruowaniu pojęcia i zakresu odpowiednich przepisów (uchwała SN z 17 stycznia 2003 roku, III CZP 79/02).

Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że służebności gruntowe związane są ze swej natury z sąsiedztwem nieruchomości jako prawo, którego jedynym celem jest ułatwienie korzystania z jednej nieruchomości (władnącej) przez zwiększenie jej użyteczności kosztem nieruchomości obciążonej (służebnej), będącej własnością innej osoby. W przypadku przedsiębiorstwa przesyłowego służebność gruntowa nie zwiększała użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie służyła prowadzeniu działalności gospodarczej przez tego przedsiębiorcę.

Zgodnie z intencją i zamiarem ustawodawcy, wyrażonymi wprost w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizacyjnej, służebność przesyłu (jako odmiana służebności gruntowej), ma realizować następujące założenia:

1. ustanowienie służebności następuje na rzecz przedsiębiorcy, który jest właścicielem urządzeń przesyłowych lub który zamierza wybudować takie urządzenia.
2. nowa regulacja ma objąć także tzw. zaszcłości (urządzenia już istniejące, ale bez tytułu prawnego do nieruchomości, na której się znajdują),
3. przedsiębiorstwo przesyłowe ma możliwość ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem na drodze sądowej, jeżeli właściciel nieruchomości odmówi jej ustanowienia,
4. służebność przesyłu ma określoną treść, a przedsiębiorca może korzystać z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych,

5. służebność przesyłu jest składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. i przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych.
6. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowej.

Status urządzeń przesyłowych reguluje art. 49 k.c. Mimo jego modyfikacji ustawą nowelizującą, ustawodawca pozostał przy rozwiązaniu polegającym na określeniu charakteru urządzeń przez wskazanie ich funkcji (przeznaczenia). Zgodnie z § 1 tego przepisu urządzenia przesyłowe to urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne. Definicje zawarte w ustawach szczególnych (np. w ustawie - Prawo energetyczne) nie wyczerpują treści pojęcia urządzenia w rozumieniu art. 49 k.c., a rola tych przepisów polega na tym, że mogą być one uwzględniane przy wykładni tego przepisu, o ile zajdą wątpliwości interpretacyjne.

O statusie danego urządzenia decydować mogą konkretne okoliczności faktyczne. Praktycznych wskazówek dostarcza też judykatura. W swym orzecznictwie Sąd Najwyższy uznał za urządzenie przesyłowe także budynek stacji transformatorowo - rozdzielczej, jako swego rodzaju „osłonę” dla znajdującej się wewnątrz instalacji elektrycznej (wyrok z 18 czerwca 2004 roku, III CK 359/03, LEX nr 146060). Powołane stanowisko Sądu Najwyższego i zawarty w nim wywód, mogą być przydatne przy kwalifikacji urządzeń wchodzących w skład elektrowni wiatrowej. Mimo pojawiających się w praktyce wątpliwości, uznać można, że np. wieża, na której posadowiona jest turbina, może być uznana za urządzenie przesyłowe, skoro stanowi ona „osłonę” dla znajdującej się wewnątrz niej instalacji elektrycznej odprowadzającej wyprodukowaną energię. W takiej sytuacji zakres wykorzystania służebności przesyłu przez inwestorów farm wiatrowych, może okazać się o wiele szerszy, niż to pierwotnie zakładano.

Kwestia własności urządzeń przesyłowych

Zwrócenia uwagi wymaga także, związana ściśle ze służebnością przesyłu i omawianą nowelizacją k.c., kwestia własności urządzeń przesyłowych, co z kolei łączy się z zagadnieniem części składowej nieruchomości. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 47 § 2 k.c.), a części składowe gruntu to budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art.48 k.c.). Nie stanowią natomiast części składowej przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 k.c.).

Z punktu widzenia określenia własności urządzeń przesyłowych podstawowe znaczenie ma zasada, zgodnie z którą, część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Nawiązuje do niej inna, ważna dla kwestii własności rzeczy ruchomej reguła według której, własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową (art. 191 k.c.), co w praktyce oznacza, że własność urządzeń (jako rzeczy

ruchomych) jest „pochłaniana” przez własność nieruchomości, na której są posadowione (zasada superficies solo cedit).

Ostatnia z powołanych zasad została wyłączona przez cytowany wyżej przepis z art. 49 k.c., ale tylko w sytuacji, gdy urządzenia przesyłowe wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Modelowe, kodeksowe ujęcie tej kwestii, odnosi się przede wszystkim do relacji PP a odbiorca finalny. Przecinając spory doktrynalne i rozbieżności w judykaturze co do momentu wejścia urządzeń w skład PP i podstawy prawnej przejścia ich własności (ramy artykułu nie pozwalają na szczegółową prezentację tych kwestii), ustawodawca przyjął ostatecznie, że osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń przesyłowych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenie do swojej sieci, nabył ich własność za wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej (art. 49 § 2 k.c.). Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także PP.

Sam fakt przyłączenia urządzenia do sieci nie spowoduje automatycznie nabycia przez PP własności urządzeń, a o ostatecznym tytule prawnym do urządzeń strony mogą postanowić w umowie. Powyższa konstrukcja jest czytelna w relacji modelowej PP – odbiorca finalny energii elektrycznej, który poniósł koszty budowy urządzeń i jest ich właścicielem.

Relacja Inwestor (właściciel urządzeń i sieci składających się elektrownię wiatrową) a PP, pozornie może wydawać się odmienna z uwagi na inny cel przyłączenia do sieci energetycznej PP, gdzie Inwestor jest przede wszystkim producentem energii elektrycznej, a tylko w niewielkim stopniu jej odbiorcą (w sytuacji, gdy pobiera energię z sieci PP na potrzeby własne). Odmienny jest zatem cel i interes gospodarczy podłączenia urządzeń przesyłowych Inwestora do sieci. W świetle powołanego wyżej art. 49 § 2 k.c. można jednak rozważać zagadnienie, czy Inwestor, który wybudował elektrownię wiatrową, może domagać się od PP, aby nabyło w tym trybie własność urządzeń. Zwrócić trzeba uwagę, że ustawodawca, odmiennie niż uczynił to w art. 49 § 1 k.c., nie zawęził zakresu zastosowania normy prawnej tylko do podmiotów będącymi PP w relacji odbiorcami końcowymi (finalnymi) energii elektrycznej, albowiem przepis ten odnosi się w sposób ogólny do - „osoby, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem...”.

Rozważanie tego zagadnienia ma sens tylko przy założeniu, że mimo przyłączenia do sieci należącej do PP, Inwestor nadal jest właścicielem urządzeń. Sprawa nie jest wcale tak oczywista, ponieważ spotkać można w piśmiennictwie prawniczym, odwołującym się do dorobku Sądu Najwyższego, odmiennie stanowiska, dotyczące stosowania w praktyce i wykładni przepisów z art. 191 k.c. i art. 49 k.c.

Według jednego z poglądów, należałoby ocenić, czy w świetle kryteriów wskazanych w art. 47 § 2 k.c., urządzenia których koszt budowy poniósł Inwestor, po ich przyłączeniu do sieci należącej do PP, staną się częścią składową tej sieci, czy też nie. W pierwszym wypadku urządzenia te staną się własnością PP, a w drugim pozostaną własnością Inwestora, przy czym kwestia tytułu prawnego PP do tych urządzeń będzie wówczas sprawą otwartą, jeżeli w

umowie o przyłączenie do sieci nic na ten temat nie postanowiono. Dla oceny, które z dwóch wymienionych rozwiązań wchodzi w grę, decydować będzie ostatecznie ocena stopnia związania z instalacją sieciową PP i to, czy odłączenie od niej instalacji Inwestora, doprowadzi w świetle kryteriów z art. 47 § 2 k.c., do uszkodzenia lub istotnej zmiany całości (czyli sieci należącej do PP) albo uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (czyli sieci i urządzeń będących własnością Inwestora). Chodzi zatem o stopień fizycznego i funkcjonalnego powiązania z siecią PP, a ustalenie tych okoliczności będzie w każdym wypadku wymagało ustalenia znaczenia przyłączonego urządzenia dla istniejącej już instalacji. Urządzenia których odłączenie nie powoduje zakłóceń w funkcjonowaniu sieci, zachowują odrębność prawną.

Stanowisko to nawiązuje do poglądu Sąd Najwyższego, który stwierdził m.in., że jeżeli nie dochodzi do tak ścisłego związania z instalacją przedsiębiorcy sieciowego, że przyłączone urządzenia uzyskują przymiot części składowej, wówczas - mimo połączenia z siecią należąca do tego przedsiębiorstwa - pozostają one własnością dotychczasowego właściciela. O tym jaki tytuł prawny do przyłączonych urządzeń będzie przysługiwał przedsiębiorcy sieciowemu, zdecyduje umowa stron, a jeżeli do nie dojdzie do jej zawarcia, właściciel przedsiębiorstwa sieciowego będzie jedynie posiadaczem przyłączonych urządzeń (uchwała (7) SN z 8 marca 2006 roku, III CZP 105/05).

Takie podejście krytykowane jest w doktrynie jako zbyt ogólne i mało przydatne z praktycznego punktu widzenia, albowiem zastosowanie tego kryterium jest bardzo trudne, a czasami wręcz niemożliwe.

Według innego poglądu, który nie rodzi tylu problemów praktycznych i miarodajnie oddaje właściwy sens i znaczenie normy prawnej zawartej w przepisie art. 49 § 2 k.c., przepis ten nie daje podstaw do rozróżnienia urządzeń przesyłowych na takie, które są samodzielnymi rzeczami ruchomymi i takie, które stają się częściami składowymi instalacji, a przez to ich własność przechodzi na właściciela instalacji będącej składnikiem sieci należącej do PP. Urządzenie o którym mowa, w art. 49 § 1 k.c. jest rzeczą ruchomą i status ten uzyskuje z chwilą, gdy zgodnie z tym przepisem wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Zastrzec jednak trzeba, że ustawodawcy chodzi w tym wypadku wyłącznie o przedsiębiorcę przesyłowego (PP) i tylko o te urządzenia, które z racji sposobu związania z gruntem, kwalifikowane są jako część składowa nieruchomości, ze wszystkimi skutkami wynikającymi przede wszystkim z art. 191 k.c.. Tylko te urządzenia poprzez czynność faktyczną (przyłączenie do sieci PP) przestają być traktowane jako część składowa nieruchomości i stają się z tym momentem rzeczą ruchomą, która może być odrębnym przedmiotem własności i odrębnym przedmiotem obrotu.

Czy Inwestor może domagać się nabycia urządzeń przez PP?

Zawierane przez Inwestorów z PP umowy o przyłączenie do sieci z reguły wskazują tylko na miejsce rozgraniczenia własności urządzeń, nie odnoszą się natomiast do kwestii tytułu prawnego do urządzeń i sieci przyłączanej. Być może PP zakładają a priori, że urządzenia

należące do Inwestora z chwilą ich przyłączenia stają się częścią składową sieci PP, a zatem własność urządzeń przechodzi na PP, zgodnie z jednym z prezentowanych wyżej stanowisk, znajdujących oparcie cytowanej uchwały SN z z 8 marca 2006 roku (III CZP 105/05).

Problem jest niewątpliwie dyskusyjny i może budzić szereg wątpliwości, szczególnie w kwestii oceny stopnia związania urządzeń Inwestora z siecią PP w świetle kryteriów z art. 47 § 2 k.c. i skutków prawnych w zakresie prawa własności tych urządzeń. Nie oznacza to jednak, że Inwestorzy stoją na straconej pozycji, albowiem każdy stan faktyczny wymaga wnikliwej analizy. Możliwość domagania się w konkretnych okolicznościach nabycia od PP na własność chociaż części urządzeń oraz sieci, których koszt budowy poniósł Inwestor, na podstawie art. 49 § 2 k.c., zapewni większą ekwiwalentność i rozsądne proporcje wzajemnych świadczeń stron umowy o przyłączenie do sieci, ocenianych w kontekście poniesionych dotychczas przez Inwestora nakładów oraz wysokości opłat za przyłączenie do sieci.

Kończąc tą część rozważań, warto w tym miejscu podkreślić, że na wypadek uzyskania przez Inwestora tytułu prawnego do nieruchomości w postaci służebności przesyłu, i późniejszym zbyciu urządzeń przesyłowych na rzecz PP, służebność przesyłu przechodzi na nabywcę urządzeń, zgodnie z art. 305³ § 1 k.c., co pozwala wskazać na praktyczny walor nowej regulacji

W drugiej części artykułu umówione zostanie zagadnienie dotyczące powstania, treści i ustanowienia służebności przesyłu. Wyjaśnione będą też praktyczne problemy z jakimi mogą się spotkać inwestorzy na rynku elektrowni wiatrowych stosujący ową służebność w umowach z właścicielami gruntów.

CZEŚĆ II

Pozostając przy zagadnieniu praktycznego wykorzystania nowej regulacji w zakresie służebności przesyłu dla potrzeb inwestycji w elektrownie wiatrowe, zwrócić należy uwagę na kwestie związane z powstaniem, treścią i ustaniem służebności przesyłu. Ustawodawca ujął nowe prawo służebności zaledwie w czterech artykułach (art. 305¹ do art. 305⁴ k.c.), odsyłając w kwestiach nieuregulowanych do istniejących już przepisów dotyczących klasycznych służebności gruntowych.

Służebność przesyłu może zostać ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ k.c., nie ma zatem ograniczenia podmiotowego wyłącznie do PP. Ustanowienie jej może jednak nastąpić na rzecz przedsiębiorcy, który **jest właścicielem** urządzeń przesyłowych lub który zamierza wybudować takie urządzenia. Widać tutaj jak istotne znaczenie ma poruszona wyżej kwestia własności tych urządzeń. Mogące powstać w praktyce problemy z określeniem statusu wybudowanych urządzeń i kwestii ich własności, przesuną w czasie możliwość zabezpieczenia tytułu do nieruchomości przy wykorzystaniu tej służebności, do chwili ostatecznego wyjaśnienia spornych kwestii. W najgorszym z możliwych wariantów, ustanowienie służebności przesyłu w odniesieniu do urządzeń, które stały się częścią

składową nieruchomości, na której je posadowiono, będzie możliwe dopiero po przyłączeniu urządzeń do sieci, i to tylko wówczas, gdy właścicielem tych urządzeń będzie Inwestor.

Umowa w formie aktu notarialnego

Ustanowienie służebności następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą (Inwestorem). Mimo, że prawo zastrzega formę aktu notarialnego tylko dla oświadczenia właściciela (art. 245 § 2 k.c.), to w praktyce warto zadbać o to, aby Inwestor także w tej formie złożył oświadczenie woli (co postuluje się także w piśmiennictwie prawniczym). Służebność przesyłu można ustanowić z zastrzeżeniem warunku lub terminu, a jej ustanowienie może nastąpić odpłatnie lub nieodpłatnie. Za przeważający w doktrynie można uznać też pogląd, że służebność przesyłu może ustanowić użytkownik wieczysty.

Służebność powstaje z chwilą zawarcia umowy, może być ona ujawniona w dziale III księgi wieczystej. Co do korzystnych dla Inwestora skutków ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej ustawodawca przyjął analogiczne rozwiązania jak w przypadku służebności drogi koniecznej, dokonując stosowanych zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (art. 7 i 17), kodeksie postępowania cywilnego (art. 1000 § 2 k.p.c.) i Prawie upadłościowym i naprawczym (art. 313 ust. 3).

Na wypadek odmowy ustanowienia służebności przesyłu przez właściciela nieruchomości w drodze umowy, przy jednoczesnym przekonaniu Inwestora, że służebność jest mu potrzebna do właściwego korzystania z urządzeń, może on żądać ustanowienia jej na drodze sądowej za odpowiednim wynagrodzeniem. Z drogi sądowej skorzystać może także właściciel, jeżeli to Inwestor odmówi zawarcia umowy (właściciel ma roszczenie o wynagrodzenie w zamian za ustanowienie tej służebności).

Służebność przesyłu należy do tzw. służebności czynnych. Inwestor może korzystać z nieruchomości w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. W praktyce zakres korzystania z urządzeń, w tym zasady dostępu do nieruchomości, oraz związane z tym prawa i obowiązki stron, będą kreślone podobnie, jak to czyni się obecnie, w funkcjonujących już w obrocie umowach dzierżawy, o których mowa była na wstępie.

Ustawodawca przewidział możliwość wygaśnięcia służebności przesyłu najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na Inwestorze ciąży obowiązek usunięcia urządzeń.

Dalsze wypadki prowadzące do nabycia, zmiany treści, sposobu wykonywania lub wygaśnięcia tego prawa, uregulowane są w przepisach dotyczących służebności gruntowej, do których odsyła ustawodawca (stosowanych odpowiednio – art. 290 do 295 k.c. w związku z art. art. 305⁴ k.c.).

Służebność przesyłu, jak każda nowa regulacja prawna, jest także oceniana krytycznie, a w piśmiennictwie zgłaszane są wątpliwości i zastrzeżenia. Najistotniejsze z nich dotyczyły

m.in. kwestii przedawnienia roszczenia o ustanowienie służebności przesyłu, co podważało jeden z podstawowych celów wprowadzenia tej regulacji, jakim było stworzenie możliwości uregulowania stanu prawnego tzw. zasłóci. Nie powinien budzić już wątpliwości pogląd, według którego bieg przedawnienia tego roszczenia rozpoczął się z chwilą wejścia w życie nowelizacji (tj. 3 sierpnia 2008 roku). Nie ma zatem przeszkód, aby wykorzystać tę instytucję do istniejących już urządzeń przesyłowych.

Wysokość wynagrodzenia i wykorzystanie służebności przez Inwestorów

Stawia się też zarzut dotyczący braku ustawowego określenia trybu szacowania wynagrodzenia za ustanowienie służebności (podnoszony przede wszystkim przez PP). Zwolennicy nowelizacji w obecnym kształcie twierdzą konsekwentnie, że na gruncie prawa cywilnego proponowany taki sposób określenia trybu szacowania wynagrodzenia byłby niedopuszczalny i opowiadają się za pozostawieniem kwestii wynagrodzenia sądom, korzystającym z opinii biegłych sądowych i rzeczoznawców majątkowych.

Obserwacja dotychczasowej praktyki pozwala na stwierdzenie, że Inwestorzy wykorzystują możliwość ustanowienia służebności przesyłu, jako rzeczowego tytułu prawnego do nieruchomości, w stosunku do gruntów nie objętych umową dzierżawy, a przez które przebiegać będą linie i posadowione zostaną inne urządzenia przesyłowe, będące własnością Inwestora. Służebność przesyłu współistnieje zatem obok głównego tytułu obligacyjnego. Zabezpieczenie całej inwestycji wyłącznie tytułem rzeczowym w postaci służebności przesyłu, ciągle wydaje się zbyt ryzykowane, przede wszystkim na sygnalizowane wyżej problematyczne zagadnienia związane z statusem danego urządzenia, jako urządzenia o którym mowa w art. 49 § 1 k.c. (powołany przykład wieży), a także z uwagi na ewentualną trudność w wykazaniu przysługującego prawa własności do urządzeń stanowiących części składowe nieruchomości, przed ich przyłączeniem do sieci PP.

Prawo zabudowy na horyzoncie

Inwestorzy mogą jednak spojrzeć z nadzieją w przyszłość z uwagi na trwające obecnie prace legislacyjne nad projektem ustawy o Prawie zabudowy, nowoczesnym instrumencie zabezpieczającym tytuł do nieruchomości, także właścicielowi urządzeń przesyłowych oraz PP. Będzie to nowe ograniczone prawo rzeczowe, które zastąpi dotychczasowe użytkowanie wieczyste i analogicznie jak w przypadku służebności przesyłu, dodane zostanie do zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 § 1 k.c.).

Obecna sytuacja jest zatem podobna do tej ze stycznia 2008 roku, kiedy na łamach miesięcznika Czysta Energia dokonano przeglądu możliwych tytułów prawnych do nieruchomości, wymieniając wówczas służebność przesyłu, jako instytucję, która dopiero miała pojawić się w krajowym systemie prawnym. Dzisiaj, mając już możliwość wykorzystania tej instytucji, oczekujemy na Prawo zabudowy, które powinno w pełny i wszechstronny sposób zabezpieczyć interes gospodarczy przedsiębiorcy inwestującego w odnawialne źródła energii, z wykorzystaniem urządzeń przesyłowych.

Źródła:

1. Trzaskowski R.: *Korzystanie przez przedsiębiorstwa energetyczne z cudzych nieruchomości (cz. I i II)*. Rejent z 2003 roku, Nr 11 i 12,
2. Ptak J.: *Jaki tytuł prawny leży u podstaw korzystania z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe*. Transformacja Prawa Prywatnego z 2006 roku, Nr 3-4,
3. Kokoszka D.: *Prawna problematyka urzędzeń przesyłowych (art. 49 k.c.) na tle propozycji Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*. Rejent z 2007 roku, Nr 6 i 7-8,
4. Stępień-Sporek A.: *Status prawny urzędzeń wskazanych w art. 49 KC*. Monitor Prawniczy z 2008 roku, Nr 14,
5. Bieniek G.: *Jeszcze w sprawie statusu prawnego urzędzeń przesyłowych*. Monitor Prawniczy z 2008 roku, Nr 20,
6. Bieniek G.: *Urządzenia przesyłowe. Problematyka Prawna*. Wydanie 1, LexisNexis W-wa 2008,
7. Wojnarowski P.: *Służebność przesyłu: niedopracowana instytucja*. Dziennik Rzeczpospolita z 16 września 2008 roku (C 7),
8. Bieniek G.: *Służebność przesyłu, czyli temat prawniczych dyskusji*. Dziennik Rzeczpospolita z 25 września 2008 roku (C 7),
9. Kosiarski M.: *Prawo o rurach i szupach trzeba szybko poprawić*. Dziennik Rzeczpospolita z 25 marca 2009 roku ,
10. Lasocki K.: *Jak zabezpieczyć prawo do gruntu pod farmę wiatrową*. Czysta Energia z 2008 roku, Nr 1,
11. Uzasadnienie projektu ustawy z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw, Sejm RP VI kadencji, Nr druku: 81 (dostępne m.in. na stronie internetowej <http://www.sejm.gov.pl>),
12. Orzeczenia Sądu Najwyższego : uchwała z 17 stycznia 2003 roku, III CZP 79/02, OSNC 2003/11/142 z glosami: Bieniek G. (Rejent z 2003 r., Nr 3) i Gniewek E. (Rejent z 2003 r. Nr 5); wyrok z 18 czerwca 2004 roku, III CK 359/03, LEX nr 146060; uchwała składu 7 sędziów z 8 marca 2006 roku, III CZP 105/05, (OSNC 2006/10/159).

Waldemar Inerowicz

Michał Tarka