Obrona przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych

i gmin przed roszczeniami właścicieli gruntów, na których posadowione są przesyłowe urządzenia wodociągowe   
i kanalizacyjne

Szanowny Pani(e)

W odpowiedzi na pismo zawierające żądanie wypłaty wynagrodzenia z tytułu korzystania z gruntu, w którym znajdują się sieci należące do naszej Spółki, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji uprzejmie informuje, że zgłoszone żądanie jest przedmiotem wnikliwej analizy naszej Spółki.

Należy jednak podnieść, iż w aktualnym stanie prawnym brak jest zasad mających   
w sposób precyzyjny, nie budzący wątpliwości przesądzić czy, a jeśli tak, to w jakim zakresie przedsiębiorstwo przesyłowe jest w ogóle zobowiązane zadośćuczynić tak sformułowanemu żądaniu. W szczególności, oceniając status sieci przesyłowych znajdujących się na cudzym gruncie, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż „właściciel, którego prawo zostało naruszone  
 w inny sposób, niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, nie doznaje uzupełniającej ochrony przez możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie   
z rzeczy” (wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r., sygn. akt II CSK 457/05, MoP Nr 7/2007). Oznaczałoby to, że dopiero całkowite pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości gruntowej przez właściciela, na skutek zainstalowanych urządzeń przesyłowych, kwalifikowałoby do przyznania wynagrodzenia, co w niniejszym stanie faktycznym nie ma miejsca.

Według planowanej ustawy o korytarzach przesyłowych (projekt ustawy jest na etapie uzgodnień między ministerstwami) określony zostanie algorytm wyliczania odszkodowań dla właścicieli nieruchomości, przez które przebiegać będzie infrastruktura techniczna. Wprowadzenie w życie tych przepisów pozwoli na ocenę merytoryczną Pani(a) pisma.

**Ważne daty – ewolucja przepisów**

● **1958** - ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.). Zgodnie z art. 35 ust. 1, za zgodą prezydium powiatowej rady narodowej i w oparciu o decyzję lokalizacyjną można było zakładać urządzenia przesyłowe na działkach prywatnych. Zgodnie z art. 35 ust. 3, jeśli skutkiem instalacji urządzeń przesyłowych nieruchomość nie nadawała się do dalszego racjonalnego użytkowania na cele dotychczasowe podlegała wywłaszczeniu. Jeśli nie doszło do wywłaszczenia właściciel mógł otrzymać odszkodowanie w oparciu o art. 36. W razie sporu odszkodowanie to ustalał organ, który wydał decyzję (postanowienie SN z 15.3.1983 r., sygn. IV CZ 15/83). Ustawa ta nie przewidywała wymogu uzyskania zgody właściciela na usytuowanie na jego działce urządzenia przesyłowego.

● **1974** - Prawo budowlane wprowadziło wymóg dysponowania gruntem na cele budowlane, do tego roku przedsiębiorstwo przesyłowe nie musiało legitymować się prawem do dysponowania terenem.

● **1985** - ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) - stanowiła, że zakładanie   
i przeprowadzanie na nieruchomościach, zgodnie z decyzją o lokalizacji inwestycji, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub nadziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów   
i urządzeń, wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej (art. 75 ust. 1). Jednocześnie, zgodnie z art. 79 ww. zezwolenie było udzielane tylko wówczas, gdy właściciel nie wyrażał zgody na realizację urządzenia przesyłowego na swojej działce. Ustawa dokonywała więc rozróżnienia na sytuacje, gdzie właściciel wyrażał zgodę na przeprowadzenie danej inwestycji przesyłowej oraz gdy odmawiał zgody na taką inwestycję. Kwestia ta ma doniosłe znaczenie przy rozpatrywaniu sporów o urządzenia przesyłowe po roku 1990. W ocenie Sądu Najwyższego inna (korzystniejsza) jest sytuacja prawna właściciela działki, który zgody nie wyraził w stosunku do właściciela, który realizację inwestycji przesyłowej zaakceptował. Jeżeli założenie i przeprowadzenie przewodów   
i urządzeń uniemożliwiało dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na dotychczasowe cele, nieruchomość podlegała wywłaszczeniu w trybie art. 75 ust. 3.

**● 1989 -** 1 luty - w tym dniu zniesiono zasadę niepodzielnej własności państwowej. Ma ona znaczenie dla zasiedzenia służebności przesyłu (gruntowej), albowiem z tym dniem przedsiębiorstwa państwowe bezspornie mogły rozpocząć posiadanie służebności we własnym imieniu. Wątpliwości w zakresie daty początkowej samoistnego posiadania służebności przez przedsiębiorstwa państwowe były przedmiotem obszernych rozważań Sądu Najwyższego w postanowieniu z 09.02.2012 r., sygn. III CZP 93/11, gdzie jednoznacznie podkreślono, iż późniejsze uwłaszczenie nie miało znaczenia dla rozpoczęcia terminu posiadania służebności.

„Do dnia 31 stycznia 1989 r., (…) gdy zarówno właścicielem nieruchomości obciążonej jak   
i posiadaczem służebności gruntowej przesyłu oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności gruntowej przesyłu, skoro, (…) właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność (…) Dnia 1 lutego 1989 r. może zacząć biec okres posiadania służebności prowadzący do jej zasiedzenia, bowiem doszło wówczas do rozdzielenia osoby posiadacza służebności oraz osoby właściciela nieruchomości obciążonej   
i zasiedzenie służebności przez posiadające ją przedsiębiorstwo państwowe stało się możliwe” – postanowienie SN z 5.06.2009 r., sygn. I CSK 495/08.

**● 1990 -** 1 października weszła w życie nowelizacja k.c., wydłużająca okresy zasiedzenia do 20 i 30 lat.

**● 1991** -nowelizacja ww. ustawy z 1985 r. - m. in. wprowadzono zasadę, że wydanie zezwolenia administracyjnego na realizację urządzenia przesyłowego na cudzym gruncie, powinno być poprzedzone negocjacjami z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie wymienionych prac (art. 70 ust. 1). Doprecyzowano zasady wypłaty odszkodowania. Zasadniczo odszkodowanie było negocjowane między stronami, a w braku porozumienia stron rejonowy organ rządowej administracji ogólnej określał wysokość odszkodowania z zastosowaniem zasad przewidzianych przy wywłaszczaniu nieruchomości.

**● 1997** -ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Zgodnie z art. 124, kompetencję do udzielania zezwolenia na posadowienie inwestycji liniowych ma starosta, w ten sposób ograniczając zakres korzystania z danej nieruchomości zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**● 2003** - przełomowy rok dla dopuszczalności zasiedzenia służebności gruntowych na potrzeby urządzeń przesyłowych - uchwała SN z 17.01.2003 r., sygn. III CZP 79/02.Możliwość zastosowania instytucji służebności gruntowej do nieruchomości zajętych przez urządzenia przesyłowe ma swoje źródło w elastycznej, uwzględniającej zmieniające się potrzeby obrotu gospodarczego, wykładni przepisu art. 285 k.c. w orzecznictwie. SN uznał, że nie ma przeszkód ku ustanowieniu służebności, jeśli w skład przedsiębiorstwa przesyłowego wchodzi bliżej nieokreślona nieruchomość władnąca. Przed tą datą praktyka opierała się na dzierżawie, użytkowaniu i przepisach wywłaszczeniowych co do nowych sieci. Po 2003 r. masowo mogły się pojawiać orzeczenia o zasiedzeniu, o czym obywatele nie mogli być świadomi i nie podejmowali żadnych działań w celu chociażby przerwania zasiedzenia. W kolejnych latach SN kontynuował ten kierunek orzecznictwa, przyczyniając się do ograniczenia liczby roszczeń zgłaszanych wobec przedsiębiorców przesyłowych. Właściciele nieruchomości musieli bowiem odtąd zawsze rozważyć ryzyko związane z możliwością oddalenia ich żądań w całości, jeżeli zarzut zasiedzenia okaże się zasadny.

**● 2008** -wprowadzenie służebności przesyłu

**Pojęcie roszczenia** - możliwość skutecznego domagania się od indywidualnie oznaczonej osoby konkretnego zachowania.

**Rodzaje roszczeń**:

- wymagalne i niewymagalne

- majątkowe i niemajątkowe

- ulegające i nie ulegające przedawnieniu

- zbywalne w drodze cesji (roszczenie z 225 k.c.), niezbywalne (użytkowanie)

**Przedawnienie.** Po upływie terminu przedawnienia osoba zobowiązana może uchylić się od obowiązku spełnienia świadczenia, chyba że sama zrzeknie się tego prawa.

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniej możliwym terminie.

Roszczenia przedawniają się z upływem 10 lat (os. fiz.),związane z działalnością gospodarczą - 3 lata.

**Przerwanie biegu przedawnienia** m. in. przez:

- wniesienie pozwu

- złożenie do sądu zawezwania do próby ugodowej

- wszczęcie mediacji

- uznanie roszczenia: właściwe - oświadczenie dłużnika, umowa, że dług istnieje; niewłaściwe - pośrednio wskazuje na istnienie zobowiązania, np. prośba o rozłożenie na raty.

**Rodzaje działań (pism) właściciela gruntu:**

1) pismo inicjujące negocjacje, zaproszenie do negocjacji, wezwanie do wykazania posiadania tytułu prawnego do nieruchomości - konieczna będzie dalsza korespondencja   
w celu doprecyzowania stanowisk.

2) wezwanie do ustanowienia służebności, gdzie pewne warunki umowy są od razu sformułowane. Pismo może więc przybrać postać oferty. Zawiera wtedy proponowane warunki ustanowienia służebności, w tym czas, formę i wysokość wynagrodzenia, zakres obciążenia nieruchomości, uprawnienia przedsiębiorcy i zakazy dla właściciela.

3) zawezwanie do próby ugodowej. Zawezwanie to wniosek w postępowaniu pojednawczym, gdzie nie przeprowadza się dowodów, a sprawa z reguły zamyka się na jednym posiedzeniu, w czasie którego strony mają możliwość zawarcia ugody przed sądem.

**Czynności przedsiębiorstwa po zgłoszeniu roszczenia**

1. Zapoznanie się z przepisami prawnymi, jakie mogą dotyczyć zgłoszonego żądania   
   i nieruchomości oraz zgromadzenie i analiza dokumentacji dotyczącej nieruchomości:

- księga wieczysta prowadzona dla spornej nieruchomości (w tym z dokumenty zgromadzone w aktach księgi) w zakresie zmian właściciela oraz obciążeń wpisanych w dziale III na przestrzeni czasu, od kiedy urządzenia istnieją na nieruchomości

- akt notarialny kupna - sprzedaży

- ewidencja gruntów i budynków

- ewidencja sieci uzbrojenia terenu

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- pozwolenie na budowę, jakie musiało uzyskać przedsiębiorstwo

- umowy (służebność gruntowa, użytkowanie, dzierżawa, użyczenie)

oraz skonfrontowanie danych zawartych w ww. dokumentach ze stanem faktycznym.

2. Odpowiedź przedsiębiorstwa – zależnie od okoliczności - próba odmowy spełnienia żądania z uwzględnieniem przewidywania, że odpowiedź ta będzie przedmiotem oceny sądu.

3. Podjęcie próby negocjacji z właścicielem w celu wypracowania wspólnego rozwiązania.

**1. ROSZCZENIE O ODPOWIEDNIE WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

Art. 3051. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie   
z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 3052. § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu,   
a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

**Charakterystyka służebności przesyłu:**

● służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, co wynika z art. 244 k.c. Służebności dzielimy na czynne i bierne, a w tym przypadku mamy do czynienia ze służebnością czynną, ponieważ polega ona na „korzystaniu w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości”. Jest to więc prawo do rzeczy cudzej.

● roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu nie podlega przedawnieniu, choć jest roszczeniem majątkowym. Przedsiębiorstwa przesyłowe mogą wnosić o ustanowienie służebności przesyłu w każdym czasie, takie żądanie nie ulega bowiem przedawnieniu - uchwała SN z 20.02.2013 r., sygn. III CZP 101/12. W takiej sytuacji właściciele nieruchomości nie mogą już podnosić zarzutu przedawnienia. Ale czy roszczenie właściciela gruntu także, symetrycznie, nie podlega przedawnieniu ?

● może być ustanowiona tylko na nieruchomości. Zasadniczo gruntowej, ale może to być także nieruchomość budynkowa.

● służebność przesyłu nie wyklucza innych tytułów prawych uregulowania posadowienia urządzeń i sieci, np. dzierżawy terenu (także z wpisem do księgi wieczystej). Umowy takie zawarte zamiast służebności przesyłu są ważne, także te zawarte po wejściu w życie przepisów o służebności przesyłu, a także nawet po ewentualnym wejściu w życie ustawy korytarzowej.

**Zalety umowy dzierżawy wpisanej do księgi wieczystej**

● Zawarcie terminowej umowy dzierżawy (do 30 lat) umożliwia ograniczenie możliwości jej wypowiedzenia przed upływem okresu, na który została zawarta, do wypadków wskazanych enumeratywnie w umowie.

● W interesie obu stron leży, aby umowa precyzyjnie wskazywała przypadki rażących jej naruszeń, w których strony są uprawnione do jej wypowiedzenia. Takie sformułowanie umowy da inwestorowi gwarancję, że umowa może ulec rozwiązaniu wyłącznie w razie jego nielojalnego zachowania wobec właściciela gruntu.

● Właściciel gruntu zyskuje gwarancję, że inwestor będzie przestrzegać umowy, by nie narazić się na ryzyko jej wypowiedzenia.

● Umowa dzierżawy powinna zostać zawarta przez notariusza. W takiej sytuacji zbycie dzierżawionej nieruchomości przez jej właściciela nie ma wpływu na prawa inwestora do dzierżawionego gruntu. Nabywca gruntu wstąpi w stosunek dzierżawy na miejsce zbywcy   
i będzie mógł wypowiedzieć umowę wyłącznie w sytuacjach wskazanych w umowie.

● Sporządzenie umowy przez notariusza chroni prawa inwestora z umowy dzierżawy   
w sytuacji, gdy przeciwko właścicielowi gruntu prowadzona jest egzekucja. Nabywca nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym wstąpi wówczas w prawa wydzierżawiającego, bez możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

● Zawarcie notarialnej umowy dzierżawy umożliwia ujawnienie praw z umowy dzierżawy   
w księdze wieczystej nieruchomości. Wpisanie prawa dzierżawy do księgi wieczystej danej nieruchomości to uzyskanie pierwszeństwa przed prawami niewpisanymi. W konsekwencji każdy kolejny właściciel dzierżawionego gruntu zobligowany jest kontynuować dzierżawę zawartą na czas określony na dotychczasowych warunkach.

● Dochowanie powyższych wymogów zabezpiecza inwestora urządzeń przesyłowych na wypadek zbycia nieruchomości przez jej właściciela w trakcie trwania umowy i czyni zbędnymi zapisy ograniczające prawa właściciela w rozporządzaniu nieruchomością.

● W powyższej sytuacji nie ma prawnego uzasadnienia wprowadzenia w umowie ograniczeń właściciela w rozporządzaniu nieruchomością. Pojawiające się często w umowach dzierżawy zapisy o obowiązku uzyskania zgody inwestora na zbycie nieruchomości lub przyznania inwestorowi prawa pierwokupu na wypadek zbycia nieruchomości nie są wówczas potrzebne, a nierzadko stanowią element zniechęcający właściciela do zawarcia umowy.

● służebność przesyłu może być ustanowiona na rzecz **przedsiębiorcy przesyłowego**. Kim może być przedsiębiorca przesyłowy w sektorze wod. - kan., np:

- przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne w różnych formach organizacyjnych

- przedsiębiorstwo (gmina) sprzedające wodę (odprowadzające ścieki) na danym terenie wyłącznie w hurcie

- spółdzielnia mieszkaniowa (wyjątkowo)

- związek międzygminny

- gmina.

● ustanowienie służebności jest **konieczne** dla właściwego korzystania z urządzeń. Trzy aspekty:

- służebność można ustanowić wówczas, gdy zmiana przebiegu urządzeń byłaby bardzo utrudniona technicznie, albo wiązałby się z nadmiernymi kosztami

- jeżeli przedsiębiorca dysponuje już innymi, słabszymi tytułami prawnymi do nieruchomości, to jemu też przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności

- kwestia przyłączy

● urządzenia przesyłowe **już istnieją** **albo przedsiębiorca ma** **zamiar je wybudować.**

● nieruchomość obciąża obowiązek znoszenia **urządzenia przesyłowego**. Są to urządzenia zdefiniowane w słowniczku ustawy o zbiorowym (…).

- nazwa "urządzenia", o których mowa w art. 49 k.c. jest dostatecznie ostra dla celów prawa cywilnego i pozwala z wystarczającą precyzją ustalić treść przepisów – wyrok TK   
z 7.11.2006 r., sygn. SK 42/05.

- w sensie szerokim nawet budynek wolnostojącej hydroforni może być uznany za urządzenie przesyłowe. Przemawia za tym wyrok SN z 18.06.2004 r., sygn. II CK 359/03.

● po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego jest **własność** **urządzeń**

● służebność przesyłu staje się **składnikiem majątku przedsiębiorstwa** w rozumieniu art. 551 k.c. i może być razem z nim zbyta i przeniesiona na nabywcę.

● przedsiębiorstwo przesyłowe jest **właścicielem urządzeń**

- konsekwencje np. przejmowania w użyczenie sieci przez MPWiK

● obciążona jest własność bądź **prawo użytkowania wieczystego** nieruchomości. Sytuacja użytkownika wieczystego:

- służebność przesyłu może być ustanowiona przez użytkownika wieczystego. Może być także przymusowo ustanowiona przez sąd na użytkowaniu wieczystym - wówczas obciążone jest to prawo, a nie prawo własności

– użytkownik wieczysty może żądać zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie   
z nieruchomości oraz ustanowienia służebności przesyłu z wyłączeniem właściciela nieruchomości

- wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

**Trzy formy ustanowienia służebności**

**1. Umowa jako** **ograniczone prawo rzeczowe wpisane do księgi wieczystej**

● prawa nie wpisane wygasają w wyniku nabycia nieruchomości w warunkach działania rękojmi. Zaletą wpisu jest trwałość i skuteczność wobec wszystkich osób

● zgodnie z art. 245 § 2 k.c. tylko oświadczenie właściciela gruntu, o obciążeniu jego nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, musi zostać wyrażone w formie aktu notarialnego

● w celu ustanowienia służebności w drodze umowy niezbędne będzie przedstawienie notariuszowi sporządzającemu umowę (o ile zdecydujemy się na zawarcie całej umowy   
w takiej formie) następujących dokumentów:

- odpis z księgi wieczystej, w której wpisany jest właściciel obciążanej nieruchomości

- gdy nieruchomość nie ma księgi wieczystej, we właściwym sądzie rejonowym można niekiedy znaleźć zbiór dokumentów, które dotyczą jej stanu prawnego: umowy, decyzje, postanowienia sądowe, dokumenty geodezyjne. Zbiory te mogły powstawać do końca 1983

- wypis z ewidencji gruntów

- wyrys z ewidencji gruntów wraz z wyznaczoną przez geodetę częścią nieruchomości mającej być przedmiotem służebności

● umowa zawiera wniosek o dokonanie wpisu tego prawa do działu III księgi wieczystej

● „w postępowaniu wieczysto księgowym nie jest dopuszczalne badanie skuteczności prawnej umowy o ustanowienie służebności gruntowej z punktu widzenia zgodności jej celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej” (SN)

**Treść umowy**

1. wytyczenie i opisanie służebności co do jej przebiegu na gruncie obciążonym

2. opisanie i wykonywanie służebności w zakresie katalogu zachowań dozwolonych po stronie przedsiębiorcy i zakazanych po stronie właściciela nieruchomości; problem może stanowić skrótowe wpisywanie służebnościprzez sąd

3. ustanowienie stref ochronnych

4. inne kwestie:

- dopuszczalność ustanowienia służebności na gruncie, na którym urządzenia nie będą posadowione

- wprowadzenie do umowy warunku połączonego z terminem

- zawierając umowę warto zastrzec, iż wynagrodzenie jest tajne, objęte klauzulą „tajemnica przedsiębiorstwa” jako tajemnica handlowa

- zmiana treścimoże nastąpić w drodze umowy lub orzeczenia sądu. Powodem jest ważna zmiana gospodarcza, a koszty będą ponosić posiadacz służebności i właściciel nieruchomości, chyba że okoliczności wskazują, że powinien ponosić je jeden z nich.

**2. Orzeczenie sądu**

Zgodnie z art. 623 § 3 k.p.c. do ustanowienia służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ustanowienia służebności drogi koniecznej. Oznacza to, że ustanowienie omawianej służebności nastąpi w drodze postępowania nieprocesowego, a sądem właściwym do rozpoznania sprawy będzie sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Wniosek powinien spełniać wszystkie wymagania konieczne dla pozwu (art. 126 w związku   
z art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 511 § 1 k.p.c.)

**Elementy wniosku do sądu:**

- strona wnosząca o ustanowienie służebności powinna opisać nieruchomość obciążoną: działki gruntu i księgę wieczystą

- podać specyfikację urządzeń, np. długość i średnicę

- przedstawić przebieg urządzeń na nieruchomości – na mapie urzędowej bądź na mapie   
z klauzulą o możliwości dokonania na jej podstawie wpisu do księgi wieczystej

- określić zakres uprawnień przedsiębiorcy

- określić obszar niezbędny dla eksploatacji urządzeń

- zakazy dla właściciela

- wykazać, że właścicielem urządzeń jest przedsiębiorca, co zwykle nie jest sporne

- wykazać, że służebność jest konieczna, gdyż przedsiębiorca nie posiada innego, odpowiedniego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości.

**Załączniki**:

- odpis zwykły księgi wieczystej dla nieruchomości, która ma zostać obciążona służebnością przesyłu

- mapa urzędowa, która przedstawia przebieg urządzeń; w przypadku urządzeń planowanych, niezbędne jest załączenie mapy projektowej albo szczegółowy opis ich przebiegu

- pisma dowodzące prowadzenia negocjacji i nieosiągnięcia porozumienia.

**Dowód z opinii biegłego** może być przydatny dla określenia kwestii:

- celowości ustanowienia służebności na danym gruncie – biegły specjalista w zakresie budownictwa ciągów infrastruktury technicznej

- wysokości wynagrodzenia (rzeczoznawca majątkowy)

- przebiegu służebności w terenie i naniesienie pasów ochronnych (geodeta); opinia może być wariantowa.

„W sentencji postanowienia o ustanowieniu służebności przesyłu sąd powinien nie tylko określić jej rodzaj (jako służebność przesyłu), zakres oraz sposób wykonywania a także oznaczyć jej strefę tj. miejsce usytuowania urządzeń wraz z prawem umożliwiającym eksploatację linii elektrycznych, ale i wymienić uprawnienia przedsiębiorcy do podejmowania czynności potrzebnych do utrzymania, konserwacji i remontu urządzeń przesyłowych tj. określić zakres ingerencji w prawo własności innej osoby” – postanowienie Sądu Okręgowego w Legnicy z 15.11.2012, sygn. II Ca 511/12.

**3. Zasiedzenie służebności**

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Przejście prawa z jednej osoby na drugą może mieć miejsce jedynie w następstwie samoistnego posiadania rzeczy przez okres wymieniony w ustawie i nie jest uzależnione od otrzymania jakiegokolwiek świadczenia przez osobę, której prawo dotychczas przysługiwało. Z tego względu instytucja zasiedzenia może budzić zastrzeżenia natury etycznej. Za takim jednak unormowaniem zasiedzenia przemawia konieczność zapewnienia porządku prawnego   
i stabilizacji stosunków. Jest instrumentem służącym zapewnieniu porządku publicznego, jako że usuwa długotrwałą niezgodność pomiędzy faktycznym stanem posiadania a stanem prawnym, wynikającą z niedochodzenia swych praw przez właściciela.

Ponieważ przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio, do zasiedzenia potrzebne jest spełnienie trzech przesłanek: nieprzerwane posiadanie służebności, upływ czasu oraz istnienie trwałego i widocznego urządzenia.

W obecnym stanie prawnym, w którym do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych (art. 3054 k.c.), nie powinno budzić wątpliwości,   
że nabycie służebności przesyłu może nastąpić także wskutek zasiedzenia:

**a)** jako zarzut przedsiębiorstwa w procesie wytoczonym przez właściciela gruntu

**b)** jako postępowanie nieprocesowe o zasiedzenie wytoczone przez przedsiębiorstwo   
wod. -kan.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Zarzut przedsiębiorstwa** | **Postępowanie nieprocesowe** |
| Koszty postępowania | Nic nie kosztuje | 2000 zł – opłata od wniosku |
| Wynagrodzenie w razie uwzględnienia zasiedzenia | Właściciel będzie uprawniony do pobierania opłat za służebność | Dalsze nieodpłatne posiadanie przez przedsiębiorstwo |
| Dalsze nieodpłatne posiadanie przez przedsiębiorstwo | Czasowa - do czasu wystąpienia z nowym powództwem w razie zmiany stanu faktycznego na działce | Do czasu żywotności urządzeń przesyłowych |
| Zakres zastosowania | W procesach o: usunięcie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, ustanowienie służebności przesyłu | W postępowaniu nie-procesowym o zasiedzenie służebności przesyłu |
| Zakres skuteczności | Wyrok skuteczny przeciwko danemu właścicielowi | Postanowienie sądu skuteczne wobec każ doczesnego właściciela nieruchomości |
| Wpis do księgi wieczystej | Nie | Tak |

**Przesłanki zasiedzenia**

**1) Nieprzerwane posiadanie służebności**

- posiadanie w zakresie służebności gruntowej jest formalnie zawsze posiadaniem zależnym, jako odnoszące się do innego prawa niż prawo własności

- wykazywanie przesyłu wody i ścieków sieciami, wykonywania czynności eksploatacyjnych i konserwacyjnych

- po zainstalowaniu urządzeń nie są konieczne ingerencje, np. przyjazd pracowników   
i sprzętu, wystarczające jest zainstalowanie urządzeń.

Przerwanie biegu zasiedzenia służebności następuje poprzez zdarzenia prawne:

- złożenie wniosku właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu: „Wniosek właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 3051 § 2 k.c.) przerywa bieg terminu zasiedzenia tej służebności” (…) „uwzględnienie przez sąd zgłoszonego na podstawie art. 3052 § 2 k.c. żądania ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem, wyłącza możliwość nabycia w przyszłości przez posiadacza służebności przesyłu w drodze zasiedzenia. Jest to więc czynność właściciela, która potencjalnie może pozbawić posiadacza możliwości zasiedzenia służebności. Jako taka jest niewątpliwie czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia swoich praw przez właściciela nieruchomości, który dąży do uregulowania służebności przesyłu na własnych warunkach.” - uchwała SN z 21.01.2011 r., sygn. III CZP 124/10

- pozew właściciela nieruchomości przeciwko posiadaczowi służebności przesyłu o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości przerywa bieg zasiedzenia służebności - wyrok SN z 22.01.2010 r., sygn. V CSK 239/09

**2) Upływ terminu zasiedzenia**

Jeżeli przedsiębiorstwo przesyłowe korzysta z gruntu w dobrej wierze, to do zasiedzenia dojdzie po upływie 20 lat nieprzerwanego korzystania, przy złej wierze 30. Istnienie dobrej wiary bądź złej wiary zależne jest od tego, czy właściciel nieruchomości udzielił zgody na instalację urządzeń przesyłowych.

**Zła wiara:**

- jeżeli korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności ma swoje źródło w oświadczeniu o ustanowieniu służebności gruntowej złożonym bez zachowania formy aktu notarialnego, posiadanie jest w złej wierze - wyrok SN z 4.2.1988 r., sygn. IV CR 45/88.

**Dobra wiara:**

- w zasadzie k.c. przyjmuje domniemanie dobrej wiary (art. 7). Oznacza to konieczność udowodnienia, że przedsiębiorca wiedział o braku prawa do nieruchomości, albo powinien był wiedzieć jako profesjonalista - w konkretnym układzie okoliczności faktycznych - postanowienie SN z 04.12.2009 r., sygn. III CSK 79/09.

Dlatego też:

- nie można w pełni twierdzić, że niezachowanie formy aktu notarialnego dla oświadczenia   
o ustanowieniu służebności gruntowej było równoznaczne ze złą wiarą, ponieważ było wątpliwe, czy można korzystać ze służebności gruntowej, w braku zazwyczaj nieruchomości władnącej

- ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagały uprzedniego prowadzenia negocjacji   
i nie wymagały ustanowienia konkretnie służebności, także w formie aktu notarialnego

- z powyższych powodów przedsiębiorstwo przesyłowe działając nadzwyczaj starannie mogło nie mieć prawnej możliwości ustanowienia formy aktu notarialnego

- tzw. zgoda stanowić może oświadczenie woli konstytuujące umowę obligacyjną

- w zakresie dowodzenia dobrej wiary cennym dla przedsiębiorcy dokumentem jest decyzja wydana na podstawie przepisu art. 35 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości

**Początek biegu terminu** nie jest określony konkretnym terminem: uzyskaniem pozwolenia na budowę, oddaniem do eksploatacji, decydujący wydaje się termin ingerencji w nieruchomość, rozpoczęcie robót ziemnych, a nie rozpoczęcie przesyłu wody na danym odcinku, co może wydłużyć bieg zasiedzenia np. o ˝ roku na korzyść przedsiębiorstwa.

Jeżeli nastąpiła przebudowa urządzeń związana z istotną zmianą ich przebiegu, wówczas okres zasiedzenia rozpoczyna się na nowo - wyrok Sądu Najwyższego z 19.05.2004 r., sygn. III CSK 496/02.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16.02.2005 r., sygn. IV CK 512/04, sąd stwierdził, że chwilą wejścia studni głębinowej w skład zakładu Wodociągów jest chwila uruchomienia przez ten Zakład wodociągu odprowadzającego wodę ze studni i z tą właśnie chwilą studnia przestaje być częścią składową gruntu.

W przypadku gdy przedsiębiorca rozpoczął posiadanie służebności w dobrej wierze, później zgłoszony sprzeciw właściciela nie zmienia charakteru posiadania na posiadanie   
w złej wierze - postanowienie SN z 17.12.2008 r., sygn. I CSK 171/08.

**Łączenie terminu posiadania służebności gruntowej i przesyłu do zasiedzenia służebności**

Obecnie dotychczasowy okres zasiedzenia, który prowadziłby według obecnych przepisów do zasiedzenia służebności gruntowej byłby zaliczany na poczet okresu zasiedzenia służebności przesyłu. Jeżeli posiadanie służebności rozpoczęło się przed 2008 r., a kończy się po tej dacie, przeważa koncepcja stwierdzania zasiedzenia służebności przesyłu.

Powyższe zaliczenie SN został za dopuszczalne, lecz opinie prawne sporządzone na zlecenie Biura Analiz Sejmowych na potrzeby nowelizacji Kodeksu cywilnego w części kwestionują zgodność z Konstytucją takiego postępowania.

**Zasiedzenie przed 1989 r.**

Odrębną kwestią jest także zaliczanie lub nie takich zasiedzeń w sprawach mających miejsce przed 1989 rokiem, gdyż orzecznictwo jest podzielone i sąd może przychylić się do wniosków jednej bądź drugiej strony.

W przypadku budowy urządzeń przesyłowych na gruncie Skarbu Państwa przed 1 lutym 1989 r. można bronić stanowiska, iż posiadanie służebności rozpoczynające się z chwilą zniesienia niepodzielnej własności państwowej, jest posiadaniem w dobrej wierze.

W zakresie skuteczności zarzutu zasiedzenia służebności przesyłu istotne znaczenie mają okoliczności sprzed 1 lutego 1989 r. Jeżeli przed tą datą właścicielem był Skarb Państwa, wówczas bieg zasiedzenia nie mógł się rozpocząć, gdyż właścicielem nieruchomości   
i urządzeń było Państwo, a nie można posiadać służebności na własnym gruncie. Z chwilą zniesienia jednolitej własności państwowej, tj. od 1 lutego 1989 r. przedsiębiorcy przesyłowi rozpoczęli posiadanie służebności we własnym imieniu, mógł się rozpocząć bieg zasiedzenia.

W uchwale o sygn. III CZP 30/07 oraz w wyroku sygn. IV CSK 291/09 Sąd Najwyższy podkreślił, że uwarunkowania polityczne jako powód, dla którego właściciel nie mógł skutecznie przeciwstawiać się wykonywaniu posiadania służebności przesyłowej, mogą być potraktowane jako siła wyższa, skutkująca zawieszeniem biegu zasiedzenia.

**Projekt ustawy zmieniającej kodeks cywilny**

„Art. 3. Do zasiedzenia służebności przesyłu wlicza się okres posiadania służebności   
o treści odpowiadającej służebności przesyłu istniejący przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731), jednakże nie więcej niż o połowę czasu wymaganego do zasiedzenia”.

Ponieważ nabycie służebności w drodze zasiedzenia następuje nieodpłatnie, możliwości doliczenia do czasu zasiedzenia służebności przesyłu całego okresu posiadania służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu przed dniem 3 sierpnia 2008 r. mogłoby godzić   
w konstytucyjną ochronę własności. Dlatego (…) zaproponowano, aby możliwe było doliczenie okresu posiadania takiej służebności nieprzekraczającego połowy czasu posiadania, potrzebnego do nabycia służebności w drodze zasiedzenia, a więc w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza służebności byłby to maksymalnie okres 10 lub 15 lat.

**3) Istnienie trwałego i widocznego urządzenia**

Zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie jedynie w przypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. W doktrynie  
 i judykaturze zgodnie przyjmuje się założenie, że trwałe i widoczne urządzenie, o którym mowa w art. 292 k.c. spełnia funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości obciążonej.

„Przykładami trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości, z której korzysta posiadacz w zakresie odpowiadającym treści służebności są rowy odwadniające, nasypy, studnia, groble, utwardzenie na gruncie szlaku drożnego, mostek, osadnik widoczny na powierzchni ziemi wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu” - uchwała składu siedmiu sędziów SN z 9.08.2011 r., sygn. III CZP 10/11.

„Widoczny na powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu, mogą być – okolicznościach konkretnej sprawy – uznane za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. W sprawie niniejszej do tych okoliczności należy posiadanie informacji przez właściciela nieruchomości obciążonej o istnieniu takiej rury” – postanowienie SN z 24.04.2002 r., sygn. V CKN 972/00.

**„Widoczność” inaczej:**

Urządzenia stają się „widoczne" poprzez samo ujawnienie ich w dokumentacji dotyczącej nieruchomości, a co za tym idzie - świadomości właściciela co do ich obecności w gruncie. Warunek ten zostaje spełniony, gdy dana sieć jest wykazana w stosownej dokumentacji dotyczącej nieruchomości. Właściciel gruntu, nabywając nieruchomość i zachowując minimum staranności, powinien zapoznać się z uzbrojeniem terenu. Tym samym dla nabywcy nieruchomości sieć uwidoczniona na mapach staje się „widoczna" (art. 292 k.c.).

„Dla nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie (art. 292 k.c. w zw. z art. 3054k.c.) nie jest niezbędne, aby widoczne elementy trwałego urządzenia, będącego przedmiotem korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego znajdowały się na nieruchomości, którą ma obciążać służebność” - postanowienie SN z 6.07.2011 r., sygn. I CSK 157/11.

Zarzut zasiedzenia może być podniesiony także w stosunku do następujących roszczeń:

- o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń

**Wynagrodzenie: nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu**

Przy ustalaniu kwestii, czy służebność jest nieodpłatna czy też nie, z reguły najkorzystniejsze będzie ustanowienie w oparciu o odpłatność niską czy symboliczną, ale nie nieodpłatnie, co wiąże się z ryzykiem:

- uchylenia (silniejsza ochrona czynności odpłatnych)

- naruszenie przez gminę ustawy o finansach publicznych

- konieczność szacowania wartości prawa dla służb księgowych

Konsekwencje podatkowe:

● „Przedsiębiorca w przypadku nieodpłatnego ustanowienia służebności przesyłu otrzymuje nieodpłatnie świadczenie z tytułu korzystania przez niego z majątku innego podmiotu za jego zgodą i bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakiejkolwiek zapłaty czy jej ekwiwalentu. Jeżeli bowiem zostanie zawarta umowa służebności przesyłu bez wynagrodzenia wówczas przysporzenie majątkowe polega na tym, że przedsiębiorstwo przesyłowe nie będzie zobowiązane płacić za korzystanie z cudzej nieruchomości. Świadczenie to ma również charakter majątkowy o określonej wartości. Tworzy zatem konkretny przychód po stronie podatnika, nie rodząc po jego stronie żadnych zobowiązań do świadczeń wzajemnych” - wyrok NSA z 16.06.2011 r., sygn. II FSK 788/10.

● według pisma Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków Dochodowych Ministerstwa Finansów z 22 lipca 2009 r. zawarcie umowy służebności przesyłu bez wynagrodzenia (nieodpłatna służebność przesyłu) może skutkować zastosowaniem art. 12 ust. 1 pkt. 2 ustawy o CIT, czyli powstaniem przychodu po stronie przedsiębiorcy przesyłowego.

**Szacowanie wynagrodzenia będzie z reguły oparte o parametry:**

- wartość nieruchomości

- współczynnik uciążliwości; odróżnić trzeba sytuację, kiedy urządzenia przeszkadzają   
w korzystaniu z nieruchomości, od tych, które utrudniają w niewielkim stopniu korzystanie   
z prawa własności

- elementami dodatkowymi mogą być: zmniejszenie walorów estetycznych nieruchomości, hałas emitowany przez urządzenia, zapach - urządzenia kanalizacyjne, przepompownie

- o ewentualne korzyści, jakie z posadowienia urządzenia odnosi właściciel nieruchomości.

Nie można automatycznie przyjmować stawek czynszu dzierżawnego dla wszystkich postaci korzystania z gruntów w celach przesyłowych. Inaczej bowiem należy ocenić korzystanie ze strefy ochronnej, inaczej ze słupa, inaczej jeszcze z przestrzeni powietrznej   
w przypadku linii napowietrznych - wyrok SN z 3.02.2010 r., sygn. II CSK 444/09.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z zajęciem części nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych, dlatego też odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości nie można dochodzić jako odrębnego roszczenia.

**Sposoby obrony**

**●** **z uwagi na podmiot występujący z roszczeniem** - niewłaściwa reprezentacja podmiotu:

- wspólnota mieszkaniowa

- spółdzielnia mieszkaniowa

- współwłaściciel

- użytkownik wieczysty

● jeżeli właściciel wystąpi z żądaniem nabywca nieruchomości zabudowanej już urządzeniami, należy powołać się nabycie prawa już obciążonego, co zapewne znalazło odzwierciedlenie w cenie

● **brak próby ustanowienia służebności w drodze umowy** - wniosek o sądowe ustanowienie służebności przesyłu podlega oddaleniu w przypadku niepodjęcia uprzednio próby ustanowienia tej służebności w drodze umowy. Brak porozumienia może dotyczyć poszczególnych kwestii, w szczególności wynagrodzenia

● brak koniecznego charakteru służebności przesyłu

● przedsiębiorcy **nie przysługuje prawo własności urządzeń** - służebność przesyłu może być ustanowiona wyłącznie na rzecz właściciela urządzeń, podczas gdy przedsiębiorca może korzystać z nich na podstawie umowy użyczenia, dzierżawy

**●** przedsiębiorcy **nie przysługuje prawo własności urządzeń** - służebność przesyłu może być ustanowiona wyłącznie na rzecz właściciela urządzeń, podczas gdy przedsiębiorca może korzystać z nich na podstawie umowy użyczenia, dzierżawy, może też korzystać z urządzeń bez tytułu prawnego, bądź tytuł jest sporny

**●** **nieudowodnienie zakresu ograniczenia prawa własności,** ponieważ służebność obciąża nieruchomość w konkretnym przebiegu urządzeń, przy uwzględnieniu niezbędnego pasa eksploatacyjnego. Szlak przebiegu można opisać we wniosku i wnieść o oględziny, jednak właściwą metodą jest załączenie mapy urzędowej

**●** sporny jest **zakres uprawnień** przedsiębiorcy w ramach służebności przesyłu - sąd ocenia, czy w danych okolicznościach jest to uzasadnione, jak również czy nie narusza to nakazu minimalizacji obciążenia nieruchomości służebnej

**●** sporny jest **czas trwania służebności**

**●** sporna jest **wielkość pasa eksploatacyjnego** w przypadku urządzeń wod -kan. nie została określona przepisami prawa, dlatego przedsiębiorcy sami proponują szerokość pasa

**●** odrzuceniepropozycjimetody czynszowej, która powinna być stosowana jedynie w przypadku uniemożliwienia korzystania z nieruchomości jako całości

**● nakierowywanie na drogę administracyjną** -w wyroku SN z 21.01.2009 r., sygn. II CSK 394/08 Sąd wskazał, że wydanie zezwolenia - decyzji wydanej na podstawie art. 70 ustawy   
z 1985 r. pozwalającej na zajęcie nieruchomości dla przeprowadzenia przez nią urządzeń przesyłowych, otwiera właścicielowi gruntu drogę dochodzenia roszczeń wynikających z obecności urządzeń przesyłowych na jego gruncie, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości, ale wyłącznie na drodze administracyjnoprawnej.

**2. ROSZCZENIE O ZMIANĘ SPOSOBU WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI**

Art. 291 k.c. Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej

- zmiana powinna dotyczyć nieruchomości obciążonej

- obrona powinna wykazać, iż nie nastąpiła ważna potrzeba gospodarcza, która przemawia za zmianą przebiegu, czy też charakteru urządzeń bądź stan faktyczny został uwzględniony przez strony w chwili zawierania umowy

- przeszkodą dla uwzględnienia powództwa jest spowodowanie w majątku przedsiębiorcy niewspółmiernego uszczerbku na skutek zmiany sposobu wykonywania służebności - ograniczenie uprawnień przedsiębiorcy jest niewspółmierne do korzyści właściciela. Trzeba udowodnić, jakie korzyści odniesie właściciel, a jakie trudności i wydatki musi ponieść przedsiębiorstwo (opinia biegłego z zakresu budowy i projektowania sieci, kosztorysy)

- w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu, ważna potrzeba gospodarcza może powstać po wybudowaniu urządzeń, nie zaś po upływie terminu zasiedzenia, z czym wiąże się powstanie służebności z mocy prawa. Chodzi o uwzględnienie przez strony określonego stanu w chwili ustanawiania służebności, jeżeli po tej dacie nic się nie zmieniło, brak jest podstaw dla żądania zmiany jej treści - uchwała SN z 02.06.2010 r., sygn. III CZP 36/10

- koszty przebudowy urządzeń, dla których ustanowiono służebność obciążają właściciela działki, jeśli w jego interesie dokonano przebudowy. Z uwagi na możliwość bezpodstawnego wzbogacenia przedsiębiorcy przesyłowego, koszty przebudowy należy pomniejszyć o wartość ulepszenia (wymiana zużytych częściowo urządzeń na nowe) - uchwała SN z 02.06.2010 r., sygn. III CZP 36/10.

**3. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE   
Z NIERUCHOMOŚCI**

Art. 224 § 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Art. 225.Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie samejak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której tendowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakżesamoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Art. 230. Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi   
o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz   
o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile   
z przepisów regulujących *ten stosunek nie wynika nic innego.*

Art. 352.§ 1. Kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającymtreści służebności, jest posiadaczem służebności.

§ 2. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Właściciel, podobnie jak użytkownik wieczysty, ma dwa podstawowe prawa: do korzystania z nieruchomości i do rozporządzania swoim prawem. Ma on roszczenie uzupełniające względem posiadacza o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Roszczenie to ma zastosowanie wtedy, gdy strony nie łączy stosunek umowny. Jeżeli właściciel oddaje nieruchomość we władanie innej osoby, to o rozliczeniach decyduje jej treść. W braku postanowień umownych o rozliczeniach decydują przepisy ogólne. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko, co właściciel by uzyskał, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił oraz wszelkie wydatki i ciężary, jakie poniósł w czasie władztwa przez posiadacza.

„Zasada konieczności ochrony uzasadnionego interesu społecznego w żadnym wypadku nie może stanowić (...) podstawy pozbawienia właściciela dochodu za bezumowne - nawet   
w ograniczonym zakresie - korzystanie z jego nieruchomości. Stosunki te w zasadzie są oparte i podlegają ocenie na podstawie prawa cywilnego” - wyrok SN z 14.12.2004 r., sygn. II CK 255/04.

„Nie ma powodu, aby właścicielowi nieruchomości obciążonej obowiązkiem znoszenia na swojej własności urządzeń przesyłowych, służących wprawdzie interesowi ogólnemu (jak przesył gazu w konkretnej sprawie), ale należących do przedsiębiorstwa przesyłowego, odmawiać wynagrodzenia” - uchwała SN z 20.01.2010 r. sygn. III CZP 116/09.

**Przedsiębiorstwo przesyłowe:**

- jako posiadacz służebności w dobrej wierze zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa

- jako posiadacz w złej wierze - wstecz za okres nieprzedawniony

**Dobra wiara** – uzasadnione okolicznościami przekonanie, że posiadaczowi służy prawo, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Dobrej wiary nie uzasadnia milczenie właściciela i niezgłaszanie roszczeń o zapłatę wynagrodzenia, muszą zostać złożone konkretne oświadczenia o możliwości korzystania  
 z nieruchomości za darmo - wyrok SN z 24.07.2009 r., sygn. II CSK 121/09.

Pozew o wynagrodzenie za ograniczenie korzystania z działki nie trzeba poprzedzać żądaniem usunięcia urządzeń: „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 k.c.” - uchwała SN z 17.06.2005 r., sygn. III CZP 29/05.

**Wynagrodzenie**

- „Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania   
w ścisłym cywilnoprawnym znaczeniu, lecz wypełnia ten sam cel” - wyrok WSA z 14.04.2010 r., SA/Kr 1754/09

- „Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna rażąco przekraczać wartości zajętej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia rurociągu może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości” - uchwała SN z 17.06.2005 r., sygn. III CZP 29/05

- przyjmuje się, że górna granica wynagrodzenia to wartość zajętej nieruchomości - uchwała SN z 08.09.2011 r., sygn. II CZP 43/11

- wynagrodzenie nie obejmuje utraconego zysku, gdyż nie jest odszkodowaniem

- wynagrodzenie zawiera w sobie zapłatę za pogorszenie stanu nieruchomości będące następstwem zwykłego, acz prawidłowego używania. Jest to bardzo istotna uwaga, gdyż pewne zniszczenia, uszkodzenia są nierozerwalnie związane z przesyłem oraz eksploatacją urządzeń i w tym zakresie właściciel, który otrzymał wynagrodzenie, jest w pełni zaspokojony

- roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową - wyrok SN z 15.04.2004, sygn.

- wysokość wynagrodzenia powinna odpowiadać wysokości potencjalnego czynszu za korzystanie z nieruchomości (szacowanie wysokości przez biegłych) - wyrok SN z 15.09.2005 r., sygn. II CK 61/05

- wynagrodzenie nie może być dochodzone na przyszłość, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego

- błędem jest określenie wynagrodzenia jako świadczenia okresowego i domaganie się odsetek

**Sposoby obrony**

**● przedawnienie**

- 10 lat

- 3 lata:

Roszczenie przedsiębiorcy, który jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością,   
o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez inny podmiot przedawnia się w terminie trzech lat (…) Dla zastosowania trzyletniego terminu przedawnienia z art. 118 k.c. wystarczy, że działalność gospodarczą prowadzi tylko strona dochodząca roszczenia, które wiąże się z tą działalnością - wyrok SN z 2.04.2008 r., sygn. III CSK 302/07

„Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej oparte na podstawie prawnej z art. 225 k.c.

w związku z art. 224 § k.c. jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c.” – wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach   
z 17.02.2009 r. sygn. V ACa 578/08

- 1 rok: korzystne dla przedsiębiorstwa może być powołanie się na roczny termin przedawnienia, który występuje w przypadku zwrotu nieruchomości właścicielowi. Przez pojęcie zwrot nieruchomości rozumie się fizyczne usunięcie urządzeń i wydanie gruntu, ale także zawarcie umowy najmu oraz ustanowienie służebności przesyłu - uchwała SN   
z 22.07.2005 r., sygn. III CZP 47/05

**●** zarzut zasiedzenia służebności przesyłu ma pierwszoplanowy charakter. W okresie po upływie terminu zasiedzenia przedsiębiorca nie będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia. Zarzut ten warto podnieść zawsze, gdy upłynęły terminy zasiedzenia liczone dla posiadacza w dobrej wierze

**●** zmniejszenie wysokości wynagrodzenia poprzez ograniczenie zajętego pasa

**●** udowodnienie posiadania w dobrej wierze, że zgoda była dorozumiana, właściciel wiedział o zajęciu pasa; jeżeli właściciel uprzednio wyraził zgodę na bezpłatne korzystanie z nieruchomości, wówczas musi liczyć się z tym, że jego roszczenie nie zostanie przez sąd uznane za uzasadnione.

**●** treść orzeczenia Sądu Najwyższego: „właściciel, którego prawo zostało naruszone w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, nie doznaje uzupełniającej ochrony przez możliwość domagania się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy” - wyrok SN z 9.03.2007 r., sygn. II CSK 457/05

**●** wyraźne zakwestionowanie wysokości żądanego wynagrodzenia co do wysokości jako całości, jak i wartości częściowych stanowiących podstawę dla obliczeń. W braku wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, powództwo powinno zostać oddalone

**●** wobec urządzeń wybudowanych przed 1989 r. można podnieść zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego, tj. obciążenie skutkami przemian ustrojowych wyłącznie przedsiębiorcę

**●** wygórowane wynagrodzenie i niewłaściwa metoda wyceny przez biegłego

**●** zarzut wygórowanego wynagrodzenia z odwołaniem się do stawek gminnych, ogłoszeń prasowych, wynagrodzeń przyznanych właścicielom w innych postępowaniach

**●** aktualne przeznaczenienieruchomości (pomieszczeń) do wyceny**.** Należy silnie argumentować za szacowaniem wynagrodzenia według aktualnego ich przeznaczenia nieruchomości: optymalne, prawnie dopuszczalne i faktyczniemożliwe

**●** brak prawa do wynagrodzenia za przyłącza

**●** brak prawa do wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia hydroforni

**●** zarzut niewłaściwego żądania wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia zamiast   
z gruntu w sytuacji budynku zabudowanego urządzeniami. Przykład: stacja *trafo* składa się  
 z instalacji energetycznych i budynku, bez którego te instalacje nie mogły by prawidłowo funkcjonować są urządzeniem służącym do doprowadzania prądu - art. 49 k.c., więc wchodzą w skład przedsiębiorstwa energetycznego. W konsekwencji właściciel gruntu nie może żądać od przedsiębiorstw zapłaty za korzystanie z tego budynku, przysługuje mu natomiast co do zasady roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z gruntu, na którym budynek się znajduje - wyrok SN z 18.06.2004 r., sygn. II CK 259/03.

● roszczenie jest niezasadne, jeśli właściciel żąda wynagrodzenia za niezajętą w żadnym stopniu część gruntu

● ewentualne utracone korzyści związane z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej przez właściciela na zajętym terenie nie wchodzą w zakres wynagrodzenia, lecz odszkodowania

**●** odsetki należne dopiero od dnia wydania wyroku- według orzecznictwa na tle art. 481 k.c., należyzasądzać odsetki do daty wyroku w sytuacji, gdy dla określenia wysokości świadczenia konieczne byłoprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego

**Losy roszczenia po wejściu w życie ustawy korytarzowej (projekt):**

Art. 61. Jeżeli w wysokości odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu, o której mowa w rozdziale 6, konieczne jest uwzględnienie składnika wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wysokość należnego odszkodowania powiększa się o 5 %, z zastrzeżeniem, że łączna wysokość odszkodowania nie może przekroczyć kwoty bazowej odszkodowania określonej zgodnie z art. 57 i art. 58.

**4. ROSZCZENIE O PRZYWRÓCENIE STANU POPRZEDNIEGO (NEGATORYJNE, O USUNIĘCIE URZĄDZEŃ)**

Art. 222 § 2 k.c. „Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.”

- różnica między roszczeniem windykacyjnym (§ 1) może nastręczać trudności, jednak celem roszczenia negatoryjnego jest przeciwdziałanie trwałemu wkroczeniu w sferę wyłączności właściciela

- treścią roszczenia nie jest naprawienie szkody spowodowane tym wtargnięciem

- przykłady wtargnięcia na cudzy grunt - kierowanie wód opadowych i roztopowych, budowa na cudzym gruncie sieci

- właścicielowi przysługują łącznie dwa roszczenia - o przywrócenie stanu zgodnego  
 z prawem i o zaniechanie naruszeń w przyszłości

- legitymację czynną ma każdy właściciel, a także współwłaściciele, każdy z osobna jako czynność zmierzająca do zachowania wspólnego prawa – art. 209 k.c.

- elementem wyroku powinien być termin usunięcia urządzeń, podstawą jest art. 320 k.p.c.: „sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia – wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia”

- roszczenie traktowane jest przez przedsiębiorstwa przesyłowe jako najbardziej aspołeczne

- często faktycznym celem żądania jest uzyskanie wynagrodzenia za korzystanie   
z nieruchomości

**Sposoby obrony**

● posadowienie urządzeń nastąpiło **legalnie**, więc występują więc okoliczności wyłączające bezprawność, nie ma miejsca naruszenie własności – należy wykazać uzasadnione przeświadczenie istnienia przekonania o możliwości korzystania z gruntu

● przedstawienie przez przedsiębiorstwo dowodu potwierdzającego udzielenie przez właściciela **zgody** na inwestycję prowadzi do oddalenia powództwa

● przekonanie o dobrej wierze może wynikać także z porozumień zawartych z **poprzednim właścicielem**: „Następcy prawnemu właściciela nieruchomości, który zawarł z przedsiębiorstwem energetycznym umowę, na podstawie której przekazane zostało zakładowi energetycznemu do bezpłatnego używania - wybudowane na nieruchomości tego właściciela - pomieszczenie z przeznaczeniem na stację transformatorową, w zasadzie nie przysługuje roszczenie o wydanie tego pomieszczenia, gdy istnienie stacji transformatorowej jest konieczne, a zmiana jej położenia niemożliwa” - wyrok SN z 18.01.2007 r., sygn. I CSK 223/2006

● legalną zabudową urządzeń były decyzje administracyjne wydawane na podstawie:

- art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości

- art. 75 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

- art. 124 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

- pozwolenie na budowę wydane zgodnie z art. 29 ust. 5 Prawa budowlanego z 24.10.1974r.

**●** „Jeśli właściciel nieruchomości domaga się usunięcia z niej urządzeń służących dostarczaniu takich mediów, jak energia elektryczna, cieplna itd., sąd powinien bardzo starannie rozważyć skutki swego wyroku. Konieczna jest wyobraźnia, w jaki sposób wyrok ma być wykonany i czy w ogóle żądanie właściciela może być uwzględnione.” wyrok SN sygn. III CK 496/2002

**●** naruszenie **zasad współżycia społecznego** - istotą zarzutu jest przeciwdziałanie uprzywilejowaniu interesu właściciela nieruchomości i wymaga porównania wysokich kosztów usunięcia urządzeń z niewspółmiernie mniejszymi korzyściami właściciela, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości osiągania przez niego przychodu z tytułu ustanowienia służebności przesyłu

**●** zarzut naruszenia art. 5 k.c. będzie uwzględniony, jeśli wykonywanie własnego prawa podmiotowego będzie kolidowało z prawami innych. Dolegliwe następstwa usunięcia linii dla wielu osób, mogą być przyczyną oddalenia powództwa. Może się okazać, że przesunięcie lub likwidacja urządzeń przesyłowych doprowadzi do trudnej sytuacji osoby korzystające z tych ciągów przesyłowych, w ten choćby sposób, że pozbawi ich dostępu do mediów na dłuższy okres czasu. Dlatego należy podkreślać:

- znaczenie spornego odcinka

- możliwości usytuowania urządzenia poza nieruchomością

- przybliżony koszt przeniesienia

Uwaga: na podst. art. 5 k.c. nie można kształtować prawa podmiotowego w sposób trwały

● art. 143 k.c.: „W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią”. Nie stanowi naruszenia własność nieruchomości działanie podejmowane na takiej wysokości i na takiej głębokości, że nie narusza to społeczno – gospodarczego przeznaczenia gruntu (art. 143 k.c.) - wyrok SN z 6.01.2005 r., sygn. III CK 129/2004

● naruszenie własności, uzasadniające roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 kc, występuje   
w przypadku bezprawnego, fizycznego oddziaływania na rzecz lub jej właściciela w taki sposób, że utrudnia ono lub uniemożliwia wykonywanie władztwa nad rzeczą. Roszczenie negatoryjne będzie oddalone, jeśli przedsiębiorca przesyłowy wykaże, iż należące do niego urządzenia przesyłowe nie uniemożliwiają, a także nie utrudniają w znacznym stopniu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem

● zarzut słusznego ograniczenia prawa własności o charakterze trwałym z uwagi na użyteczność publiczną urządzeń - prawo własności doznaje ograniczeń wynikających z funkcjonowania właściciela w społeczeństwie. Jeżeli usunięcie urządzeń spowodowałoby istotne utrudniania w dostawie dla znacznej liczby mieszkańców, czy naraziłoby ich na brak dostaw wody z sieci, powództwo powinno zostać oddalone, a podstawą prawną zarzutu jest art. 140 k.c.

**●** zarzut zasiedzenia; pełnomocnicy właścicieli nieruchomości nie badają czy możliwe jest by doszło do zasiedzenia i nie uprzedzają o tym swoich klientów. Przedstawienie takiego argumentu jest pierwszym punktem obrony i każde racjonalnie działające przedsiębiorstwo to zrobi

**●** należy rozważyć zgłoszenie **zasiedzenie służebności przesyłu** zawsze, gdy upłynęły terminy zasiedzenia przynajmniej liczone dlaposiadacza w dobrej wierze. Zarzut ten może być zgłoszony zarówno w ramach procesu o nakazanie usunięciaurządzeń, jak i w odrębnym postępowaniu - wówczas postępowanie o usunięcie urządzeń powinno zostaćzawieszone: „ustalenie faktu nabycia przez zasiedzenie służebności, w sprawie z powództwa właściciela   
o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, jest dopuszczalne, gdyż może stanowić w danej sprawie przesłankę rozstrzygnięcia” - uchwała SN z 21.01.2011 r., sygn. III CZP 124/10, podobnie: postanowienie SN z 8.09.2006 r., sygn. II CSK 112/06, które potwierdziło zarzut zasiedzenia w procesie

Powództwo windykacyjne prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia - uchwała SN   
z 28.06.2006 r., sygn. III CZP 42/06

**5. ROSZCZENIE O PRZESUNIĘCIE (PRZEBUDOWY) URZĄDZEŃ**

- podstawa prawna: art. 222 § 2 k.c. Warunkiem dochodzenia roszczeń w oparciu o ten przepis jest bezprawność działania naruszyciela. Jest to postać roszczenia negatoryjnego - żądanie przebudowy urządzeń polega na przesunięciu ich w inną część nieruchomości

**Sposoby obrony**

**●** prawo nie nakłada na przedsiębiorstwo obowiązku nieodpłatnej zmiany położenia sieci na wniosek zainteresowanego. Konieczne będzie więc dochodzenie roszczeń przed sądem

**●** jeśli przedsiębiorstwo (lub jego poprzednik prawny) posadowiło sieć za zgodą właściciela lub uzyskania wymaganego prawem zezwolenia roszczenie powinno być oddalone - legalność wybudowania sieci, zasadniczo zabezpiecza przed żądaniem usunięcia urządzeń

**●** nawet w przypadku wypełnienia przesłanek z przepisu art. 222 § 2 k.c. powództwo o przywrócenie poprzedniego stanu nieruchomości poprzez przesunięcie/usunięcie linii przesyłowej może zostać przez sąd oddalone w oparciu o przepis art. 5 k.c.

**●** w uchwale z 02.06.2010 r., sygn. III CZP 36/10 Sąd Najwyższy kosztami obciążył   
w całości właściciela, przy czym sprawa dotyczyła zmiany treści służebności; podobnie: wyrok SN z 22.03.2012 r., sygn. IV CSK 345/11

Przypadek posiadania przez przedsiębiorstwo tytułu prawnego do nieruchomości na której są posadowione urządzenia przesyłowe, w odniesieniu do których właściciel żąda ich przeniesienia w inne miejsce

„Są podstawy prawne do żądania od przedsiębiorstwa energetycznego, by przesunęło swe urządzenia do przesyłania ciepła przechodzące przez cudze działki, nawet jeśli znalazły się tam one za zgodą właściciela gruntu - na podstawie art. 3571 k.c. (…) Jeżeli z konwersją umowy dokonywaną na podstawie przepisu art. 3571 k.c., łączy się konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, to podejmując decyzję o ich rozłożeniu między stronami, sąd powinien uwzględnić przede wszystkim, w interesie której strony dochodzi do zmiany umowy” - wyrok SN z 22.04.2005 r., sygn. II CK 594/04

Sąd Najwyższy w zakresie rozdziału kosztów przebudowy między właścicielem gruntu   
a przedsiębiorstwem przesyłowym orzekał kilkakrotnie, co do zasady obciążając nimi właściciela nieruchomości, w którego interesie była prowadzona ta inwestycja.

**6. ROSZCZENIE O WYKUP GRUNTU**

**A. W KODEKSIE CYWILNYM**

Art. 231 § 2 k.c. Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie   
o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wzniósł budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

„Właściciele gruntów, na których posadowiona jest infrastruktura sieciowa pomniejszająca wartość nieruchomości i ograniczająca korzystanie z niej mogą żądać wykupienia działki na podstawie art. 231 § 2 k.c.” - wyrok SN z 16.7.2004 r., sygn. I CK 26/04.

„Za urządzenie, w rozumieniu art. 231 k.c., uznaje się także instalacje wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne i elektryczne (...) Także w tym wypadku właściciel gruntu nie może być pozbawiony możliwości realizacji roszczenia przysługującego mu na podstawie art. 231 § 2 k.c.” – uchwała SN z 13.01.1995 r., sygn. III CZP 169/94.

**Charakterystyka roszczenia**

**●** nie ma znaczenia **dobra** bądź **zła** wiara posiadacza, nie bada się tytułu prawnego

**●** roszczenie może się pojawić jako samoistne lub alternatywne do żądania eksmisyjnego

**●** decydujące znaczenie może mieć **część** gruntu. W art. 231 § 2 k.c. wskazano na możliwość żądania wykupu „zajętej na ten cel działki”. Jeżeli urządzenia przesyłowe będą zajmować część gruntu, nie będzie to uzasadniało roszczenia o wykup całości nieruchomości. Wyjątkowo może się okazać, że urządzenia przesyłowe zajmują jedynie mały fragment nieruchomości, a w rzeczywistości uniemożliwiają korzystanie z całości gruntu.

● dysproporcja powinna być oceniana w chwili zgłoszenia roszczenia przez właściciela gruntu, a nie w momencie instalacji urządzeń przesyłowych

● jest to sprawa o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości, sprawa o świadczenie

● realizacja roszczenia następuje z reguły w trybie procesowym, więc w formie powództwa  
 o złożenie przez drugą stronę stosownego oświadczenia woli (art. 64 k.c.: „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”). Przejście prawa własności zabudowanego gruntu na posiadacza - budującego następuje w chwili uprawomocnienia się wyroku uwzględniającego powództwo (a jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela – w chwili prawomocnego nadania temu wyrokowi klauzuli wykonalności – art. 1047 § 2 k.c.)

● gdy roszczenie to jest dochodzone na drodze postępowania sądowego w trybie art. 64 k.c.

w związku z art. 1047 k.p.c., uprzednie wyodrębnienie działki jest zbędne, bo zastępowane orzeczeniem sądu. Sąd wydając wyrok zastępujący oświadczenie woli współtworzące umowę, opiera się na określonym w żądaniu pozwu przedmiocie – oznaczonej geodezyjnie działce, której wykupienia żąda powód.

**Sposób obrony**

**●** roszczenie o wykup z art. 231 § 2 k.c. przedawnia się z upływem lat dziesięciu od wybudowania urządzenia przesyłowego na cudzym gruncie – wyrok SN z 13.12.2007 r., sygn. I CSK 364/07

**●** nie jest istotna chwila dowiedzenia się o inwestycji, termin przedawnienia rozpoczyna biec z chwilą ukończenia budowy; nie ma tu znaczenia moment przyłączenia do sieci

● udowodnienie, iż wartość urządzeń nie przekracza znacząco wartości zajętej części nieruchomości prowadzi do oddalenia powództwa

**●** dla urządzeń wod -kan. brak jest normatywnych szerokości pasów eksploatacyjnych, zatem powierzchnia niezbędna dla eksploatacji powinna być przedmiotem dowodzenia

**●** sądowe dochodzenie roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. nie przerywa biegu terminu zasiedzenia nieruchomości –postanowienie SN z 23.11.2004 r., I CK 276/04

**●** „Nieuzasadniona jest sugestia skarżącego, że utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego wykreowało pogląd, iż wartością zainstalowanych urządzeń przez posiadacza samoistnego może być również koszt ich usunięcia i przeniesienia. Stanowisko judykatury jest odmienne, nawiązujące wprost do przepisu ustawy (…). W konsekwencji dywagacje na temat ewentualnej przyszłej likwidacji i przeniesienia urządzeń poza granice działki pozostają poza zasięgiem ustawowej regulacji w omawianym przedmiocie” – wyrok SN z 13.09.2012 r., sygn. V CSK 474/11.

**B. W TRYBIE ADMINISTRACYJNYM**

Art. 124 ust. 5 u.g.n.: Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń,  
 o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

- roszczenie powstaje po fizycznym posadowieniu urządzeń

- zgodnie z przyjętym w orzecznictwie poglądem art. 124 ust. 5 stanowi *lex specialis*

w stosunku do jego odpowiednika z kodeksu cywilnego - art. 231 § 2 k.c.

- w wyroku z 9.03.2007 r. sygn. II CSK 457/05, Sąd Najwyższy zważył, iż wykupu na podstawie art. 124 ust. 5 można domagać się na drodze postępowania administracyjnego

- początkowo przeważał pogląd, iż do inwestycji liniowych posadowionych przed wejściem   
w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli przed 1998 rokiem należałoby stosować art. 231 § 2 k.c. Natomiast w stosunku do inwestycji zrealizowanych po tej dacie, podstawą prawną powinien być przepis art. 124 ust. 5

- obecnie: roszczenie o wykup z art. 124 ust. 5 możliwe jest tylko w przypadku uprzedniego wydania decyzji o „małym wywłaszczeniu” z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli nie - to zastosowanie znajdzie przepis art. 231. 2 k.c.

- legitymację bierną ma tylko Skarb Państwa, nawet jeśli z wnioskiem wystąpił przedsiębiorca przesyłowy, co jest krytykowane

- „Roszczenie przewidziane w art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.) przysługuje użytkownikowi wieczystemu także wtedy, gdy tylko część oddanego w użytkowanie gruntu została zajęta pod budowę infrastruktury technicznej, wykluczającej jego dotychczasowe użytkowanie; roszczenie to może być dochodzone jedynie przeciwko Skarbowi Państwa (…) Powództwo o realizację roszczenia z art. 124 ust. 5 u.g.n. musi więc być skierowane przeciwko Skarbowi Państwa, niezależnie od tego, czy chodzi o wykup własności nieruchomości czy użytkowania wieczystego oraz niezależnie od tego, kto reprezentuje go w sprawie (starosta czy osoby  
 i jednostki organizacyjne, wymienione w art. 124 ust. 2 oraz 5 u.g.n.)”. – uchwała SN   
z 25.11.2010 r., sygn. III CZP 81/10

**7. ROSZCZENIE O BEZPODSTAWNE WZBOGACENIE**

Art. 405 k.c.: Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

● konieczne jest udowodnienie trzech przesłanek:

- doszło do wzbogacenia majątku jednej osoby kosztem innej osoby

- wzbogacenie i zubożenie pozostawały z sobą w związku

- wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej

● przeważa pogląd, że możliwość bezpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości może być traktowana jako wzbogacenie, zaś obniżenie użyteczności gruntu jako zubożenie

● wzbogacenie może być traktowane jako zaoszczędzenie na koniecznych wydatkach

● sposób obrony – zbliżony do roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości

**8. ROSZCZENIE ODSZKODOWAWCZE**

Art. 415 k.c.: Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Art. 361 § 2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Art. 361 k.c.§ 2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

**Przesłanki odpowiedzialności przedsiębiorstwa:**

- bezprawność czynu - wiąże się z wykazaniem przez podmiot dochodzący roszczeń, że przedsiębiorstwo nie miało tytułu prawnego do wejścia na nieruchomość. Przesłanki wyłączające bezprawność to działanie w ramach obrony koniecznej, w stanie wyższej konieczności, dozwolona samopomoc, zgoda poszkodowanego

- wina - chodzi tu na ogół o przesłankę winy organu z art. 416 k.c.: „*Osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu*”. Bezprawny przesył przez cudzą nieruchomość można zwykle uznać za działalnie zawinione

- szkoda (i jej wysokość) może wynikać np. z niemożności wykorzystania nieruchomości na cele budowlane, inwestycyjne, rolne. Wysokość szkody mierzy się wydatkami, jakie należy ponieść celem zapewnienia sobie możliwości korzystania z rzeczy w zamierzonym zakresie

- związek przyczynowy między czynem sprawcy a poniesioną szkodą.

W myśl art. 363 § 1 k.c., naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

**Sposób obrony:**

● próba obalenia ww. przesłanek, w szczególności wg zasady *volenti non fit iniuria* (chcącemu nie dzieje się krzywda), jeśli właściciel zgodził się na posadowienie sieci, to nie może potem podnosić, że poniósł z tego tytułu szkodę

● nieudowodnienie wysokości szkody zgodnie z art. 6 k.c. - ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne

**●** przedawnienie-art. 4421 k.c. § 1. Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę

**●** moment rozpoczęcia biegu przedawnienia: według orzeczenia SN z 2000 r., deliktem może być jedynie bezprawne wtargnięcie na cudzy teren w celu instalacji urządzenia, a nie zaś kontynuowanie posiadania po utracie tytułu prawnego

**9. ROSZCZENIE O ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

**A. NA PODSTAWIE KODEKSU CYWILNEGO**

**Sposób obrony**

**●** „Właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności” (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.). (…) „W judykaturze wyrażono pogląd,   
że nie stanowi pogorszenia rzeczy zmniejszenie jej wartości, które podlega kompensacji   
w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a więc np. normalne jej zużycie eksploatacyjne, gdyż w przeciwnym razie posiadacz płaciłby podwójnie” - uchwała SN  
 z 8.09.2011 r., sygn. III CZP 43/11

**●** utrata tego roszczenia wiąże się z kompensacją doznanego uszczerbku na podstawie odpowiednich przepisów, co także wyklucza roszczenie odszkodowawcze

**●** brak szkody - jeżeli zniszczenia na nieruchomości nie przekraczają zwykłego stopnia zużycia wynikającegoz samego faktu lokalizacji urządzeń oraz ich eksploatacji, roszczenie   
o zapłatę odszkodowania nie powstaje

**●** posiadanie w dobrej wierze. W przypadku posiadania nieruchomości w dobrej wierze, powód zobowiązany jest do udowodnieniawiny, zadaniem pozwanego jest zaś zaprzeczenie szkodzie, zawinieniu oraz związkowi przyczynowemu

**●** nieudowodnienie roszczenia co do wysokości - ciężar dowodu wysokości szkody również spoczywa na powodzie

**B. NA PODSTAWIE USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

Art. 128 ust. 4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń,   
o których mowa w art. 120 i 124–126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

**OCENA ZARZUTÓW ANTYMONOPOLOWYCH**

„Narzucanie osobom (fizycznym i prawnym), które wybudowały odcinki sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, uciążliwych warunków umów przynoszących Spółce nieuzasadnione korzyści, polegających na uzależnianiu przejęcia tych odcinków sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej na majątek Spółki od ustanowienia na jej rzecz, na działce, na której wybudowana jest przedmiotowa sieć, nieodpłatnej służebności przesyłu, co może stanowić naruszenie, o którym mowa w art. 9 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów” - decyzja UOKiK z 18.07.2012, Nr RGD 14/2012.

„Narzucanie podmiotom przyłączanym do sieci uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści poprzez obciążanie ich kosztami sporządzenia aktu notarialnego na rzecz ustanowienia służebności pasa gruntu wzdłuż przebiegu sieci elektroenergetycznej” - decyzja UOKiK Nr RWR 2/2010.

„Uzależnianie zawarcia umowy o przyłączenie do sieci od spełnienia przez podmiot ubiegający się o przyłączenie dodatkowego świadczenia, niemającego rzeczowego ani też zwyczajowego związku z przedmiotem tej umowy, tj. od akceptacji zobowiązania do nieodpłatnego ustanowienia służebności gruntowej obejmującej prawo rozbudowy sieci, nie służącej realizacji przyłączenia do sieci tego podmiotu, polegające na układaniu linii kablowych, co jednocześnie stanowi uciążliwy warunek umowy o przyłączenie do sieci” - decyzja UOKiK Nr RPZ 32/2005.

**PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNE JAKO PODMIOT, NA KTÓREGO GRUNCIE ZNAJDUJĄ SIĘ URZĄDZENIA PRZESYŁOWE INNYCH PRZEDSIĘBIORSTW PRZESYŁOWYCH**

- sprzedaż gruntu po wyodrębnieniu geodezyjnym działki, na której są stacje transformatorowe

- odpłatny wynajem pomieszczeń, w którym znajdują się wymiennikownie

- wybór dostawcy energii elektrycznej na rynku konkurencyjnym

- ustanowienie służebności przesyłu na sieciach innych przedsiębiorstw przesyłowych

- próba złamania klauzuli „take or pay” wobec dostawcy gazu w postępowaniu antymonopolowym