

ŁUKASZ SOKOŁOWSKI

## Nabycie służebności przesyłu w drodze zasiedzenia

Służebność przesyłu jest instytucją wprowadzoną do polskiego systemu prawnego 3 sierpnia 2008 roku, Ustawą z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw<sup>1</sup>. Regulują ją przepisy art. 3051–3054 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.).

Służebność przesyłu może zostać ustanowiona w sposób umowny, na podstawie orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej oraz przez zasiedzenie. Ostatnia z wymienionych możliwości będzie przedmiotem moich rozważań w dalszej części niniejszego opracowania.

Instytucja zasiedzenia w systemie polskiego prawa cywilnego ma ogromne znaczenie. Znosi ona długotrwałą rozbieżność pomiędzy faktycznym wykonywaniem uprawnień właściciela a formalno-prawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym<sup>2</sup>. Zgodnie ze słowami Edwarda Gniewka, zasiedzenie jest instytucją „oczyszczającą”, która służy nabyciu własności przez posiadacza na skutek jego długotrwałego posiadania przy spełnieniu wszystkich wymaganych prawem przesłanek, przy jednoczesnej utracie przez „opieszalego właściciela” swojego prawa własności<sup>3</sup>. Doktryna wskazuje również na inne ważne funkcje zasiedzenia. Zasiedzenie bywa środkiem ochrony nabywcy w dobrej wierze, daje możliwość stania się (z biegiem czasu) właścicielem rzeczy osobie, która nabyła ją od uprawnionego, ale na podstawie czynności dotkniętej nieważnością, ułatwia dowód własności rzeczywistemu właścicielowi<sup>4</sup>.

Przedmiotem zasiedzenia może być prawo własności. Należy rozróżnić zasiedzenie własności nieruchomości z art. 172 k.c. od zasiedzenia własności rzeczy ruchomych, regulowanego w art. 174 k.c. Doktryna i orzecznictwo jednoznacznie przesądzają o możli-

---

1 Dz.U. z 2009 r. nr 116, poz. 731.

2 J. S. Piątkowski *et al.*, *System prawa cywilnego*, Warszawa 1977, s. 311.

3 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 91.

4 J. S. Piątkowski *et al.*, *op. cit.*, s. 312.

wości zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, przy analogicznym stosowaniu przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. Ponadto poprzez zasiedzenie można nabyć niektóre służebności gruntowe, o czym przesądza art. 292 k.c.

Na zasiedzenie służebności przesyłu pozwala art. 3054 k.c. stanowiący o odpowiednim stosowaniu przepisów o służebnościach gruntowych oraz art. 292 k.c., zgodnie z którym służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Nabycie służebności gruntowej, a w związku z tym i służebności przesyłu poprzez odpowiednie stosowanie przepisów o służebnościach gruntowych może nastąpić poprzez zasiedzenie tylko w pewnych wyjątkowych sytuacjach, po spełnieniu określonych ustawą warunków.

Jako, że podmiotem po jednej stronie może być tylko przedsiębiorca przesyłowy, różni to w zakresie podmiotu uprawnionego do zasiedzenia serwituty przesyłową i gruntową.

Przesłanką bezwarunkową analizowanego zasiedzenia jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia. Jak stanowi doktryna, „posiadanie cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej nie prowadzi do jej nabycia przez zasiedzenie. W celu nabycia służebności gruntowej na skutek upływu czasu konieczne jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia”<sup>5</sup>.

Bezspornym jest, że korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu ze względu na jej charakter dotyczyć może tylko urządzeń określonych w art. 49 k.c., tj. urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz urządzeń podobnych. Pomijając kwestię statusu prawnego urządzeń przesyłowych (gdź nie to jest tematem rozważań), przez pojęcie „urządzenia” rozumieć należy wynik celowego działania ludzkiego, uzewnętrzony w trwałej postaci widocznych przedmiotów czy urządzeń wymagających do swego powstania pracy ludzkiej, przy czym na potrzeby analizowanego zagadnienia wynik ten ma służyć celom przesyłowemu<sup>6</sup>.

Art. 292 k.c. wyraźnie zaznacza, że urządzenia, z których korzysta przedsiębiorca przesyłowy w wypadku służebności przesyłu, muszą być trwałe i widoczne. Te – podane jako konieczne – cechy wymagają głębszej analizy. Dla przykładu, Edward Gniewek za korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia uznaje korzystanie z mostu, urządzonej drogi, studni, kanalizacji oraz innych podobnych urządzeń, zlokalizowanych na cudzej nieruchomości<sup>7</sup>. Jak uważa Bartosz Rakoczy, trwałość oznacza tu trudność usunięcia takiego urządzenia, jeżeli chodzi o możliwości techniczne<sup>8</sup>. Przywołane interpretacje wydają się słuszne, przy uwzględnieniu, że wytworzenie i lokalizacja wyżej

5 B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 99.

6 G. Matusik, *Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2011, s. 387.

7 E. Gniewek, *op. cit.*, s. 207.

8 B. Rakoczy, *op. cit.*, s. 100.

wymienionych urządzeń były objęte zamiarem trwałości i ciągłości ich istnienia. Trwałość to przeciwieństwo tymczasowości, zamiar wytwarzającego urządzenie musi zatem obejmować nieprzemijające używanie urządzenia, a tymczasowość nie może wynikać z okoliczności zewnętrznych czy natury urządzenia. Jak słusznie zauważył Grzegorz Matusik, niezbędną do zasiedzenia trwałość (analizowaną wyżej) należy odróżnić od trwałego związania z gruntem<sup>9</sup>. Obrazowo może to wyjaśnić przykład kabli, które – nie będąc związane z określoną nieruchomością gruntową w sposób trwały, a powstałe w zamiarze ich stałego, nietymczasowego bytu – uważane mogą być za urządzenia trwałe w rozumieniu art. 292 k.c.

Oczywisty na pierwszy rzut oka fakt, by urządzenia były widoczne, budzi jednak w rzeczywistości wiele kontrowersji. Rakoczy wyraża pogląd, że wolą ustawodawcy było, aby urządzenia były widoczne z zastosowaniem zwyczajnych sposobów ich dostrzeżenia, a więc przy pomocy zmysłu wzroku. Twierdzi on, że urządzeniami widocznymi nie mogą być te urządzenia, które można dostrzec jedynie za pomocą sprzętu specjalistycznego. Skutkiem wynikającym z takiej interpretacji jest uniemożliwienie nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia w przypadku braku jakiegokolwiek śladu widoczności urządzeń znajdujących się pod ziemią<sup>10</sup>. Nie sposób nie zgodzić się z tym stanowiskiem, jednakże wymaga ono pewnego uzupełnienia i uszczegółowienia. Sąd Najwyższy, w postanowieniu z 24 kwietnia 2002 roku<sup>11</sup> stwierdził, że widoczny na powierzchni ziemi osadnik wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną, znajdującą się pod powierzchnią gruntu, mogą być – w okolicznościach konkretnej sprawy – uznane za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 k.c. W przedmiotowym stanie faktycznym rura kanalizacyjna, znajdując się pod powierzchnią gruntu na głębokości 1,5–2 m nie była widoczna. Widoczna była natomiast część osadnika i stojąca na nim „szopa”. Sąd Najwyższy ustalił ponadto, że kolejni właściciele wiedzieli o istniejącej rurze, gdyż przy każdej umowie zbycia byli o niej informowani. Doprowadziło to do uznania, że kanalizacja ta jest urządzeniem widocznym w rozumieniu art. 292 k.c. Tego typu urządzenie nie może być w całości widoczne na powierzchni gruntu, za wyjątkiem części osadnika. Podobnie wskazuje doktryna: cechę „widoczności” można sprowadzić do łatwości dowiedzenia się o istnieniu urządzenia, jak też do posiadania informacji o takim urządzeniu<sup>12</sup>. Jak słusznie podkreślono, zadaniem „trwałości i widoczności” urządzenia jest ostrzeżenie właściciela nieruchomości, iż korzystanie z takiego urządzenia może doprowadzić do powstania prawa rzeczowego sankcjonującego ten stan<sup>13</sup>.

9 G. Matusik, *op. cit.*, s. 389.

10 B. Rakoczy, *op. cit.*, s. 100.

11 V CKN 972/00.

12 G. Matusik, *op. cit.*, s. 388.

13 A. Wąsiewicz *et al.*, *System prawa cywilnego*, Warszawa 1977, s. 684.

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt poruszony przez Sąd Najwyższy w wyżej wspomnianym postanowieniu. Sąd stoi na stanowisku, że „do nabycia służebności grunтовой przez zasiedzenie, trwałe i widoczne urządzenie nie może być wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej, ale niekoniecznie musi to uczynić korzystający z urządzenia właściciel nieruchomości władnącej”. Kwestia, czy urządzenie ma wykonać posiadacz służebności, czy może to być również właściciel nieruchomości obciążonej budzi jednak poważne kontrowersje, zarówno w judykaturze, jak i doktrynie. Najbliższy jest mi pogląd Andrzeja Wąsiewicza<sup>14</sup>, wedle którego to, czy trwałe i widoczne urządzenie powinno zostać wykonane przez posiadacza służebności, nie ma znaczenia rozstrzygającego przy nabyciu służebności grunтовой w drodze zasiedzenia, gdyż ustawodawca takiego wymogu nigdzie nie ustanowił.

Okoliczność tę można rozpatrywać [...] tylko w sferze tzw. zewnętrznych oznak korzystania z cudzej nieruchomości i uznać za dowód, dający jawny, zewnętrzny wyraz wykonywania posiadania trwałych i widocznych urządzeń. Nie jest dopuszczalne ustanowienie w tym zakresie żadnych ogólnych reguł, a jedynie należy przyjąć, że w tych wypadkach, w których urządzenie wykonał posiadacz służebności, stanowi ono zawsze zewnętrzną oznakę korzystania z cudzej nieruchomości. Natomiast jeżeli urządzenie wykonał właściciel nieruchomości obciążonej, to może ono, ale nie musi, stanowić taką oznakę i każdy z takich wypadków należy oceniać indywidualnie, uwzględniając charakter i rodzaj tego urządzenia. Tak więc zewnętrzną oznakę korzystania z cudzej własności stanowić będzie niewątpliwie np. oparcie budynku o mur znajdujący się na sąsiedniej nieruchomości i wybudowany przez jej właściciela. Dlatego też posiadacz korzystający z tego urządzenia w zakresie odpowiadającym treści służebności polegającej na oparciu o mur sąsiada swego budynku, może nabyć tę służebność w drodze zasiedzenia<sup>15</sup>.

Analogicznie na pewno możliwe będzie zasiedzenie w przypadku wzniesienia urządzenia przesyłowego przez posiadacza służebności, czyli przedsiębiorcę przesyłowego, a w razie wzniesienia urządzenia przesyłowego przez właściciela gruntu decydować będzie charakter urządzenia. Według Grzegorza Matusika urządzenia magistralne z reguły mają znaczenie dla działania przedsiębiorcy przesyłowego (w odróżnieniu od większości przyłączy) i w odniesieniu do nich może dojść do zasiedzenia służebności w razie wzniesienia ich przez właścicieli nieruchomości obciążonych. Właściciel bowiem z reguły nie korzysta z tych urządzeń<sup>16</sup>. Pogląd ten zasługuje na aprobatę. Podob-

---

14 *Ibidem*, s. 689.

15 *Loc. cit.*

16 G. Matusik, *op. cit.*, s. 389.

nie orzekł Sąd Najwyższy, który w postanowieniu z dnia 27 stycznia 2006 roku<sup>17</sup> uznał, że: „nabycie służebności gruntowej polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia nie jest wyłączone z tego względu, że urządzenie to zostało wykonane przez właściciela nieruchomości obciążonej”, co zgodnie z art. 3054 k.c. dotyczy odpowiednio służebności przesyłu.

Uważam, że analogicznie należy traktować sytuację, w której to osoba trzecia wniosła urządzenia przesyłowe. Jednakże wówczas na podstawie art. 49 § 2 k.c. osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca. Taka dyspozycja art. 49 § 2 k.c. powoduje, że w większości tego typu przypadków posiadacz służebności przesyłu będzie jednocześnie właścicielem urządzeń przesyłowych – i taka sytuacja nie będzie budzić sprzeciwu wobec możliwości zasiedzenia służebności przesyłu w tymże stanie faktycznym.

Kolejną przesłanką powstania służebności gruntowej, a zarazem i służebności przesyłu, jest samoistne posiadanie wykonywane w sposób nieprzerwany. Posiadanie samoistne polega na tym, że posiadacz zachowuje się w stosunku do rzeczy jak właściciel. Posiadanie samoistne zmierzające do zasiedzenia prawa własności nieruchomości należy oceniać inaczej niż samoistne posiadanie zmierzające do zasiedzenia służebności gruntowej i służebności przesyłu<sup>18</sup>. Posiadanie w tym wypadku oznacza korzystanie z gruntu tak, jak korzystałby z niego uprawniony do służebności. Musi być ono związane z korzystaniem z urządzenia o charakterze trwałym i widocznym, co omówione zostało wyżej. Należy się zgodzić z Matusikiem, że samo posiadanie urządzeń przesyłowych, nawet gdyby nie były konieczne ingerencje we własność nieruchomości (np. wejście w celu konserwacji), jest posiadaniem służebności przesyłu. Posiadanie nie musi oznaczać ciągłości oddziaływania na nieruchomość obciążoną i może się ograniczać do okresowych aktów ingerencji, zgodnych z treścią służebności<sup>19</sup>. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 października 2006 roku<sup>20</sup>: „Posiadanie prowadzące do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia ma inny zakres niż posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenie własności. Posiadanie służebności nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz stosownie do potrzeb”. Powyższe sugeruje, że za nieprzerwane posiadanie samoistne służebności przesyłu można uznać chociażby wzniesienie urządzeń przesyłowych na obciążonym gruncie, korzystanie z nich poprzez

17 III CSK 38/05.

18 B. Rakoczy, *op. cit.*, s. 102.

19 G. Matusik, *op. cit.*, s. 386.

20 II CSK 119/06.

przesyłanie mediów, lub wchodzenie na grunt obciążony w celu usuwania awarii lub konserwacji tych urządzeń.

Ostatnią przesłanką zasiedzenia służebności przesyłu jest upływ czasu. Zgodnie z art. 172 k.c., posiadacz samoistny służebności przesyłu nabywa przedmiotową służebność w dobrej wierze po upływie 20 lat, zaś w złej – po upływie 30 lat. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednie przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Doktryna konsekwentnie określa, że termin zasiedzenia rozpoczyna się od dnia rozpoczęcia eksploatacji istniejącego urządzenia trwałego i widocznego, a nie od dnia rozpoczęcia jego budowy<sup>21</sup>. Głębszego zastanowienia wymaga jednak, czy rzeczywiście budowy urządzeń przesyłowych nie można uznać za takie korzystanie. Wydawać by się mogło, że w niektórych szczególnych wypadkach stan budowy lub wznoszenia widocznych urządzeń z zamiarem ich ciągłego istnienia można by już uznać za korzystanie. Może mieć to szczególne znaczenie w wyjątkowej sytuacji, gdy okres budowy przeciąga się w czasie. Z drugiej strony, zrozumiałe jest, by stanu niepewności, trwającego do ukończenia budowy, nie wliczać do czasu będącego ostrzeżeniem dla nieposiadającego właściciela. Przyznanie tej stronie większej ochrony wydaje się racjonalne i uzasadnione aksjologicznie. Ponadto, literalne brzemienie art. 292 k.c. przesądza o korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, które – by spełniać powyższe cechy – musi już faktycznie istnieć. Dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza służebności znaczenie ma przekonanie, co do tego, czy wykonywane prawo przysługuje mu w chwili przystąpienia do jego realizacji. Późniejsza zła wiara nie pozbawia możliwości zasiedzenia służebności w dobrej wierze. Dobra wiara odnosi się do samego uzyskania posiadania, a nie do ewentualnej czynności prawnej związanej z ustanowieniem służebności i skutków prawnych tej czynności<sup>22</sup>. Posiadanie służebności w przypadku uzyskania decyzji o objęciu nieruchomości na podstawie art. 124 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami<sup>23</sup> wyklucza zasiedzenie służebności.

Ponadto, zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas tego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej 30 lat.

Służebność przesyłu znana była już prawu rzeczowemu z 1946 roku. Art. 175 dekretu Prawo rzeczowe<sup>24</sup> stanowił, że służebność może być ustanowiona także na rzecz każdego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Do takiej służebności stosowało się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Instytucja ta była jednak rodzajem

21 G. Matusik, *op. cit.*, s. 387.

22 A. Wąsiewicz *et al.*, *op. cit.*, s. 687.

23 Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651.

24 Dz.U. z 1946 r. nr 57, poz. 319.

służebności gruntowej, o czym świadczy fakt jej regulacji w Tytule VI Służebności, dziale I Służebności gruntowe<sup>25</sup>. Praktyka wskazuje, że stosowanie art. 175 Prawa rzeczowego było marginalne i nie ustanawiano powyższej służebności, ponieważ jej zastosowanie musiałoby zostać ograniczone do przedsiębiorstw prywatnych<sup>26</sup>. Instytucja ta nie została przejęta przez Kodeks cywilny z 1964 roku (dalej: k.c.). Służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego na podstawie Ustawy z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Nowelizacja dokonana w 2008 roku budzi wiele kontrowersji w aspekcie rozpoczęcia biegu terminu jej zasiedzenia. Przeważająca część doktryny prezentuje stanowisko, że może to nastąpić najwcześniej z dniem wejścia w życie ustawy wprowadzającej tę instytucję do polskiego systemu prawa<sup>27</sup>. Przyjęcie stanowiska, że bieg terminu do zasiedzenia służebności przesyłu mógł rozpocząć się przed dniem 3 sierpnia 2008 roku byłoby równoznaczne z dopuszczeniem wstecznego działania przepisów wprowadzonych w wyniku tejże nowelizacji k.c. Ustawa nowelizująca nie zawiera jednak przepisów intertemporalnych, które przewidywałyby taką możliwość<sup>28</sup>.

W związku z powyższym, problemy stanowią możliwość i sposób korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego z nieruchomości, na której znajdują się urządzenia przesyłowe, a także zastosowanie do tej sytuacji instytucji zasiedzenia przed dniem 3 sierpnia 2008 roku.

Poglądy prezentowane przez doktrynę i judykaturę nie są jednolite. Szczególne rozbieżności pojawiały się w stanowiskach przedstawicieli doktryny, dotyczących dopuszczalności stosowania analogii z art. 145 k.c. lub do przepisów o innych służebnościach gruntowych. Wg Matusika, oceny powyższej konstrukcji dokonać można jedynie przeprowadzając analizę różnych trzech stanów faktycznych<sup>29</sup>. W pierwszym, gdzie właściciel nieruchomości A poprzez nieruchomość sąsiednią B zapewnia sobie dostęp do instalacji przesyłającej media w celu korzystania z usług świadczonych przez przedsiębiorcę przesyłowego, możliwe jest stosowanie *per analogiam* przepisów art. 145 k.c. lub przepisów o służebnościach gruntowych. W drugiej sytuacji, związanej z zapewnieniem przedsiębiorcy przesyłowemu dostępu do różnych nieruchomości w celach przesyłowych, w braku nieruchomości władnącej, możliwość stosowania podobnej konstrukcji należałoby wykluczyć. Jednakże judykatura pozwoliła zarówno w pierwszym, jak i drugim przypadku na analogiczne stosowanie przepisów o drodze koniecznej lub innych służebnościach gruntowych dla celów przesyłowych<sup>30</sup>. Przykładem może być uchwała Sądu Najwyższe-

25 M. Olczyk, *Komentarz do ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731)*, LEX 2008 – komentarz do art. 3051 k.c.

26 G. Matusik, *op. cit.*, s. 331.

27 *Ibidem*, s. 393.

28 M. Zalewski, *Wykonywanie praw do urządzeń przesyłowych*, „Przegląd Sądowy” 2009 nr 5, s. 22.

29 G. Matusik, *op. cit.*, s. 341.

30 *Ibidem*, s. 352.

go z dnia 7 października 2008 roku<sup>31</sup>, której sentencja brzmi: „Przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu [...] dopuszczalne było nabycie w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa”.

Analiza trzeciego stanu faktycznego, w którym przedsiębiorca wskazuje nieruchomości władnącą, na której znajdują się urządzenia przesyłowe powiązane technicznie z urządzeniami na nieruchomości obciążonej, przesądza, że w tym przypadku nie można mówić o analogii, a przepis art. 285 k.c. można stosować wprost.

W związku z powyższymi rozważaniami, problematyczne jest zatem posiadanie służebności prowadzące do zasiedzenia, które rozpoczęło się przed dniem 3 sierpnia 2008 roku, czyli przed wprowadzeniem do polskiego systemu prawa służebności przesyłu, w przypadku gdy wymagany termin upłynął po tej dacie. Słuszna wydaje się propozycja Michała Godlewskiego, by w sytuacji, gdy stan faktyczny przed 3 sierpnia 2008 roku nie pozwalał na zasiedzenie żadnej służebności, nie można było doliczać okresu sprzed tej daty do okresu posiadania służebności przesyłu po dniu 3 sierpnia 2008 roku. Jeśli natomiast przed tym dniem istniał stan pozwalający na zasiedzenie służebności gruntowej, to po tej dacie można stwierdzić zasiedzenie służebności, ale nie gruntowej, a wyłącznie przesyłu. Powyższe rozważania ponownie prowadzą do wniosku, że w drugim omówionym wyżej przypadku nie można doliczać okresu posiadania sprzed 3 sierpnia 2008 roku do czasu wymaganego do zasiedzenia. W pierwszym i trzecim przykładzie do zasiedzenia po 3 sierpnia 2008 roku może dojść, jednak jego przedmiotem może być tylko służebność przesyłu. Nie jest możliwe nabycie służebności przesyłu przed tą datą, można natomiast przed nią nabyć służebność gruntową. Jeśli uprawniony nabył służebność gruntową przed 3 sierpnia 2008 roku, w większości przypadków wykluczone jest późniejsze ustanowienie służebności przesyłu w drodze postanowienia sądu. Gdy spełnione są przesłanki zarówno zasiedzenia służebności gruntowej i służebności przesyłu, dochodzi do nabycia służebności przesyłu, zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*<sup>32</sup>. W tym momencie należy wspomnieć o projekcie zmiany ustawy Kodeks cywilny, który w art. 3 ma stanowić:

do zasiedzenia służebności przesyłu wlicza się okres posiadania służebności, który przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2008 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw uzasadniał nabycie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu.

Projekt nowelizacji Kodeksu cywilnego jest w tym aspekcie zgodny ze stanowiskiem Godlewskiego, które uważam za najbardziej zasadne.

Jak zauważył Gerard Bieniek, szczególne problemy powstają również wtedy, gdy urządzenia przesyłowe zostały posadowione na gruntach będących własnością Skarbu

31 III CZP 89/08.

32 M. Godlewski, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, „Monitor Prawniczy” 2010 nr 7, s. 393.



Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W myśl art. 7, w związku z art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>33</sup>, od 21 lipca 1961 roku nie można było nabyć w drodze zasiedzenia własności terenu państwowego położonego w granicach miast i osiedli oraz położonego poza tymi granicami, lecz włączonego do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazanego dla realizacji zadań jego gospodarki. Zgodnie zatem z uchylonym art. 177 k.c., przepisy o nabywaniu nieruchomości przez zasiedzenie nie miały zastosowania do nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej<sup>34</sup>. Sąd Najwyższy, w postanowieniu z dnia 7 marca 2002 roku<sup>35</sup>, stwierdził, że w czasie obowiązywania art. 177 k.c. przyjmowano, że przepis ten, stosowany na podstawie art. 292 zd. 2 k.c., wykluczał zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej przedmiot własności państwowej. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2008 roku<sup>36</sup>, twierdząc, że – zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 177 k.c. – przepisy o nabyciu własności (a odpowiednio również o nabyciu służebności gruntowej) przez zasiedzenie nie miały zastosowania, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony przez art. 1 pkt. 34 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny<sup>37</sup>. Zgodnie z art. 10 tej ustawy, jeżeli przed dniem jej wejścia w życie istniał stan, który wg przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a wg przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2002 roku<sup>38</sup> Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przed wejściem w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych okresu posiadania nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowej ani nie uwzględnia się go przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości. Powyższe stanowisko zostało uzupełnione postanowieniem Sądu Najwyższego z 9 października 2003 roku<sup>39</sup>, w myśl którego zasiedzenie nieruchomości (na podstawie art. 172 k.c. w związku z art. 10 nowelizacji z 1990 roku) przez posiadacza, który nabył posiadanie samoistne w złej wierze, może nastąpić najwcześniej 1 października 2005 roku.

Wobec powyższego nie sposób nie zgodzić się z Bieńkiem: jeżeli w okresie obowiązywania art. 177 k.c. nieruchomość przestała być przedmiotem własności państwowej, możliwe stawało się nabycie przez zasiedzenie zarówno własności tej nieruchomości,

33 Dz.U. z 2003 r. nr 32, poz. 159 z późn. zm.

34 G. Bieńki, *Urządzenia przesyłowe Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 73.

35 II CKN 160/00.

36 IV CSK 21/08.

37 Dz.U. z 1991 r. nr 55, poz. 34.

38 III CZP 72/01, OSNC 2002 nr 9, poz. 107.

39 I CK 155/02.

jak i służebności gruntowej ją obciążającej. Bieg zasiedzenia rozpoczął się z chwilą, w której Skarb Państwa przestał być właścicielem nieruchomości i bez znaczenia dla niego było uchylene art 177 k.c., ponieważ z chwilą uzyskania prawa własności przez inny podmiot niż Skarb Państwa przepis ten nie miał zastosowania<sup>40</sup>. Podobnie Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 stycznia 2006 roku<sup>41</sup> stwierdził, że jeżeli nieruchomość państwowa, znajdująca się w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem, została w okresie obowiązywania regulacji wyłączającej nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych zbyta na rzecz osoby fizycznej, zasiedzenie biegnie od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej; termin zasiedzenia ulega jednak skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę.

Analizując casus, w którym trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane na gruncie, który w procesie komunalizacji stał się własnością gminy, nie można pominąć uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 roku<sup>42</sup>, w której to Sąd przyjął, że jeżeli korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia nastąpiło przed dniem 27 maja 1990 roku, bieg zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczyna się 27 maja 1990 roku. Jak stwierdził Bieniek, również powołując się na przywoływaną wcześniej przeze mnie uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 roku, możliwe jest przy tym skrócenie okresu zasiedzenia o czas, gdy nieruchomość miała status nieruchomości państwowej, lecz nie więcej niż o połowę<sup>43</sup>.

Budząca wątpliwości okazała się także kwestia dopuszczalności zasiedzenia służebności przez następcę prawnego przedsiębiorstwa państwowego. Problem ten rozstrzyga stanowisko judykatury. Obowiązujący do 1 lutego 1989 roku art. 128 k.c. *expressis verbis* wyraził zasadę jedności własności państwowej: „Socjalistyczna własność ogólnarodowa (państwowa) przysługuje niepodzielnie Państwu” (art. 128 § 1). Zasada jedności własności państwowej stanowi odzwierciedlenie jedności władzy politycznej państwa socjalistycznego i przysługujących temu państwu uprawnień właściciela. Nie narusza tej zasady nadanie przedsiębiorcom państwowym i wielu innym państwowym jednostkom organizacyjnym osobowości prawnej. Państwowe osoby prawne nie mają w stosunku do zarządzanych przez nie składników mienia ogólnarodowego żadnych uprawnień, które by mogły być przeciwstawiane własności państwowej<sup>44</sup>. „W granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywają w imieniu własnym, względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnarodowego, uprawnienia płynące z własności

---

40 G. Bieniek, *op. cit.*, s. 74.

41 III CZP 100/05.

42 III CZP 23/07.

43 G. Bieniek, *op. cit.*, s. 77.

44 J. Wasilkowski *et al.*, *System prawa cywilnego*, Warszawa 1977, s. 68.

państwowej” (art. 128 § 2 k.c.). Już w uchwale siedmiu sędziów z dnia 18 czerwca 1991 roku<sup>45</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że z chwilą wejścia w życie Ustawy z dnia 31 stycznia 1989 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny<sup>46</sup> zniesiona została zasada, że jedynie Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo własności mienia państwowego, w wyniku czego państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną w zakresie nabywania składników majątkowych na własność. Zmiana art. 128 k.c. dokonana tą ustawą nie spowodowała przekształcenia – przysługujących państwowym osobom prawnym z mocy przepisów k.c. i ustaw szczególnych – uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie w dniu wejścia w życie wymienionej ustawy. Przekształcenie zarządu, w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do budynków, innych urządzeń i lokali znajdujących się na tych gruntach – w prawo własności, nastąpiło na podstawie Ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie Ustawy z dnia 29 września 1990 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>47</sup>. W odniesieniu do innych składników majątkowych przekształcenie w prawo własności nastąpiło na podstawie ustaw określających ustrój majątkowy państwowych osób prawnych.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 października 2009 roku<sup>48</sup> wyraził pogląd, że korzystanie przez przedsiębiorstwo państwowe z nieruchomości w sposób odpowiadający treści służebności gruntowej, prowadzące do zasiedzenia służebności gruntowej przed dniem 1 lutego 1989 roku, stanowiło podstawę do nabycia tej służebności przez Skarb Państwa. Także Bieniek jest zdania, że dopóki obowiązywał art. 128 k.c., wyrażający zasadę jednolitego funduszu własności państwowej, czyli do 1 lutego 1989 roku, przedsiębiorstwa państwowe sprawowały zarząd mieniem państwowym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Było to dzierżenie w rozumieniu art. 338 k.c. Przedsiębiorstwo państwowe przed 1 lutego 1989 roku wykonywało władztwo mogące doprowadzić do zasiedzenia służebności gruntowej, z tym zastrzeżeniem, że nabycie takiego prawa następowało do jednolitego funduszu własności państwowej. Dopiero wprowadzenie zmian do k.c. stworzyło z dniem 1 lutego 1989 roku możliwość nabywania dla siebie własności nieruchomości i innych praw rzeczowych przez państwowe osoby prawne. Przedsiębiorstwa państwowe dopiero po tej dacie realizowały posiadanie w zakresie odpowiadającym treści służebności dla siebie, we własnym imieniu<sup>49</sup>.

W tym miejscu należy się wnikliwiej zastanowić nad budzącą wiele kontrowersji i emocji szczególnie po stronie właścicieli obciążonych nieruchomości kwestią. Sąd Naj-

45 III CZP 38/91.

46 Dz.U. z 1989 r. nr 3, poz. 11.

47 Dz.U. z 1990 r. nr 79, poz. 464.

48 III CZP 70/09.

49 G. Bieniek, *op. cit.*, s. 77–78.

wyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2009 roku<sup>50</sup> stwierdził, że przedsiębiorstwa państwowego nie można uznać w okresie do 1 lutego 1989 roku za samoistnego posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej (art. 352 k.c.). Oznacza to, że niedopuszczalne jest zaliczenie posiadania wykonywanego przez przedsiębiorstwo państwowe przed tą datą do okresu potrzebnego do nabycia służebności przez zasiedzenie przez następcę prawnego tego przedsiębiorstwa. Przywołane stanowisko jest zgodne z wcześniejszymi rozważaniami, a także z zasadą jednolitej władzy państwowej, w myśl której przedsiębiorstwo państwowe jest jedynie dzierżycielem, który na swoją rzecz nie może nabyć służebności w drodze zasiedzenia. Powyższe stwierdził również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu analizowanego wyroku: przed wejściem w życie nowelizacji k.c., znoszącej zasadę tzw. jednolitej własności państwowej, czyli przed 1 lutego 1989 r., państwowe osoby prawne wykonywały uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne dysponenta własności państwowej. Skutki prawne związane z samoistnym posiadaniem przez przedsiębiorstwo państwowe w tamtym okresie nieruchomości mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa.

Powyższe stanowisko wymaga jednak uzupełnienia, albowiem osoba prawna, która przed 1 lutego 1989 roku nie mogła nabyć m.in. w drodze zasiedzenia własności nieruchomości lub innych praw rzeczowych, może do okresu samoistnego posiadania po 1 lutego 1989 roku zaliczyć okres posiadania przed tą datą, wykonywanego jako dzierżyciel w ramach sprawowanego wówczas zarządu mieniem państwowym, zgodnie art. 176 k.c. który wskazuje, że zaliczenie posiadania poprzednika – tu Skarbu Państwa, jest możliwe, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania<sup>51</sup>. Doliczenie okresu posiadania sprzed 1 lutego 1989 roku było możliwe, ale tylko o tyle, o ile po tym dniu doszło do przeniesienia posiadania ze Skarbu Państwa na przedsiębiorstwo państwowe. W praktyce jednak problemy rodzi wykazanie przeniesienia posiadania. Jeśli przedsiębiorca przesyłowy nabył z dniem 5 grudnia 1990 roku użytkowanie wieczyste nieruchomości władnącej, na zasadzie uwłaszczenia państwowych osób prawnych, wówczas decyzja uwłaszczeniowa jest dowodem przeniesienia posiadania nieruchomości władnącej i posiadania służebności<sup>52</sup>. Wg Stanisława Rudnickiego, wszelkie przypadki uwłaszczenia z mocy ustawy oznaczają przeniesienie posiadania<sup>53</sup>. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 stycznia 2006 roku<sup>54</sup>, w którym stwierdził, że osoba prawna, która przed dniem 1 lutego 1989 roku, mając status państwowej osoby prawnej, nie mogła nabyć, także w drodze zasiedzenia, własności nieruchomości, może

---

50 IV CSK 291/09.

51 G. Bieniek, *op. cit.*, s. 78.

52 G. Matusik, *op. cit.*, s. 391.

53 S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 132–133.

54 I CSK 11/05.

do okresu samoistnego posiadania wykonywanego po dniu 1 lutego 1989 roku zaliczyć okres posiadania Skarbu Państwa sprzed tej daty, jeżeli nastąpiło przeniesienie posiadania. Przepisy art. 348–351 k.c. regulują różne sposoby pochodnego nabycia posiadania i rzeczą wnioskodawcy jest wykazanie, że po 1 lutego 1989 roku nastąpiło przeniesienie posiadania służebności przez Skarb Państwa na rzecz wnioskodawcy. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 lutego 2010 roku<sup>55</sup>, wskazując, że zgodnie z art. 176 k.c. – zarówno stosowanym w związku z art. 172 k.c., jak i z art. 292 k.c. – posiadacz na potrzeby zasiedzenia do czasu swego posiadania może doliczyć czas posiadania poprzednika tylko o tyle, o ile do przeniesienia posiadania lub dziedziczenia doszło podczas biegu zasiedzenia.

Wcześniejsze rozważania wskazują na to, że zagadnienie zasiedzenia służebności przesyłu budziło i wciąż budzi wiele kontrowersji, przede wszystkim w doktrynie. Duży wpływ na aktualny stan prawny miała judykatura, która – nieraz w sprzeczności z poglądami części doktryny – zajmowała stanowisko o możliwości zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu oraz o możliwości analogicznego stosowania art. 145 k.c. do dnia 3 sierpnia 2008 roku. Problemem, który wyjaśniały doktryna i judykatura, była kwestia zasiedzenia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu bądź służebności przesyłu, którego bieg rozpoczął się przed 3 sierpnia 2008 roku, a skończył po tej dacie. Sąd Najwyższy potwierdził dopuszczalność zaliczania posiadania przedsiębiorstw państwowych przy ustalaniu okresu niezbędnego do nabycia służebności w wyżej omówiony sposób. W aktualnym stanie prawnym nie budzi zaś wątpliwości możliwość nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia ze względu na treść art. 292 k.c. w związku z art. 3054 k.c., przy spełnieniu przesłanek omówionych wyżej.

## SUMMARY

### **Usucaption of a transmission easement**

The paper is an attempt to determine the admissibility of acquisition of a transmission easement by virtue of usucaption. It also contains the review and assessment of the main issues, doubts and discrepancies which are present in the doctrine and jurisprudence. The survey also deals with deliberations concerning the possibilities of usucaption of particular ways of using the facilities as referred in the article 49 of The Civil Code prior to the amendments of The Civil Code of 20 May 2008 that introduced a new legal institution of a utility of transmission easement.

**KEYWORDS:** a transmission easement; an acquisition of a transmission easement; an usucaption; an entrepreneur; a transmission facilities; an easement appurtenant/ real servitude; limited right in property;

---

55 II CSK 465/09.

