

Received: 21.11.2022  
Accepted: 3.02.2023  
Published: 31.03.2023

Roczniki Administracji i Prawa  
Annals of The Administration and Law  
2023, XXIII, z. 1: s. 175-197  
ISSN: 1644-9126  
DOI: 10.5604/01.3001.0053.4003  
<https://rocznikiadministracjiiprawa.publisherspanel.com>

Dagmara Nowak-Trochimiuk\*  
Nr ORCID: 0000-0002-5772-1437

## PODSTAWY PRAWNE UMIEJSCOWIENIA INSTALACJI I URZĄDZEŃ PRZEDSIĘBIORSTW SIECIOWYCH NA OBCYCH GRUNTACH

### THE LEGAL BASIS FOR THE LOCATION OF SYSTEMS AND EQUIPMENT OF UTILITIES ON THIRD PARTY LAND

**Streszczenie:** Prowadzenie działalności gospodarczej przez przedsiębiorstwa sieciowe ma charakter quasi- publiczny. Celem jest zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę, a także odprowadzenie ścieków. Do przedsiębiorstw sieciowych zalicza się także przedsiębiorstwa telekomunikacyjne i wszystkie inne, które prowadzą działalność z wykorzystaniem sieci, czyli kompleksu ściśle powiązanych ze sobą pod względem fizycznym, technologicznym, funkcjonalnym urządzeń tworzących określoną całość, służących do doprowadzania mediów do odbiorców lub ich odprowadzania. Sieci przesyłowe w większości umiejscowione są na gruntach nienależących do przedsiębiorstw sieciowych, lecz nie stanowią części składowej nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Celem niniejszego artykułu jest syntetyczne podsumowanie i przedstawienie prawnych możliwości legalnego posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej na obcych gruntach. Ustawodawca przewiduje szereg środków prawnych umożliwiających legalne posadowienie instalacji i urządzeń w taki sposób, aby zapewnić niezawodne i pewne dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu i innych mediów do odbiorców, a jednocześnie uwzględnić interesy właścicieli nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem poszanowania prawa własności. Zasadniczym celem opracowania, w oparciu o gruntowną, dogmatyczną metodę, jest analiza przepisów regulujących usytuowanie instalacji i urządzeń sieciowych na nieruchomościach, a także prawne możliwości legalizacji już istniejącego ich posadowienia. W analizie tej tematyki została wykorzystana przede wszystkim metoda formalno-dogmatyczną, a związana z egzegezą tekstu prawnego, metoda historyczno-prawna, a także komparatystyka prawnicza.

---

\* mgr; słuchaczka eksternistycznego trybu przygotowania rozprawy doktorskiej w Wyższej Szkole Humanitas. Źródła finansowania publikacji: środki własne autorki; e-mail: dagmarant@gmail.com

**Słowa kluczowe:** energia, energetyka, ciepło, energia cieplna, najem, dzierżawa, urządzenia techniczne, służebność, przesył, własność, nieruchomości, użyczenie, użytkowanie, sieci energetyczne

**Summary:** Business activities conducted by utilities are of a quasi-public character. The purpose of these activities is to supply consumers with electric energy, thermal energy, gas, water as well as to provide sewage disposal services. Utilities also include telecommunications enterprises and any other enterprises that carry on their business by using a network, that is, a complex system of closely interrelated, in physical, technological and functional terms, pieces of equipment that form a definite whole and are used to supply the users with utility services or to provide sewage disposal. Distribution networks are mostly located on land not belonging to utilities, but they are not a part of a given property if they are an asset of a utility. The aim of this article is a synthetic summary and presentation of the legal possibilities of legal foundation of technical infrastructure equipment on third party land. The legislator provides for a number of legal measures that allow distribution systems and equipment to be lawfully located on such land, so that reliable and uninterrupted supplies of thermal energy, electric power, water, gas and other utility services can be provided to consumers, but at the same time the legislator takes into account the interests of property owners, with special attention to respect for the right of property. The main purpose of the publication, based on a thorough, dogmatic method, is to analyze the provisions governing the location of network installations and devices on real estate, as well as the legal possibilities of legalizing their already existing foundation. In the analysis of this subject, the formal-dogmatic method, related to the exegesis of the legal text, the historical-legal method, as well as comparative legal studies were used.

**Keywords:** energy, power, heat, heat, rental, lease, technical equipment, easement, transmission, ownership, real estate, lending, use, power grids

## WSTĘP

Pojęcie „przedsiębiorstwo sieciowe” jest rozumiane w znaczeniu podmiotowym, czyli jako podmiot praw i obowiązków, podmiot stosunków prawnych i szeroko rozumianego obrotu gospodarczego. W takim znaczeniu jest to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą charakteryzującą się występowaniem sieci jako składnika majątku. Sieć to kompleks urządzeń i instalacji stanowiących składniki majątkowe przedsiębiorstwa sieciowego, a więc urządzeń określonych w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>. Są to instalacje i urządzenia służące do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej itp., posadowione w znakomitej większości na gruntach prywatnych, obcych w znaczeniu: nienależących do przedsiębiorcy.

W większości przypadków sieci przesyłowe znajdują się na gruntach niebędących własnością przedsiębiorcy sieciowego. Wynika to z faktu, iż obecny stan wiedzy technicznej, technologicznej nie pozwala na dostarczanie mediów do odbiorców bez wykorzystania w tym celu sieci przesyłowych i dystrybucyjnych<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

<sup>2</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 9.

Wobec tego ustawodawca przewiduje zarówno cywilnoprawne, np. służebność, najem, użyczenie, jak i administracyjnoprawne środki ograniczające prawo własności do nieruchomości, na których znajdują się różnego rodzaju sieci przesyłowe.

Duży problem stanowią zaszłości historyczne. Powodują, że znaczna część instalacji i urządzeń ma jeszcze obecnie nieuregulowany stan prawny. Przedsiębiorstwa sieciowe w poprzednim ustroju, przed rokiem 1989, występowały często w charakterze monopolisty, a ówczesnie obowiązujące prawo nie wymagało nawet zgody właściciela na zajęcie jego nieruchomości. Szeroko pojmowany interes społeczny był dużo istotniejszy niż prawa jednostki. Jednak z punktu widzenia przedsiębiorcy lokalizował on swoje urządzenia, przestrzegając aktualnie obowiązującego prawa. Kwestia ta wywołuje sytuacje sporne. W szczególności wzrastająca świadomość prawna właścicieli nieruchomości prowadzi do procesów sądowych, których celem jest żądanie usunięcia bezprawnie zainstalowanych urządzeń bądź sieci albo żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości<sup>3</sup>.

Dlatego istotne jest uregulowanie sytuacji prawnej już istniejących instalacji i urządzeń oraz znajomość środków prawnych legalnego posadowienia planowanych sieci przesyłowych.

## POJĘCIE „PRZEDSIĘBIORSTWO SIECIOWE”

Pojęcie „przedsiębiorstwo sieciowe” zostało stworzone dla potrzeb niniejszego artykułu, jako podmiot praw i obowiązków, podmiot stosunków prawnych i szeroko rozumianego obrotu gospodarczego. W takim znaczeniu mamy do czynienia z przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą charakteryzującą się występowaniem sieci jako składnika majątku. Sieć rozumiana jest tu jako kompleks urządzeń i instalacji stanowiących składniki majątkowe przedsiębiorstwa sieciowego. W ramach sieci będącej z jurydycznego punktu widzenia zbiorem rzeczy można wyróżnić poszczególne instalacje, czyli urządzenia, które – ze względu na regulację zawartą w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego – stanowią rzeczy ruchome, a także rzeczy złożone z poszczególnych urządzeń, stanowiących ich części składowe<sup>4</sup>. Art. 49 Kodeksu cywilnego przesądza o statusie prawnym sieci. Jest wyjątkiem od ogólnej zasady *superficies solo cedit* wyrażonej w art. 191 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”. Art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, jakie urządzenia nie są zaliczane do części składowych nieruchomości w sposób następujący: „Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia

<sup>3</sup> Ibidem, s. 51.

<sup>4</sup> G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Wydanie 1, Warszawa 2008, s. 25.

podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa<sup>5</sup>. Istotne jest, iż warunkiem stosowania art. 49 § 1 jest wejście urządzenia w skład przedsiębiorstwa, co nie jest równoznaczne z posiadaniem przez przedsiębiorcę tytułu prawnego względem tych urządzeń. Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 8 marca 2006 r.<sup>5</sup> stwierdził, iż wejście urządzeń w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu, czyli następuje z chwilą połączenia urządzeń w sposób trwały z siecią<sup>6</sup>.

Urządzenia wskazane w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego są ze sobą ściśle powiązane pod względem fizycznym, technologicznym i funkcjonalnym, przez co stanowią określoną całość, nazwaną siecią. Definicje sieci znajdują się w przepisach szczególnych. Zgodnie z art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne<sup>7</sup> siecią są instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego, natomiast art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków<sup>8</sup> stanowi, że sieć to przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Również ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne<sup>9</sup> zawiera kilka definicji różnych rodzajów sieci.

## UMIEJSCOWIENIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA OBCYCH GRUNTACH

Specyfika prowadzonej przez przedsiębiorstwa sieciowe działalności polega między innymi na tym, iż nie jest możliwe ich funkcjonowanie bez lokalizacji instalacji i urządzeń na prywatnych nieruchomościach. Obecny stan wiedzy technicznej, technologicznej nie pozwala na dostarczanie mediów do odbiorców bez wykorzystania w tym celu sieci przesyłowych i dystrybucyjnych. Wobec powyższego powstaje konflikt interesów przedsiębiorstw sieciowych, odbiorców mediów i właścicieli nieruchomości, na których umiejscowione są przedmiotowe urządzenia. Jak uważa G. Bieniek, zaopatrzenie społeczności lokalnych w wodę, gaz, energię elektryczną, czy też zapewnienie możliwości odprowadzania ścieków ma ważne znaczenie gospodarcze i społeczne. Świadczone przez przedsiębiorstwa przesyłowe dobra czy usługi mają

<sup>5</sup> III CZP 105/05, OSNC nr 10/2006, nr 10, poz. 159.

<sup>6</sup> G. Bieniek, *Jeszcze raz w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, „Monitor Prawniczy” nr 20/2008, s. 1072.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54, poz. 348, z późn. zm.).

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72, poz. 747, z późn. zm.).

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. nr 171, poz. 1800, z późn. zm.).

charakter quasi-publiczny<sup>10</sup>. Ważny interes publiczny uzasadnia konieczność ograniczenia właściciela nieruchomości w zakresie wykonywania jego prawa własności. Ustawodawca przewiduje zarówno cywilnoprawne, np. służebność, najem, użyczenie, jak i administracyjnoprawne środki ograniczające prawo własności do nieruchomości, na których znajdują się różnego rodzaju sieci przesyłowe.

## NABYCIE NIERUCHOMOŚCI

Nabycie nieruchomości wraz usytuowanymi na niej instalacjami i urządzeniami służącymi do doprowadzania lub odprowadzania cieczy, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innymi urządzeniami podobnymi jest jednym ze sposobów nabycia do nich tytułu prawnego. Sposób ten jest w praktyce rzadko stosowany z uwagi na konieczność porozumienia z właścicielem nieruchomości co do wyzbycia się przez niego prawa własności do całej nieruchomości lub też jej części, jak i z uwagi na wysokość kosztów nabycia. Szczególnie właśnie względy finansowe powodują, iż przedsiębiorstwa sieciowe nie są zainteresowane takim uregulowaniem stanu prawnego.

Zgodnie z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego do przeniesienia własności może dojść w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, albo że strony inaczej postanowiły<sup>11</sup>. Przepis ten wprowadza podstawową zasadę, zgodnie z którą przeniesienie własności nieruchomości oraz rzeczy ruchomej następuje z momentem zawarcia umowy. Wprowadza także umowę podwójnego skutku, czyli wywołuje skutki obligacyjne oraz rzeczowe. Jak wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 stycznia 2017 roku, „Umowa sprzedaży, której przedmiotem są rzeczy oznaczone co do tożsamości, ma charakter umowy konsensualnej, a objęte jej treścią zobowiązania stron dochodzą do skutku *solo consensu*. Umowa sprzedaży ma zatem charakter konsensualny, jej ważność zależy wyłącznie od zgodnych oświadczeń woli stron<sup>12</sup>. Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości ma skutek nie tylko zobowiązujący, ale i rzeczowy, przenoszący własność. Nie jest wymagane przeniesienie posiadania. Od zasady tej istnieje oczywiście szereg wyjątków, przewidzianych przez ustawę lub określonych wolą stron<sup>13</sup>. Przepis art. 155 i następne Kodeksu cywilnego dotyczy wyłącznie przeniesienia własności, czyli nabycia prawa własności na podstawie umowy<sup>14</sup>.

<sup>10</sup> G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 9.

<sup>11</sup> Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

<sup>12</sup> V CSK 223/16, Legalis System Informacji Prawnej.

<sup>13</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wyd. 3, Warszawa 2023.

<sup>14</sup> E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz KC*, 2021, art. 155, Nb 5–6, Legalis System Informacji Prawnej.

Zgodnie z art. 157 § 1 Kodeksu cywilnego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Celem tej regulacji jest zapewnienie stabilności stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu nieruchomościami, z uwagi na doniosłe znaczenie prawne, ekonomiczne i społeczne nieruchomości<sup>15</sup>.

Umowa sprzedaży nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Uzasadnieniem narzucenia przez ustawodawcę formy aktu notarialnego jest pewność i bezpieczeństwo obrotu gospodarczego. Notariusz jest osobą zaufania publicznego zobowiązana czuwać przy dokonywaniu czynności notarialnych nad należyтым zabezpieczeniem interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne<sup>16</sup>. Jego zadaniem jest także eliminowanie lub ograniczenie ryzyka przyszłego sporu przed sądem, a jeżeli już do tego sporu doszło – usprawienie jego rozstrzygnięcia przez dostarczenie jednoznacznych dowodów<sup>17</sup>.

Istotnym obowiązkiem nabywcy nieruchomości, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>18</sup>, jest obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Jest to o tyle istotne, gdyż ustawodawca przewidział sankcję majątkową w postaci takiej, że jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niezłożenia niezwłocznie wniosku o ujawnienie swojego prawa w księdze, bądź na skutek opieszałości w wykonaniu tego obowiązku (art. 35 § 2 ustawy księgach wieczystych i hipotece).

Należy zwrócić także uwagę na fakt, iż nabycie własności nieruchomości może nastąpić w odniesieniu do już istniejących urządzeń, jak również uprzednio przed przeprowadzeniem inwestycji. Jest to o tyle istotne, gdyż może być jednym ze sposobów uregulowania stanu prawnego tzw. zaszłości.

## UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W polskim systemie prawnym mamy do czynienia z trójpodziałem podmiotowych praw rzeczowych. Użytkowanie wieczyste stanowi pośrednią, choć zbliżoną do prawa własności kategorię pomiędzy prawem własności, a ograniczonymi prawami rzeczowymi<sup>19</sup>. Prawo to wywodzi się jeszcze z drugiej połowy XIX w. kiedy gwałtowny rozwój miast zrodził tzw. kwestię mieszkaniową, której zasadniczym dylematem było zaspokoić olbrzymi popyt na mieszkania i dostarczenie przez państwo oraz gminy

<sup>15</sup> K. Osajda, W. Borysiak, *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wydanie 30, Warszawa 2022.

<sup>16</sup> G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 16.

<sup>17</sup> A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Część ustrojowa*, Kluczbork – Lublin 2009, s. 123.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147, z późn. zm.).

<sup>19</sup> E. Gniewek, *Prawo ...*, s. 18.

miejskie terenów budowlanych<sup>20</sup>. W ustawodawstwie polskim instytucja użytkowania wieczystego funkcjonuje ze zmianami od wejścia w życie ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>21</sup>. Współcześnie zaś problematykę użytkowania wieczystego regulują równolegle, komplementarnie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>22</sup>.

Użytkowanie wieczyste, wskutek wielokrotnej zmiany przepisów, uzyskało charakter prawa celowego, czyli obciążającym użytkownika wieczystego obowiązkiem wykorzystania oddanej mu w użytkowanie nieruchomości w sposób określony w umowie. Z upływem czasu redukcji uległa liczba czynności, w tym obligatoryjna decyzja administracyjna, poprzedzających zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste<sup>23</sup>. Początkowo funkcjonował w obrocie prawnym art. 6 nieobowiązującej obecnie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności z 1997 roku<sup>24</sup>, następnie ustawa z 2001 roku o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości<sup>25</sup>, po obecnie obowiązującą ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>26</sup>. Regulacje dotyczące przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowią ostatni krok w kierunku całkowitego wyeliminowania użytkowania wieczystego z obrotu prawnego. Uprzednio przekształcenie odbywało się na wniosek użytkownika wieczystego, w drodze decyzji administracyjnej, natomiast obecnie przekształcenie nie wymaga złożenia wniosku i odbywa się z mocy samej ustawy, a fakt przekształcenia zostaje potwierdzony zaświadczeniem. W świetle przepisów nowej ustawy do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, w tym także w przypadku, gdy na gruncie zabudowanym budynkami położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, dochodzi jeżeli łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż określone w art. 1 ust. 2 przedmiotowej ustawy nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie w prawo własności tego gruntu. Przekształceniu ulega także współużytkowanie wieczyste. Ponadto, co do zasady, wszelka infrastruktura towarzysząca, czyli obiekty i urządzenia budowlane, takie jak garaże, komórki, po-

<sup>20</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 176.

<sup>21</sup> Ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r., nr 22, poz. 159, z późn. zm.)

<sup>22</sup> E. Gniewek, *Prawo...*, s.164.

<sup>23</sup> G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, [w:] J. Gudowski, *Komentarz KC*, t. 2, 2016, s. 602.

<sup>24</sup> Ustawa z dnia 4.9.1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (t.j. Dz.U. z 2001 r., nr 120, poz. 1299, ze zm.).

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 26.07.2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości, (Dz.U. nr 113, poz. 1209, z późn. zm.).

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r., poz. 1716, z późn. zm.).

mieszczenia gospodarcze i inne tego typu obiekty położone na tym gruncie, które umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych, stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu.

Co istotne, regulacja ta nie odnosi się to do urządzeń przesyłowych, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, które nie należały do części składowych nieruchomości, wchodząc w skład przedsiębiorstwa, pozostają częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego<sup>27</sup>. Urządzenia przesyłowe, które wchodzą w skład przedsiębiorstwa sieciowego, ani nie stanowią części składowej przekształcanego gruntu, ani też nie spełniają przesłanki ich posadowienia dla przemijającego użytku. Zatem słusznie ustawodawca wyłączył je spod ustawowego przekształcenia.

Odmiennie niż dotychczas została uregulowana kwestia obciążeń użytkowania wieczystego. Co do zasady, zgodnie z treścią art. 241 Kodeksu cywilnego wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Natomiast w świetle przepisów przedmiotowej ustawy obciążenia nie wygasają, ale stają się obciążeniami prawa własności. Uzasadnieniem takiej regulacji jest to, że automatyczne wygaśnięcie praw osób trzecich wskutek zamiany zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, mogłoby spowodować nagłe straty tych osób, a w konsekwencji roszczenia względem dotychczasowych użytkowników wieczystych lub Skarbu Państwa<sup>28</sup>. Zatem, jeżeli nieruchomość, która podlega przekształceniu, jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi: służebnościami, użytkowaniem lub/i hipoteką, obciążenia te z dniem przekształcenia obciążają prawo własności lub odpowiednio współwłasności nieruchomości. Prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości. Tak przekształczone prawo własności nieruchomości podlega wpisowi do ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków<sup>29</sup>. Przepisy przedmiotowej ustawy znajdują zastosowanie wyłącznie dla przekształcenia gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Ustawa nie zawiera jednak definicji tego pojęcia. W celu ustalenia rozumienia pojęć, tj. gruntów czy budynków mieszkalnych, należy sięgnąć do definicji zawartych w innych aktach prawnych, a w szczególności w prawie budowlanym<sup>30</sup>.

Do wszystkich pozostałych nieruchomości, jak również w kwestiach nieuregulowanych w sposób szczególny ustawą dotyczącą przekształcenia użytkowania wieczystego zastosowanie, tak jak dotychczas, mają przepisy przede wszystkim Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 232 Kodeksu cy-

<sup>27</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny...*

<sup>28</sup> W. Modzelewski, *Ustawa o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz*, Warszawa 2020.

<sup>29</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny...*

<sup>30</sup> P. Wancke, *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz*, Warszawa 2018.



wilnego przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Podmiotami natomiast mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Definicję prawa użytkowania wieczystego zawiera art. 233 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Oznacza to, że użytkownik wieczysty dysponuje takimi samymi uprawnieniami jak właściciel – może korzystać z nieruchomości i rozporządzać swoim prawem. W odróżnieniu od właściciela, który w zasadzie może ze swej rzeczy korzystać dowolnie, użytkownik może korzystać z oddanego mu gruntu tylko w sposób określony w umowie<sup>31</sup>. Do ustanowienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Do powstania użytkowania wieczystego dochodzi więc w drodze umowy między właścicielem nieruchomości a osobą fizyczną lub prawną, zawartej w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czynność ta wymaga wpisu do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym. Powszechnie dopuszcza się w orzecznictwie i doktrynie możliwości nabycia w pewnych okolicznościach użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia<sup>32</sup>.

Prawo użytkowania wieczystego wywodzi swą nazwę z faktu, iż co do zasady oddanie gruntu następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści. Zgodnie z art. 238 Kodeksu cywilnego wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Oprócz opłaty rocznej uiszcza także na podstawie art. 71 i 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jednorazową opłatę za ustanowienie użytkowania w wysokości od 15% do 25% ceny nieruchomości.

Warto również podkreślić, iż zgodnie z art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego wszystkie budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność, co stanowi wyjątek od zasady *superficies solo cedit*.

Instytucja użytkowania wieczystego znalazła poczesne miejsce w praktyce i cieszyła się względnym powodzeniem, stanowiąc formę taniego, długotrwałego, zbliżonego do prawa własności, korzystania z gruntu budowlanego<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 182-183.

<sup>32</sup> T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 228-229.

<sup>33</sup> E. Gniewek, *Prawo...*, s. 165.

## SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

Służebność przesyłu jest instytucją niezwykle ważną i bardzo potrzebną. Bardzo często jest wykorzystywana w praktyce, ma doniosłe znaczenie społeczne. Przede wszystkim pełni funkcję legalnej możliwości posadowienia przez przedsiębiorstwa przesyłowe instalacji i urządzeń na gruntach, do których nie mają innego tytułu prawnego. Dzięki tej instytucji możliwa jest dostawa mediów, takich jak woda, prąd, gaz, ciepło do odbiorców.

Służebność przesyłu stanowi ograniczone prawo rzeczowe, które można ustanowić na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, czyli przedsiębiorcy, który jest właścicielem lub zamierza wybudować urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego. Prawo to pozwala na korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z cudzej nieruchomości, która została obciążona służebnością przesyłu, w zakresie przeznaczenia urządzeń tam posadowionych<sup>34</sup>. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z 2012 roku dotyczącym celu, w jakim powinna być ustanawiana służebność przesyłu, Sąd wypowiedział się następująco: „Należy zwrócić uwagę na cel służebności przesyłu. Jest nim umożliwienie przedsiębiorcy właściwego korzystania z urządzeń, których jest właścicielem i które wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa (art. 55<sup>1</sup> kc)”<sup>35</sup>.

Służebność przesyłu została wprowadzona do systemu prawnego nowelizacją Kodeksu cywilnego z dnia 30 maja 2008 r.<sup>36</sup> Nowelizacja dotyczyła m.in. zmiany brzmienia art. 49 oraz wprowadzenia nowego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu. Do tego momentu funkcjonował klasyczny podział na służebności gruntowe i osobiste. Mając na względzie treść art. 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, ustawodawca uznał jej bliższe pokrewieństwo ze służebnościami gruntowymi. Zatem w toku interpretacji i stosowania przepisów o służebnościach przesyłu dopełnia regulację prawną poprzez odpowiednie sięganie do bliskich przepisów z dziedziny służebności gruntowych<sup>37</sup>.

Definicję legalną służebności przesyłu zawiera art. 305<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, stwierdzając, iż 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. Można wskazać zatem, iż służebność przesyłu to ograniczone prawo rzeczowe polegające na uprawnieniu przedsiębiorcy do istnienia sieci, instalacji

<sup>34</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny...*

<sup>35</sup> II CSK 218/12, Legalis System Informacji Prawnej.

<sup>36</sup> Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731).

<sup>37</sup> E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2010, Legalis System Informacji Prawnej.

i urzędzeń przesyłowych w obecnym ich położeniu oraz zapewnieniu przedsiębiorcy swobodnego dostępu do nich w każdym czasie w celu dokonania remontu, konserwacji, modernizacji lub usunięcia awarii. W tym znaczeniu jest to więc prawo skierowane do przedsiębiorstwa przesyłowego. Obciążona tym prawem jest dana nieruchomości i mimo obrotu nieruchomością prawo do posadowienia i eksploatacji urzędzeń przesyłowych służy niezmiennie uprawnionemu – podlega ochronie prawnej analogicznej do ochrony prawnej udzielanej przy ochronie własności i poglądy nowego właściciela na ustanowione wynagrodzenie lub sens istnienia obciążenia danej nieruchomości nie mają prawnego znaczenia. Przedsiębiorstwo posiada pewien tytuł prawny niezależnie od zmian podmiotowych co do własności nieruchomości, na której posadowione będzie urządzenie przesyłowe. Nadto należy wskazać, że podział nieruchomości nie wpływa na to prawo. W takim przypadku ustanowiona służebność przesyłu przechodzi z mocy prawa na wszystkie nieruchomości wydzielone z nieruchomości pierwotnej. Służebność przesyłu jest prawem przedsiębiorstwa skutecznym wobec wszystkich, jest to istotna cecha odróżniająca służebność od stosunków prawnych opartych na umowach, które nie kreują powstania ograniczonego prawa rzeczowego<sup>38</sup>. Równie ważną cechą odróżniającą w tym przypadku tę służebność od służebności gruntowej jest zasada, iż może ona być stosowana zarówno do istniejących stanów faktycznych, czyli w stosunku do urzędzeń już istniejących, stanowiąc możliwość regulacji tzw. zaszczości, jak również do planowanych w przyszłości przez przedsiębiorcę inwestycji.

Podmiotem uprawnionym do służebności przesyłu jest przedsiębiorca w rozumieniu Kodeksu cywilnego, o którym była już wcześniej mowa. Uprawniona może być także gmina, jeśli urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne są jej własnością i prowadzi ona działalność w zakresie zbiorowego zaopatrywania w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków przez wyodrębniony zakład budżetowy<sup>39</sup>.

Służebność przesyłu jest co do zasady ustanawiana na podstawie umowy pomiędzy przedsiębiorcą sieciowym a właścicielem nieruchomości. Mimo że nie jest wymagana forma aktu notarialnego umowy ustanawiającej służebność, to w praktyce jednak strony najczęściej korzystają z tej formy. W ten sposób mają gwarancję należytego zabezpieczenia swoich interesów. Forma aktu notarialnego jest wymagana prawem jedynie dla oświadczenia właściciela nieruchomości. Drugim sposobem ustanowienia służebności jest droga sądowa. Możliwość taką przewiduje art. 305<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego. Legitymację do żądania ustanowienia służebności ma przedsiębiorca sieciowy wówczas, gdy właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy lub gdy strony nie mogą porozumieć się co do wysokości wynagrodzenia. Warunkiem przewidzianym w § 1 wspomnianego wyżej artykułu jest, aby służebność

<sup>38</sup> T. Ogłódek, *Służebności przesyłu...*, s. 13.

<sup>39</sup> G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 57.

przesyłu była konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1. Również właściciel nieruchomości może wystąpić z żądaniem odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Należy wspomnieć, iż wynagrodzenie nie jest warunkiem koniecznym. Służebność przesyłu może być ustanowiona zarówno za wynagrodzeniem, jak i nieodpłatnie.

Kolejnym sposobem nabycia jest zasiedzenie. Służebność może zostać nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. W przypadku urządzeń należących do przedsiębiorstw sieciowych, które najczęściej znajdują się pod powierzchnią ziemi, spełnienie przesłanki widoczności może wydawać się niemożliwe. Posiłkować należy się wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r.<sup>40</sup>, w którym to Sąd podkreślił, iż specyfika urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych nie pozwala, by w całości znajdowały się one w widocznym miejscu. Wystarczające jest dla spełnienia przesłanki widoczności, by tylko element sieci znajdował się na powierzchni ziemi.

Przy nabyciu pochodnym zastosowanie ma art. 305<sup>3</sup> § 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

Ustawodawca przewiduje możliwość zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności w trakcie jej istnienia, jeżeli powstanie ważna potrzeba gospodarcza, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Zmiany służebności przesyłu następują za wynagrodzeniem dla przedsiębiorcy sieciowego adekwatnego do poniesionego wskutek zmiany uszczerbku.

Ustanie służebności następuje z mocy samego prawa w przypadku jej niewykonywania przez dziesięć lat. Służebność przesyłu wygasa również wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności za wynagrodzeniem, jeśli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Również przedsiębiorca sieciowy może żądać zniesienia służebności, i to bez wynagrodzenia, jeśli utraciła ona dla niego wszelkie znaczenie.

Ustawodawca, wprowadzając służebność przesyłu do Kodeksu cywilnego, dał możliwość pogodzenia potrzeb przedsiębiorców sieciowych i właścicieli nieruchomości, na których znajdują się urządzenia przesyłowe. W praktyce funkcjonowania tych przedsiębiorstw jest to najczęściej wykorzystywany sposób uregulowania statusu prawnego urządzeń przesyłowych, gdyż służebność przesyłu jako ograniczone prawo rzeczowe pozwala na dużo lepsze zabezpieczenie interesów przedsiębiorcy niż umowy obligacyjne, a nie jest tak nakładochłonna jak uzyskanie prawa własności do nieruchomości.

<sup>40</sup> V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 200.

## UŻYTKOWANIE

Prawo użytkowania, podobnie jak służebność przesyłu, jest ograniczonym prawem rzeczowym. Polega ono, zgodnie z art. 252 Kodeksu cywilnego, na obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków. Jest ono ukształtowane jako najszersze prawo spośród tradycyjnych ograniczonych praw rzeczowych, tylko bowiem użytkowanie zapewnia użytkownikowi w zasadzie pełne prawo korzystania z rzeczy cudzej<sup>41</sup>. W ramach użytkowania uprawnionemu przysługuje prawo do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Zakresem uprawnień użytkowanie jest podobne do dzierżawy. Podstawowa różnica polega na tym, że użytkowanie jest bezwzględny prawem rzeczowym, czyli jest skuteczne *erga omnes*, natomiast dzierżawa jest prawem obligacyjnym, czyli skutecznym tylko pomiędzy określonymi stronami. Przedmiotem użytkowania mogą być rzeczy, prawa albo zespół środków produkcji. Użytkowanie można ustanowić na rzecz użytkowników będących zarówno osobami fizycznymi, jak i prawnymi, a także na rzecz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną<sup>42</sup>.

Stronami stosunku prawnego użytkowania są oddający rzecz w użytkowanie, którym jest właściciel rzeczy, oraz użytkownik, czyli osoba, na której rzecz użytkowanie zostało ustanowione<sup>43</sup>. Użytkownik powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a po wygaśnięciu użytkowania obowiązany jest zwrócić rzecz właścicielowi w takim stanie, w jakim powinna się znajdować, stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania.

Istotnym z punktu widzenia przedsiębiorców sieciowych jest fakt, iż użytkowanie obciąża rzecz w całości. Dopuszczalne natomiast na podstawie art. 253 § 2 Kodeksu cywilnego jest ograniczenie wykonywania użytkowania nieruchomości do jej oznaczonej części. Czyli w przypadku ustanowienia użytkowania obciąża ono całą nieruchomość, lecz strony mogą ograniczyć jego wykonywanie np. do części nieruchomości, na której umiejscowione są urządzenia przesyłowe. Użytkowanie obejmuje także części składowe rzeczy oraz przynależności, jeśli strony nie postanowiły inaczej. Nie jest możliwe jednak ustanowienie użytkowania wyłącznie na części składowej rzeczy.

Użytkowanie powstaje wskutek umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości a podmiotem uprawnionym – przyszłym użytkownikiem, przy czym należy pamiętać, iż oświadczenie właściciela nieruchomości wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Równocześnie trzeba zastrzec, że nie można nabyć prawa użytkowania w trybie zasiedzenia. Nie można go także nabyć w trybie konstytutywnego orzeczenia sądowego. Brakuje też współcześnie podstaw prawnych

<sup>41</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 211.

<sup>42</sup> K. Osajda, W. Borysiak, *Kodeks cywilny...*

<sup>43</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny...*

do ustanowienia prawa użytkowania w trybie decyzji administracyjnej<sup>44</sup>. Podobnie jak w przypadku służebności przesyłu użytkowanie można ustanowić odpłatnie lub bez odpłatności. Odmienną zaś cechą jest osobisty charakter użytkowania. Wobec tego, zgodnie z art. 254 Kodeksu cywilnego, użytkowanie jest niezbywalne. Nie przechodzi ono na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urzędzeń. Jest to poważny mankament tego prawa z punktu widzenia przydatności dla przedsiębiorcy przesyłowego. Wykorzystanie więc tej konstrukcji prawnej w celu uzyskania przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego dostępu do cudzej nieruchomości jest możliwe, aczkolwiek nie jest to konstrukcja prawna, która byłaby najbardziej adekwatna do potrzeb przedsiębiorcy przesyłowego<sup>45</sup>.

## NAJEM I DZIERŻAWA

Instrumenty prawnorzeczowe nie są jedynymi do uzyskania przez przedsiębiorcę sieciowego tytułu prawnego do urzędzeń przesyłowych. Podstawą mogą też być umowy obligacyjne, np. najem i dzierżawa.

Są to umowy nazwane uregulowane w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Natomiast na podstawie art. 693 Kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz. G. Bieniek uważa, iż umowa dzierżawy nie jest tu odpowiednia, gdyż do jej istoty należy używanie rzeczy i pobieranie pożytków. To ostatnie wymienione uprawnienie jest bezprzedmiotowe dla przedsiębiorcy przesyłowego<sup>46</sup>. Poza tym charakter umowy dzierżawy jest w istocie ten sam jak charakter umowy najmu, toteż zasadą jest, że o ile niczego innego nie wskazano w przepisach o dzierżawie, znajdują do niej odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące najmu. Istotna różnica w stosunku do najmu polega jednak na pobieraniu pożytków z przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę<sup>47</sup>. W związku z tym podobieństwem można omawiać łącznie oba te umowne sposoby uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwa sieciowe.

<sup>44</sup> E. Gniewek, *Prawo...*, s. 191-192.

<sup>45</sup> G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 78, 79.

<sup>46</sup> Ibidem, s. 79.

<sup>47</sup> W. Czachórski, A. Brzozowski. M. Safian, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2007, s. 494-495.

Umowa najmu jest umową zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Do podstawowych obowiązków najemcy zalicza się zapłatę czynszu. Zgodnie z art. 659 § 2 Kodeksu cywilnego czynsz może być ustalony przez strony w formie pieniężnej lub świadczeniach innego rodzaju. Jeżeli chodzi o formę umowy, to przepisy nie wymagają zachowania szczególnej formy. Jedynie art. 660 Kodeksu cywilnego przewiduje skutki *ad eventum* niezachowania formy pisemnej umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok. Uważa się ją w takim przypadku za zawartą na czas nieoznaczony. Potwierdzeniem jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1998 r.<sup>48</sup>, w którym Sąd orzekł, że kwestia zachowania wymaganej formy przy zawieraniu umowy dzierżawy na czas dłuższy niż rok pozostaje bez znaczenia dla ważności samej umowy dzierżawy, natomiast ma ona rozstrzygające znaczenie w odniesieniu do temporalnego ukształtowania wynikającego z niej stosunku prawnego dzierżawy. Zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat, z uchybieniem jednak wymaganej formie pisemnej, oznacza zawarcie jej na czas nieoznaczony.

Nie jest warunkiem koniecznym ujawnienie prawa najmu czy dzierżawy w księdze wieczystej, choć art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dopuszcza taką możliwość. Dochowanie tej procedury jest o tyle ważne, iż prawa te uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu i korzystają z pierwszeństwa przed prawami nieujawnionymi w księdze. Początek formularza

Zgodnie z art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Celem tego przepisu jest określenie, iż oddanie rzeczy w najem, co do zasady, nie ma wpływu na możliwość rozporządzania tą rzeczą przez właściciela. Właściciel rzeczy wynajętej może przenieść własność tej rzeczy na osobę trzecią w drodze czynności cywilnoprawnej, czyli może np. ją zbyć, darować, czy rzecz może także stanowić przedmiot umowy zamiany. Natomiast regulacja odnosi się do skutków zbycia przedmiotu najmu w trakcie trwania stosunku najmu. Bowiemy w myśl § 1 w razie zbycia rzeczy najętej, nabywca wstępuje w istniejący stosunek najmu na miejsce zbywcy z mocy samej ustawy. Nie ma zatem potrzeby sporządzania nowej czy aneksowania dotychczasowej umowy najmu. Nabywca przejmuje ogół praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 2013 roku, „Przepis art. 678 § 1 KC jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu, bez zmiany pierwotnej jego treści<sup>49</sup>”.

Natomiast istotne jest, iż nabywcy najętej rzeczy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu. Nabywca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem

<sup>48</sup> III CKN 544/78, Legalis System Informacji Prawnej.

<sup>49</sup> VI ACa 467/13, Legalis System Informacji Prawnej.

ustawowych terminów wypowiedzenia, zatem przysługuje mu prawo wypowiedzenia zarówno umowy na czas nieokreślony, jak i zawartej na czas określony. Taka regulacja oznacza, że nawet w przypadku, gdy umowa najmu nie przewiduje możliwości jej wypowiedzenia, nabywcy przysługuje uprawnienie do jej wypowiedzenia z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. Najemca ma jednak możliwość zabezpieczenia się przed takimi skutkami zbycia przedmiotu najmu. Art 678 § 2 Kodeksu cywilnego wprowadza ograniczenie uprawnienia nabywcy do wypowiedzenia umowy najmu. Jeśli umowa najmu została zawarta na czas oznaczony we wskazanej przez ustawodawcę formie pisemnej i z datą pewną, a rzecz najęta została najemcy wydana, to nabywca przedmiotu najmu nie może wypowiedzieć tak zawartej umowy<sup>50</sup>.

Z punktu widzenia praktyki stosowania umów najmu jest to niezwykle istotny przepis, albowiem często przedsiębiorcom zależy na zachowaniu trwałości stosunków obligacyjnych z przyczyn gospodarczych, ekonomicznych. Zazwyczaj wymogiem jest utrzymywanie niezmienności stanu faktycznego i prawnego na czas realizacji inwestycji finansowanych ze środków pochodzących z dotacji unijnych. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje także nabywcy w sytuacji, gdy umowa najmu dotyczy nieruchomości i została ujawniona w księdze wieczystej.

## UŻYCZENIE

Uwagi dotyczące najmu i dzierżawy są w większości analogiczne do użyczenia. Podstawową różnicę stanowi natomiast nieodpłatny charakter umowy użyczenia, wynikający z jej legalnej definicji. Zgodnie z brzmieniem art. 710 Kodeksu cywilnego przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cecha bezpłatności zbliża umowę użyczenia do służebności przesyłu, która również może zostać ustanowiona bez wynagrodzenia.

Kolejną cechą odróżniającą użyczenie od najmu czy też dzierżawy jest realny charakter – do jej zawarcia konieczne jest wydanie rzeczy. Umowę tę charakteryzują więc dwie podstawowe cechy: oddanie rzeczy do używania na pewien czas (realność) oraz nieodpłatność<sup>51</sup>. Poza tym nie jest umową wzajemną, tylko jednostronnie zobowiązującą. Przepisy o użyczeniu kształtują ten stosunek prawny, zwiększając odpowiedzialność biorącego i ograniczając obowiązki użyczającego w zasadzie do znoszenia używania rzeczy przez biorącego i powstrzymywania się od czynności ograniczających uprawnienia biorącego. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1992 r.<sup>52</sup> użyczenie jest umową, na podstawie której użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) – przez czas oznaczony lub nieoznaczony

<sup>50</sup> M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny...*

<sup>51</sup> T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego...*, s. 372.

<sup>52</sup> III CZP 81/92, OSN 1993, nr 3, poz. 30.



– na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 kc). Cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą je od zbliżonego typologicznie najmu, jest ujęta już w opisie ustawowym nieodpłatność; dlatego wyłącznym obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności unicestwiających lub tylko ograniczających jego, wynikające z umowy, uprawnienie. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można więc także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku ze strony użyczającego dla wygody biorącego.

Mając powyższe na uwadze, trudno mówić o bezinteresownych stosunkach między przedsiębiorcami, czy też przedsiębiorcami i osobami fizycznymi nimi niebędącymi, opartych wszakże na regułach przedsiębiorczości i gospodarki rynkowej. Użyczenie jako forma regulacji statusu prawnego urzędzeń przesyłowych niezmiernie rzadko znajduje zastosowanie w praktyce.

## WYWŁASZCZENIE

Kolejnym ze sposobów uzyskania tytułu prawnego dostępu do cudzej nieruchomości jest tryb administracyjnoprawny, przewidujący wywłaszczenie jako sposób ingerencji w prawo własności.

Przez wywłaszczenie, w szerokim tego słowa znaczeniu, należy rozumieć wszelkie formy ingerencji państwa w prawa do nieruchomości przysługujące innym podmiotom. Wywłaszczenie jest instytucją prawa publicznego umożliwiającą władzy publicznej ingerencję w sferę cudzej własności przez jej ograniczenie bądź pozbawienie prawa własności nieruchomości. Wywłaszczenie pełni niezwykle istotną funkcję w prawidłowej realizacji i wykonywaniu zadań publicznych. Dlatego też jedynie cel publiczny jest wyznacznikiem dopuszczalności wywłaszczenia. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem<sup>53</sup>.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza możliwość pozbawienia lub ograniczenia prawa własności. Art. 112 ust. 2 tej ustawy stanowi, iż wywłaszczenie nieruchomości może polegać bądź na pozbawieniu lub na ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Ten drugi rodzaj wywłaszczenia, ograniczający prawo własności i inne prawa, wprowadza ustawodawca dla zakładania urzędzeń przesyłowych na cudzych nieruchomościach.

<sup>53</sup> G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 446.

Art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje jeden ze szczególnych przypadków uwłaszczenia. Ta szczególność wyraża się w tym, że obowiązują tu odmienne – niż przy wywłaszczeniu właściwym – zasady i tryb obciążenia nieruchomości w postaci ograniczenia sposobu korzystania z niej<sup>54</sup>. Przede wszystkim ograniczenie to możliwe jest wyłącznie w dwóch przypadkach: gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację celu publicznego na danej nieruchomości lub w przypadku braku planu, gdy została wydana prawomocna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wobec powyższego nie można zastosować tego przepisu do inwestycji już zrealizowanych, tylko do przyszłych, planowanych. Formą ograniczenia jest decyzja administracyjna wydana po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego zezwalająca na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Organem uprawnionym do wydania decyzji jest starosta.

Zgodnie z art. 124 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udziela zezwolenia z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej. Warunkiem wydania przedmiotowej decyzji jest uprzednie przeprowadzenie rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na przeprowadzenie takiej inwestycji oraz niewyrażenie przez nich takiej zgody. Przed udzieleniem zezwolenia należy przeprowadzić obligatoryjne rokowania (spisując stosowny protokół z rokowań zgodnie z art. 67-72 Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>55</sup>) z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie infrastruktury technicznej. Obowiązek ten spoczywa na staroście, jeżeli postępowanie jest wszczynane z urzędu, lub na podmiotach – osobach lub jednostkach zamierzających wystąpić z wnioskiem o zezwolenie na zajęcie nieruchomości niezbędnej do realizacji celu publicznego. Odmowa wyrażenia zgody na wejście i realizację celu publicznego, potwierdzona w dokumentach z przebiegu rokowań, a także wniosek zawierający niezbędne (wymagane) dokumenty uzasadniają wszczęcie postępowania administracyjnego<sup>56</sup>.

Istotny z punktu widzenia przedsiębiorcy sieciowego jest również art. 124 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazujący osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie przywrócenie nieruchomości do stanu po-

<sup>54</sup> G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości...*, s. 1120.

<sup>55</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. nr 30, poz. 168, z późn. zm.).

<sup>56</sup> D. Pęchorzewski, M. Horoszko, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, 2010, Legalis System Informacji Prawnej.

przedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi przysługuje odszkodowanie. Ponadto przedsiębiorca planujący inwestycję i składający wniosek o wydanie zezwolenia musi liczyć się z odpłatnością wynikającą z art. 132 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń przesyłowych 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 na lokalizację tych urządzeń, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Do podstawowych obowiązków właściciela nieruchomości należy obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń przesyłowych. Obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej. W doktrynie i orzecnictwie panuje rozbieżność co do kręgu podmiotów zobowiązanych do zastosowania się do dyspozycji art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. G. Bieniek uważa, że artykuł ten ma wyłącznie zastosowanie do tych przypadków, gdy zajęcie nieruchomości nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej (zezwolenia na zajęcie nieruchomości). Przepis ten bowiem reguluje wyłącznie warunki administracyjnego zajęcia nieruchomości. Nie może on być stosowany do nieruchomości zajętych na cel publiczny w drodze umowy, czy też bez jakiegokolwiek tytułu prawnego<sup>57</sup>. W sferze stosunków umownych zawsze znajdzie zastosowanie przepis art. 142 § 1 Kodeksu cywilnego regulujący tzw. stan wyższej konieczności w sposób następujący: właściciel nie może się sprzeciwić użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Inaczej natomiast orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 22 listopada 2006 r.<sup>58</sup>, który stwierdził, że z przepisu art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby udostępnienie nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1, było uzależnione od legalnego ich usytuowania. Zasadnicze znaczenie ma tutaj interpretacja celowościowa. Skarżąca spółka słusznie zwraca uwagę, że intencją ustawodawcy było zapewnienie sprawne-

<sup>57</sup> G. Bieniek, *Urządzenia...*, s. 83.

<sup>58</sup> II SA/Bd 744/2006, Legalis System Informacji Prawnej.

go i szybkiego przeprowadzania czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii. Jest to swoisty rodzaj stanu wyższej konieczności. Trudno sobie wyobrazić, aby w sytuacji awarii energetycznej prowadzić długotrwałe postępowanie zmierzające do ustalenia, czy słupy te stoją legalnie, czy nielegalnie. Obowiązek określony w art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest obowiązkiem wynikającym bezpośrednio z przepisów prawa.

Należy tu również wspomnieć o przepisie art. 126 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że w przypadku wystąpienia siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma obowiązek udostępnienia jej w celu zapobieżenia tym okolicznościom. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przedsiębiorstwo sieciowe może skorzystać z obu przepisów, w zależności czy wystąpi działanie siły wyższej jako gwałtownego zdarzenia zewnętrznego, którego nie można było przewidzieć ani mu zapobiec, czy też wystąpi potrzeba wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

## PODSUMOWANIE

Specyfika prowadzonej przez przedsiębiorstwa sieciowe działalności polega między innymi na tym, iż nie jest możliwe ich funkcjonowanie bez lokalizacji instalacji i urządzeń na prywatnych nieruchomościach. W większości przypadków instalacje i urządzenia, które doprowadzają i odprowadzają energię elektryczną, wodę, parę czy też gaz, znajdują się na gruntach niebędących własnością przedsiębiorcy sieciowego. Obecny stan wiedzy technicznej, technologicznej nie pozwala na dostarczanie mediów do odbiorców bez wykorzystania w tym celu sieci przesyłowych i dystrybucyjnych. Wobec powyższego powstaje konflikt interesów przedsiębiorstw sieciowych, odbiorców mediów i właścicieli nieruchomości, na których umiejscowione są przedmiotowe urządzenia.

Zaopatrzenie społeczności lokalnych w wodę, gaz, energię elektryczną, czy też zapewnienie możliwości odprowadzania ścieków ma ważne znaczenie gospodarcze i społeczne. Zatem usługi świadczone przez przedsiębiorstwa przesyłowe mają charakter quasi-publiczny. Ważny interes publiczny uzasadnia konieczność ograniczenia właściciela nieruchomości w zakresie wykonywania jego prawa własności. Duży problem stanowią także tzw. zaszczości historyczne. Powodują, że znaczna część instalacji i urządzeń ma jeszcze obecnie niuregulowany stan prawny. Przedsiębiorstwa sieciowe w poprzednim ustroju występowały często w charakterze monopolisty, a ówczesnie obowiązujące prawo nie wymagało nawet zgody właściciela na zajęcie jego nieruchomości. Szeroko pojmowany interes społeczny był dużo istotniejszy niż prawa jednostki.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym dostępny jest szereg środków legalnego posadowienia instalacji i urządzeń na gruntach nienależących do przedsiębiorstw sieciowych. Rozwiązania te mają na celu zapewnienie niezawodnych

i pewnych dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu i innych mediów do odbiorców, a jednocześnie uwzględnienie interesów właścicieli nieruchomości, w szczególności poszanowania ich prawa własności. Ustawodawca przewiduje zarówno cywilnoprawne, np. służebność, najem, użyczenie, jak i administracyjnoprawne środki ograniczające prawo własności do nieruchomości, na których znajdują się różnego rodzaju sieci przesyłowe. Istotne jest, iż obecne uregulowania prawne, a także praktyka orzecznicza mają na celu pogodzenie interesów przedsiębiorców, odbiorców mediów i właścicieli nieruchomości. Celem jest znalezienie takich rozwiązań, które z jednej strony nie doprowadzą do poważnych zakłóceń w funkcjonowaniu przedsiębiorstw sieciowych w postaci nagłych obciążeń finansowo-technicznych, wywołanych zaspokojeniem roszczeń prywatnych osób, a z drugiej strony uwzględnią też zasady poszanowania prawa własności oraz będą skutkować przyspieszeniem budowy infrastruktury technicznej, niezbędnej dla dostarczenia energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu i innych mediów.

## Bibliografia

### Literatura

Bieniek G., *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008.

Bieniek G., *Jeszcze raz w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych*, „Monitor Prawniczy” nr 20/2008.

Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009.

Bieniek G., Kalus S., Marmaj Z., Mzyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2008.

Czachórski W., Brzozowski A., Safian M., Skowrońska-Bocian E., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2007.

Filipiak T.A., Mojak J., Nazar M., E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006.

Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010.

Gniewek E., *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2010, Legalis System Informacji Prawnej.

Gniewek E., Machnikowski P., *Komentarz KC*, 2021, Legalis System Informacji Prawnej.

Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006.

Modzelewski W., *Ustawa o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz*, Warszawa 2020.

Ogłódek T., *Służebności przesyłu. Praktyczne stosowanie przepisów*, „Inżynier Budownictwa” 2010, nr 11.

Oleszko A., *Prawo o notariacie. Część ustrojowa*, Kluczbork – Lublin 2009.

- Osajda K., Borysiak W., *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wydanie 30, Warszawa 2022.
- Pęchorzewski D., Horoszko M., *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, 2010, Legalis System Informacji Prawnej.
- Rakoczy B., *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009.
- Rudnicki G., Rudnicka J., Rudnicki S., [w:] J. Gudowski (red.), *Komentarz KC*, t. 2, 2016.
- Wancke P., *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Załucki M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wydanie 3, Warszawa 2023.

### **Akty normatywne**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147, z późn. zm.).
- Ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. nr 22, poz. 159, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731).
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54, poz. 348, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72, poz. 747, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. nr 171, poz. 1800, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. nr 89, poz. 414, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. nr 120, poz. 1299, ze zm.).
- Ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. nr 113, poz. 1209, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r., poz. 1716, z późn. zm.).

**Orzecznictwo**

Wyrok Sądu Najwyższego, V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 200.

Wyrok Sądu Najwyższego, V CSK 223/16, Legalis System Informacji Prawnej.

Uchwała Sądu Najwyższego, III CZP 105/05, OSNC, nr 10/2006, poz. 159.

Uchwała Sądu Najwyższego, III CZP 81/92, OSN 1993, nr 3, poz. 30.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2012 r., II CSK 218/12, Legalis System Informacji Prawnej.

Wyrok Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, II SA/Bd 744/2006, Legalis System Informacji Prawnej.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 października 2013 r., VI ACa 467/13, Legalis System Informacji Prawnej.