

Problem wykładni i stosowania artykułu 49 kodeksu cywilnego

Problem właściwej wykładni i stosowania art. 49 kodeksu cywilnego stanowi zagadnienie prawne, którego znaczenia w obrocie nie sposób przecenić. Olbrzymia liczba podmiotów niemalże każdego dnia wchodzi w relacje prawne z przedsiębiorcami zajmującymi się działalnością polegającą na dostawie wody, pary, gazu, prądu elektrycznego czy innych mediów. Podmioty zamierzające przyłączyć się do sieci, których właścicielami są tacy właśnie przedsiębiorcy niejednokrotnie znosić muszą nadmiernie wygórowane roszczenia tychże przedsiębiorców, związane czy to z umożliwieniem im dostępu do nieruchomości gruntowej, której nie są właścicielami, czy wreszcie z samozwańczym wręcz przypisywaniem sobie przez tych przedsiębiorców prawa do urządzeń zbudowanych sumptem właściciela gruntu. Zagadnienie to wymaga starannej analizy i spojrzenia na problem zarówno z punktu widzenia obowiązujących przepisów, jak i potrzeb praktyki gospodarczej.

Zasada *superficies solo cedit*

Zasadę *superficies solo cedit* wprowadza art. 191 kodeksu cywilnego stanowiąc: „Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”. Dla stosowania tej zasady nie ma znaczenia okoliczność, że wartość danej rzeczy ruchomej i nieruchomości jest różna, w szczególności, że wartość rzeczy ruchomej jest wyższa niż wartość nieruchomości. Podobnie nie mają znaczenia okoliczności charakteryzujące podmiot dokonujący trwałego połączenia ruchomości z nieruchomością. Zasadę *superficies solo cedit*

stosuje się bowiem także wówczas, gdy podmiot ten nie jest właścicielem nieruchomości, a nawet wówczas gdy połączenie takie dokonuje się bez udziału człowieka, np. wskutek działania sił przyrody²⁴.

Podkreślenia wymaga, że zasada *superficies solo cedit* ma charakter normy *ius cogens*, co oznacza, że strony stosunku prawnego nie mogą w drodze umowy czy też jednostronnej czynności prawnej wyłączyć obowiązywanie tej zasady w sytuacjach, w których znajduje ona zastosowanie z mocy art. 191 kodeksu cywilnego²⁵. Taka konstatacja prowadzi z kolei do wniosku, że te rzeczy ruchome, które z racji swojego trwałego związania z gruntem stają się jego częściami składowymi nie mogą być także przedmiotem samodzielnego obrotu, nawet jeżeli, jako rzeczy ruchome, mogłyby stać się samodzielnym przedmiotem prawa własności bądź innych praw rzeczowych.

Prostą konsekwencją obowiązywania zasady *superficies solo cedit* jest nadanie rzeczom ruchomym trwale połączonym z gruntem statusu części składowej. Jeżeli różnorakie elementy – w tym odrębne rzeczy ruchome – zostaną ze sobą połączone ściśle w taki sposób, że stanowią całość w sensie fizycznym i gospodarczym, wówczas tracą samodzielny byt, stając się zupełnie odrębną rzeczą, w ramach której wyróżnić możemy jej części składowe²⁶.

Powyższemu określeniu części składowej, opartemu na zależnościach faktycznych, odpowiada przyjęta przez prawodawcę konstrukcja prawna. Zgodnie z art. 47 § 2 kodeksu cywilnego „częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego²⁷”. Tak rozumiana część

²⁴ E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, Warszawa 1997, s. 352

²⁵ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2003, s. 22.

²⁶ Por. E. Gniewek, Prawo rzeczowe, Warszawa 2003, s. 9.

²⁷ Częścią składową lokalu może być także pomieszczenie, choćby do niego bezpośrednio nie przylegało, a nawet było położone poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: strych, piwnica, komórka czy garaż. Warto zauważyć, że w tej sytuacji ustawodawca odstępuje od zasady, że częściami składo-

składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 kodeksu cywilnego).

Od zasady *superficies solo cedit* ustawodawca przewidział szereg wyjątków. Największe znaczenie dla praktyki gospodarczej zdaje się mieć wyjątek ustanowiony w art. 49 kodeksu cywilnego²⁸.

Znaczenie art. 49 kodeksu cywilnego dla stosunków własnościowych

Zgodnie z art. 49 kodeksu cywilnego: „Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne²⁹ nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu”. Wykładnia treści tego przepisu sprawiała znaczne trudności tak doktrynie jak i orzecznictwu. Zasadniczy spór koncentrował się wokół problemu czy przepis art. 49 kodeksu cywilnego stanowi samoistną podstawę nabycia własności wskazanych w nim urządzeń przez przedsiębiorstwo lub zakład zajmujący się działalnością polegającą na doprowadzaniu lub odprowadzaniu wody, pary, gazu, prądu elektrycznego lub podobną, w sytuacji gdy urządzenia te wykonał uprzednio inny podmiot, po czym dokonał ich faktycznego połączenia z siecią należącą do przedsiębiorstwa lub zakładu.

Panuje w zasadzie powszechna zgoda, że przepis ten stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 47 § 2 kodeksu cywilnego uznającej, za część składową rzeczy wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Niezależnie bowiem od tego, w jakim stopniu urządzenia wskazane w art. 49 kodeksu cywilnego są trwale związane z nieruchomością, na której

wymi są elementy połączone w sensie fizycznym i gospodarczym, podkreślając drugi z tych elementów.

²⁸ Pozostałe wyjątki przewidziano m.in. w 274, 279 § 2 kodeksu cywilnego.

²⁹ Z innych urządzeń podobnych można tu wskazać za Sądem Najwyższym chociażby urządzenia do rozprowadzania programów telewizyjnych i radiowych, wyrok Sądu Najwyższego z 3 grudnia 1998 r., II CKN 216/98.

są położone i czy istnieje możliwość ich odłączenia, nie stanowią one części składowej tej nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu³⁰.

Jak słusznie zauważa R. Trzaskowski, *ratio* art. 49 kodeksu cywilnego polega przede wszystkim na ochronie związku omawianych urządzeń z resztą przedsiębiorstwa i umożliwieniu tym samym realizacji zadań, do jakich jest ono przeznaczone. Niezależnie od tego, z czyją nieruchomością przedmiotowe urządzenia pozostają związane, nie stanowią one jej części składowej, a tym samym prawo własności tejże nieruchomości ich nie obejmuje i nie pochłania³¹.

O ile, jak wskazano powyżej, kwestia samodzielności urządzeń przesyłowych nie budzi większego sprzeciwu, to już kwestia praw do tych urządzeń jest rozmaicie oceniana zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie. Wyróżnić tu można trzy następujące stanowiska:

1. własność urządzeń wymienionych w art. 49 kodeksu cywilnego przechodzi na przedsiębiorstwo lub zakład z chwilą ich faktycznego połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa;

2. przepis art. 49 kodeksu cywilnego wyznacza jedynie granice między częścią składową przedsiębiorstwa i częścią składową nieruchomości, a zatem określa granice w jakich zastosowanie znajduje zasada *superficies solo cedit*; wejście urządzenia w skład przedsiębiorstwa w sensie faktycznym nie jest równoznaczne z przeniesieniem własności urządzeń wymienionych w tym artykule;

3. stanowisko pośrednie przyjmujące, że z chwilą połączenia z siecią przedsiębiorstwa urządzenia tracą status części składowej nieruchomości; kwestie własnościowe powinny być uregulowane między stronami w drodze umowy, w przypadku jednak, gdy umowa taka nie zostanie zawarta, przyjąć należy, że przedsiębiorca z chwilą

³⁰ E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, Warszawa 2002, s. 139.

³¹ R. Trzaskowski, Z problematyki stosunków własnościowych na tle art. 49 kodeksu cywilnego, Kwartalnik Prawa Prywatnego Nr 3/2001, s. 551.

faktycznego przyłączenia urządzeń do sieci staje się ich właścicielem³².

Stanowisko pierwsze najlepiej wyrażone zostało w uchwale Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 1991 r., W 4/91³³ i na długi czas stało się poglądem dominującym w kwestii uregulowania problematyki własności urządzeń na cudzym gruncie. Teza cytowanej uchwały rozstrzygała problem dopuszczalności powoływania się przez zakłady energetyczne na § 18 ust. 1 zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 24 sierpnia 1964 r. w sprawie zasad przyłączania do wspólnej sieci urządzeń do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, rozdzielania i odbioru energii elektrycznej i ciepłej oraz paliw gazowych³⁴ w celu nieodpłatnego przejmowania urządzeń przyłącza i odcinków sieci zbudowanych kosztem odbiorców energii lub paliwa jako stanowiących własność Państwa. Trybunał wyraźnie stwierdził, iż art. 45 ust. 2 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 r. o gospodarce energetycznej³⁵ nie stanowi podstawy prawnej do stosowania przywołanego zarządzenia Ministra Górnictwa i Energetyki, a praktyka żądania przez zakłady energetyczne nieodpłatnego przenoszenia własności przyłączy wybudowanych na koszt odbiorców jest nieprawidłowa.

Jednocześnie w uzasadnieniu tejże uchwały Trybunał wskazał, że końcowe zastrzeżenia art. 49 kodeksu cywilnego, uzależniające zastosowanie tego przepisu od przesłanki, aby objęte nim urządzenia wchodziły w skład przedsiębiorstwa lub zakładu, jest kwestią faktu. Przesłanka ta zostaje spełniona z chwilą podłączenia wymienionych w art. 49 kodeksu cywilnego urządzeń do sieci należącej do przedsiębiorstwa lub zakładu. W rezultacie tego podłączenia urządzenia nie stanowią już własności właściciela nieruchomości, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 191 kodeksu cywilnego, jako że tracą przymiot części składowej tej nieruchomości. Zdaniem Trybunału,

³² Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 129/02, niepublikowany.

³³ Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego 1986-1995, tom III, rok 1991, poz. 22.

³⁴ Monitor Polski Nr 62, poz. 286.

³⁵ Dziennik Ustaw Nr 21, poz. 96 z późn. zm.

z chwilą podłączenia urządzenia te stają się częścią składową przedsiębiorstwa. Jako podstawę prawną przejścia własności urządzeń wskazuje Trybunał art. 191 kodeksu cywilnego odniesiony *mutatis mutandis*, ze względu na treść art. 49 kodeksu cywilnego do przedsiębiorstwa. W efekcie, z chwilą podłączenia, urządzenia stają się własnością osoby, która jest właścicielem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego.

Pogląd Trybunału znalazł akceptację w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Już w wyroku z dnia 23 czerwca 1993 r., I CRN 72/93, Sąd Najwyższy przyjął, że zakład energetyczny – na podstawie art. 49 i 191 kodeksu cywilnego – stał się właścicielem urządzeń odcinków sieci wybudowanych przez spółdzielnię w celu poboru energii elektrycznej. Wyrok ten zapoczątkował linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, która charakteryzowała się pełną akceptacją stanowiska wyrażonego w uchwale Trybunału Konstytucyjnego i przyjęciu, bez dokonywania dalszej analizy prawnej tezy, że urządzenia wskazane w art. 49 kodeksu cywilnego, zbudowane przez odbiorców mediów, stają się – z chwilą ich połączenia z siecią urządzeń przedsiębiorstwa, które jest jedynie kwestią faktu – własnością właściciela przedsiębiorstwa³⁶.

Stanowisko odmienne do omówionego powyżej zaczęło się krystalizować począwszy od wyroku Sądu Najwyższego z 26 lutego 2003 r., II CK 40/02. W uzasadnieniu tego orzeczenia, Sąd Najwyższy dał wyraz pogładowi, że art. 49 kodeksu cywilnego należy rozumieć jedynie jako wyznaczający granice zastosowania zasady *superficies solo cedit*. Rozwijając tę myśl, Sąd zauważa, że przepis art. 49 kodeksu cywilnego przesądza jedynie, iż urządzenia w nim wymienione oraz inne urządzenia podobne, nie należą do części składowych gruntu skoro weszły w skład przedsiębiorstwa. Zdaniem Sądu,

³⁶ Zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 7 listopada 1997 r., II CKN 424/97, OSNSC 1998, nr 5, poz. 77, z 9 października 1998 r., III CKN 641/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 61, z 20 września 2000 r., I CKN 608/99 (niepublikowany), z 12 marca 2004 r., II CK 53/03, (niepublikowany), z 6 maja 2004 r., II CK 258/03, (niepublikowany), z 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, (niepublikowany), z 8 marca 2005 r., IV CK 623/04, (niepublikowany).

przepis ten pozostawia otwartą kwestię sposobu uzyskania tytułu prawnego do tych urządzeń przez przedsiębiorstwo. Wejście bowiem w skład przedsiębiorstwa, w tym znaczeniu, że urządzenie stało się elementem pewnego zbioru, nie jest równoznaczne z przeniesieniem własności do tych urządzeń. Co warto podkreślić, chociaż Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu nie rozstrzygnął czy „wejście w skład przedsiębiorstwa” w rozumieniu art. 49 kodeksu cywilnego jest jedynie kwestią faktu czy też wymaga dokonania określonej czynności prawnej, to jednak wyraźnie stwierdził, że samo „wejście w skład przedsiębiorstwa” nie jest równoznaczne z przeniesieniem własności urządzeń, o których mowa w tym przepisie.

W literaturze podobne stanowisko zajął G. Bieniek, twierdząc, że z art. 49 kodeksu cywilnego wcale nie wynika, aby z chwilą, gdy urządzenie wchodzi w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, staje się własnością osoby, do której przedsiębiorstwo to należy. Przeciwnie, określenie, iż urządzenie "wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu" oznacza, że prowadzący przedsiębiorstwo uzyskuje tytuł prawny (a nie własność) do korzystania z tych urządzeń, przy czym tytułu tego nie uzyskuje na podstawie art. 49 kodeksu cywilnego lecz w oparciu o konkretne zdarzenie prawne, na podstawie którego przedsiębiorstwo przesyłowe może korzystać z danego urządzenia (np. umowa leasingu)³⁷.

Z poglądem tym koresponduje w dużej mierze pogląd M. Lemkowskiego zawarty w głosie tego Autora do wyroku Sądu Najwyższego z 7 listopada 1997 r., II CKN 424/97, zgodnie z którym, w wyniku zawarcia umowy powstaje prawo mające za przedmiot urządzenia z art. 49 kodeksu cywilnego (bez znaczenia jest tutaj fakt, że przedmiotem tego prawa nie jest odrębna rzecz), a więc ziszcza się warunek z art. 49 kodeksu cywilnego *in fine* - urządzenia tam wymienione wchodzi w skład przedsiębiorstwa i przestają być częścią składową nieruchomości. Tym samym odpada przeszkoda z art. 47

³⁷ G. Bieniek, Z problematyki stosowania art. 49 kodeksu cywilnego, Nowy Przegląd Notarialny, nr 1/2003.

§ 1 kodeksu cywilnego i własność urządzeń może być przeniesiona³⁸.

Ustaleniem znaczenia pojęcia „wchodzą w skład przedsiębiorstwa” zajął się bliżej Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 13 maja 2004 r., III SK 39/04. Zauważając dużą nieprecyzyjność tego sformułowania, Sąd stwierdził, że kierując się dyrektywami wykładni systemowej trzeba przyjąć, że oznacza ono przysługiwanie właścicielowi przedsiębiorstwa własności lub innych praw majątkowych o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym. Z ogólnych zasad prawa cywilnego, Sąd wywiódł ponadto, że prawa te nie mogą wynikać z samych faktów, gdyż podstawą ich nabycia muszą być określone zdarzenia prawne, a jedynie wyjątkowo bezpośrednia i wyraźna wola ustawodawcy³⁹. W konkluzji, Sąd stwierdził, że wobec powyższego, urządzenia wymienione w art. 49 kodeksu cywilnego, nawet w chwili ich fizycznego połączenia z siecią należącą do przedsiębiorstwa, pozostają nadal częścią składową nieruchomości, na której zostały zbudowane, a w skład przedsiębiorstwa wchodzi tylko na podstawie znanych prawu cywilnemu zdarzeń prawnych⁴⁰.

Dodatkowo, w innym orzeczeniu z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 347/04, Sąd Najwyższy podkreślił, że przejście omawianych urządzeń *ex lege*, z chwilą technicznego ich połączenia z pozostałymi elementami przedsiębiorstwa, na własność podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo trudno byłoby pogodzić z pojęciem przedsiębiorstwa, którego składnikiem nie musi być własność rzeczy ruchomych, lecz także inne prawo upoważniające do korzystania z tych rzeczy.

³⁸ M. Lemkowski, Głosa do wyroku SN z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 424/97, Monitor Prawniczy Nr 13/2001, poz. 700.

³⁹ Obok ogólnych zasad cywilnego na podkreślenie zasługuje także znaczenia konstytucyjnej zasady ochrony własności wyrażonej w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP: Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Dyrektywa taka nie była znana Trybunałowi Konstytucyjnemu w roku 1991 w czasie podejmowania uchwały w sprawie W 4/91.

⁴⁰ Rolę pierwszoplanową będą tu odgrywały z pewnością czynności prawne, choć nie można wykluczyć nabycia własności lub innych praw do urządzeń wskazanych w art. 49 kodeksu cywilnego w drodze orzeczenia sądowego czy aktu administracyjnego.

Trzecie z prezentowanych stanowisk bazuje na założeniu, że nadrzędną rolę przy ustalaniu stosunków własnościowych pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem zajmującym się działalnością wskazaną w art. 49 kodeksu cywilnego, pełni umowa między stronami. Jednakże w sytuacji, w której strony nie mogą dojść do porozumienia co do treści przyszłej umowy, należy przyjąć, że przedsiębiorca staje się właścicielem odnośnych urządzeń z chwilą ich podłączenia do sieci przedsiębiorstwa, a podstawy prawnej takiego rozstrzygnięcia upatrywać należy w art. 49 w związku z art. 191 kodeksu cywilnego, stosowanym *mutatis mutandis* do przedsiębiorstwa⁴¹.

Ze stanowiskiem tym polemizuje M. Lemkowski, który twierdzi, że w art. 55¹ kodeksu cywilnego nie konstruuje się żadnego specjalnego sposobu powstania praw tworzących przedsiębiorstwo, w szczególności nie wymienia się tam urządzeń z art. 49 kodeksu cywilnego jako wchodzących w skład przedsiębiorstwa wskutek podłączenia do sieci. Skoro zatem w art. 55¹ zwrot "wchodzi w skład" oznacza, że dany przedmiot staje się fragmentem przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, na ogólnych zasadach prawa cywilnego, to zgodnie z zasadą językowej racjonalności prawodawcy należy przyjąć, że zwrot ten ma takie samo znaczenie w art. 49 kodeksu cywilnego, bo racjonalny ustawodawca, jeśli używa tych samych wyrażen w innym znaczeniu, musi to wskazać *expressis verbis*.

Urządzenia z art. 49 kodeksu cywilnego "wchodzą w skład przedsiębiorstwa" tylko na podstawie zdarzeń prawnych znanych polskiemu prawu cywilnemu i tak też trzeba interpretować ten zwrot, a nie jako "kwestię faktu" w postaci włączenia do sieci. Przez sam fakt połączenia nie następuje żadna zmiana co do prawa własności wybudowanych urządzeń⁴².

⁴¹ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z 25 lipca 2003 r., V CK 129/02 (niepublikowany).

⁴² M. Lemkowski, Glosa do wyroku SN z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 424/97, Monitor Prawniczy Nr 13/2001, s. 700.

Trudno z kolei zaakceptować pogląd, jakoby urządzenia takie stanowiły część składową przedsiębiorstwa lub zakładu⁴³. W uzasadnieniu wyroku z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 347/04. Sąd Najwyższy podkreślił, że ani art. 191 kodeksu cywilnego ani żaden inny nie uprawnia do konstruowania pojęcia „części składowej przedsiębiorstwa”, ponieważ kodeksowi cywilnemu znane jest tylko pojęcie części składowej rzeczy.

Ponadto, w wyroku z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 347/04, Sąd Najwyższy podniósł, że składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego⁴⁴ nie musi być w każdym wypadku prawo własności rzeczy ruchomych, lecz także inne prawo upoważniające do korzystania z tych rzeczy.

Spośród innych Autorów, także Z. Kuniewicz nie aprobeuje możliwości przejścia własności urządzeń na właściciela przedsiębiorstwa z chwilą ich trwałego połączenia z tym ostatnim. W szczególności, nie można za podstawę tego nabycia własności uważać art. 49 w związku z art. 191 kodeksu cywilnego, stosowanego *mutatis mutandis* do przedsiębiorstwa. Przepis art. 191 kodeksu cywilnego nie może być bowiem *mutatis mutandis* stosowany do przedsiębiorstwa z dwóch powodów: po pierwsze, składnik (element) przedsiębiorstwa w sensie przedmiotowym nie jest jego częścią składową w rozumieniu art. 47 § 2 kodeksu cywilnego, po drugie, co wydaje się jeszcze bardziej doniosłe, art. 191 kodeksu cywilnego wyraźnie dotyczy nieruchomości⁴⁵.

⁴³ E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, Warszawa 2002, s. 139.

⁴⁴ Zgodnie z art. 55¹ pkt. 2) kodeksu cywilnego w skład przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym wchodzi m.in. własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości, zaś zgodnie z pkt. 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych; w tych kategoriach należy poszukiwać praw do urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych urządzeń podobnych.

⁴⁵ Rozumowanie takie należy zaakceptować. W szczególności przekonuje argument, że składnik przedsiębiorstwa nie stanowi jego części składowej w rozumieniu art. 47

Podobnie o możliwości stosowania art. 191 kodeksu cywilnego *mutatis mutandis* do przedsiębiorstwa wypowiedział się Rudnicki w glosie do wyroku Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2004 r., IV CZP 347/04. Twierdzi on, że zarówno pochodne, jak i pierwotne nabycie podstawowego prawa rzeczowego, jakim jest prawo własności, może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie czynności prawnej albo na mocy wyraźnego przepisu prawa w sposób określony w ustawie. Sposobu tego nigdy nie może zastąpić wykładnia, ani "dynamiczna", ani przez analogię, nawet w razie istnienia luki w prawie, ani wreszcie przez odniesienie "*mutatis mutandis*".

Jako swego rodzaju uzupełnienie tych rozważań należy zauważyć, że niektórzy Autorzy szeroko określają ramy przedmiotowe normy z art. 49 kodeksu cywilnego, twierdząc, że ma ona zastosowanie także do innego rodzaju urządzeń infrastruktury miast i wsi, mających podstawowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki komunalnej, jako przykład wskazując stacje metra, tunele, tory i urządzenia trakcji tramwajowej⁴⁶. Stosując metodę wykładni funkcjonalnej i systemowej, zwolennicy tego poglądu dochodzą do wniosku, że pomimo iż hipoteza art. 49 kodeksu cywilnego nie obejmuje *expressis verbis* innych niż przesyłowe urządzeń technicznych kolei podziemnej lub urządzeń trakcji tramwajowej, powinna być pomimo to odniesiona do nich w drodze analogii (*analogia legis*).

Podsumowując kwestię przejścia własności urządzeń, o których mowa w art. 49 kodeksu cywilnego, wydaje się, że swego rodzaju kompromisem może okazać się rozwiązanie następujące. Z chwilą faktycznego przyłączenia urządzeń do sieci przedsiębiorstwa przestają one być częściami składowymi nieruchomości, na której są położone. Takie odłączenie od nieruchomości skutkuje przywróceniu tym urządzeniom statusu rzeczy w miejsce poprzedniego statusu

§ 2 kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 55¹ kodeksu cywilnego składnikami przedsiębiorstwa mogą być bowiem także prawa, co do których nie sposób przecież przyjąć, że mogą stanowić część składową rzeczy, jak by tego wymagało rozumowanie odwrotne do przedstawionego przez Autora.

⁴⁶s. Dmowski, s. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna., Warszawa 2004, s. 200-201.

części składowej nieruchomości. Pozwala to uczynić z tych rzeczy przedmiot samodzielnej obrotu. Ponieważ jednak własność tych urządzeń – wówczas jeszcze części składowych nieruchomości – przysługiwała właścicielowi nieruchomości, to wobec braku wyraźnego przeniesienia tej własności i braku samodzielnej podstawy prawnej do przejścia *ex lege* własności tych urządzeń na właściciela przedsiębiorstwa, przyjęć należy, iż własność tych urządzeń – teraz już samodzielnych rzeczy ruchomych – pozostaje przy właścicielu nieruchomości. Może on nią w sposób swobodny rozporządzać, w tym także ustanowić na niej ograniczone prawa rzeczowe na rzecz przedsiębiorcy sieciowego lub wręcz wyzbyć się własności na jego rzecz.

Pogląd powyższy w dużej mierze koresponduje z poglądem, że do przeniesienia własności urządzeń wskazanych w art. 49 kodeksu cywilnego niezbędne jest zaistnienie określonego zdarzenia prawnego stanowiącego podstawę przejścia tej własności.

Relacje między właścicielem gruntu a przedsiębiorcą

Skoro zostało już ustalone, iż prawo, jakie przysługuje przedsiębiorcy do urządzeń przesyłowych nie ogranicza się jedynie do prawa własności urządzeń służących do przesyłu mediów, ale może występować w postaci różnych praw zarówno rzeczowych jak i obligacyjnych, pozostaje pytanie o relacje między uprawnionym do korzystania z urządzeń (na podstawie różnych tytułów) zakładem a właścicielem gruntu, na którym urządzenia te się znajdują. Kwestia ta związana jest ściśle z potrzebą dokonywania konserwacji i napraw urządzeń przesyłowych, a niekiedy także z potrzebą prowadzenia nowych inwestycji na sieci przesyłowej. Zdarza się także, że grunt, na którym znajdują się urządzenia przesyłowe traci wskutek tego na wartości bądź następuje wyłączenie części tego gruntu ze swobodnego korzystania.

Roszczenia przysługujące właścicielowi gruntu mogą być następujące:

- roszczenie o zapłatę wynagrodzenia;

-
- roszczenie o odszkodowanie;
 - roszczenie o usunięcie urządzeń;
 - roszczenie o wykup gruntu.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu wymaga wykazania przez właściciela gruntu, że umieszczenie urządzeń uniemożliwia lub istotnie ogranicza możliwość korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Kolejnymi przesłankami do powstania tego roszczenia są: brak podstawy prawnej do ograniczenia własności właściciela gruntu oraz zła wiara przedsiębiorcy, do którego należą urządzenia⁴⁷.

Roszczenie o odszkodowanie związane jest z ewentualną szkodą wyrządzoną przez przedsiębiorcę właścicielowi gruntu. Szkada ta musi być konsekwencją realizowania swojego uprawnienia przez przedsiębiorcę.

Roszczenie o usunięcie urządzeń powstaje jeżeli właściciel nieruchomości nie wyraził zgody na zainstalowanie urządzeń do przesyłania mediów na swojej nieruchomości⁴⁸. Roszczenia tego nie zmienia ani fakt posiadania przez inwestora pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych, ani też fakt, że są one zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego.

Z kolei, w wyroku z 28 czerwca 2005 r., I CK 14/05 Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli właściciel albo jego poprzednik prawny zgodził się na zainstalowanie na jego nieruchomości urządzeń do przesyłania mediów, nie może żądać ich usunięcia. Jest to z jego strony zobowiązanie trwałe. Sąd wyjaśnił, że w takim wypadku właściciele nieruchomości podlegają ograniczeniom w wykonywaniu swego prawa własności. Nie oznacza to jednak, że właściciele nie mogą zażądać od przedsiębiorstwa wynagrodzenia za korzystanie z ich własności.

⁴⁷ A. Wawrzynowicz, P. Wróblewski, Roszczenia sieciowe – oczekiwania a realne możliwości, *Energetyka ciepła i zawodowa* Nr 2/2007.

⁴⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2005 r., IV CK 92/05.

Jak można wnioskować z powyższych przykładów, orzecznictwo Sądu Najwyższego wprowadziło zasadę prymatu zgody w relacjach między przedsiębiorcami zajmującymi się prowadzeniem działalności, o jakiej mowa w art. 49 kodeksu cywilnego, a właścicielami gruntów, na których przedsiębiorcy ci mają swoje urządzenia⁴⁹.

Roszczenie o wykup gruntu można oprzeć na podstawie art. 231 kodeksu cywilnego. W sytuacji, gdy wartość urządzeń przewyższa wartość zajętej przez nie nieruchomości lub uniemożliwiają one właścicielowi korzystanie w dotychczasowy sposób z nieruchomości, można też żądać wykupu gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe⁵⁰.

Do rozliczeń między dotychczasowym właścicielem rzeczy ruchomej a właścicielem nieruchomości stosuje się przepisy o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem (art. 224-231 kodeksu cywilnego) lub przepisy o naprawieniu szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym (art. 415 i n.) lub o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n.)⁵¹

Problem relacji między przedsiębiorcą a właścicielem gruntu próbowano uregulować za pomocą instytucji służebności gruntowej, przewidzianej w art. 285-295 kodeksu cywilnego. Takie rozwiązanie problemu nie było jednak wcale oczywiste dla niektórych przedstawicieli doktryny a także dla judykatury.

Przykładowo, analizując możliwość ograniczenia własności cudzego gruntu na rzecz przedsiębiorcy zajmującego się działalnością, o której mowa w art. 49 kodeksu cywilnego w drodze decyzji administracyjnej zauważyć należy, że o ile strony nie dojdą do porozumie-

⁴⁹ Zgodnie z rzymską zasadą *volenti non fit iniuria*.

⁵⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z 16 lipca 2004 r., I CK 26/04; jako ciekawostkę można odnotować fakt, że w przedmiotowej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że nawet właściciel nieruchomości, nad którą przechodzi linia wysokiego napięcia, nie mająca fizycznej styczności z samym gruntem, ale ograniczająca sposób korzystania i zmniejszająca wartość nieruchomości, może żądać od właściciela linii wykupienia gruntu.

⁵¹ s. Dmowski, s. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe., Warszawa 2004, s. 226.

nia, którego efektem jest umowa między nimi, starosta może, na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵², ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie urządzeń przesyłowych. Wydaje się, że wydanie takiego zezwolenia nie oznacza, iż dochodzi do powstania służebności obciążającej daną nieruchomość. Ustanowienie służebności osobistej jest tu bowiem wykluczone w sytuacji, gdy przedsiębiorca nie jest osobą fizyczną, ustanowienie służebności gruntowej nie jest zaś możliwe z braku nieruchomości władnącej⁵³.

A jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowała się – w drodze wykładni przez analogię – wykładania art. 145 kodeksu cywilnego dopuszczająca możliwość ustanawiania służebności drogi koniecznej na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego w celu doprowadzenia linii energetycznej do nieruchomości przez sąsiednie grunty.

Wątpliwości związane z możliwością ustanowienia służebności gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa przeciął w ostatnim czasie Sąd Najwyższy w wyroku z 8 września 2006 r., II CSK 112/06 stwierdzając, że możliwe jest nabycie nieruchomości gruntowej na rzecz przedsiębiorstwa, bez wskazywania na określoną nieruchomość władnącą. Rozstrzygnięcie takie zdaje się wychodzić naprzeciw zadaniom gospodarczym postawionym przed przedsiębiorstwami zajmującymi się przesyłem mediów różnego rodzaju. Podobnie w wyroku z 17 stycznia 2003 r., IV CKN 79/02, gdzie Sąd Najwyższy dopuścił ustanowienie służebności gruntowej dla korzystania z urządzenia, które wchodzi w skład przedsiębiorstwa, tak jak stacja trafo. W analogiczny sposób, argumentując potrzebą uwzględniania funkcji gospodarczych przedsiębiorstwa, orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z 31 maja 2006 r., IV CSK 149/06), gdzie stwierdził że przedsiębiorstwo państwowe mogło nabyć służebność gruntową przez zasiedze-

⁵² Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.

⁵³ Zob. E. Gniewek, w : E.Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz., wyd. 2, Warszawa 2006, s. 116.

nie, i to również gdy jedynie usprawia ona jego prowadzenie, a nie jest konieczna⁵⁴.

Tę linię orzecznictwa dodatkowo Sąd Najwyższy wyeksponował w postanowieniu z 4 października 2006 r., II CSK 119/06, którego teza głosi, że przedsiębiorstwo przesyłowe może uzyskać trwałe prawo do korzystania z cudzej nieruchomości, jeśli należące do niego urządzenia znajdują się tam dostatecznie długo.

Służebność przesyłu

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom precyzyjnego uregulowania kwestii prowadzenia linii przez cudze grunty ustawodawca podjął prace nad wprowadzeniem do kodeksu cywilnego instytucji tzw. służebności przesyłu. Zgodnie z projektowanym art. 305¹ kodeksu cywilnego, służebność przesyłu ma być prawem, którym będzie można obciążyć nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy zamierzającego wybudować lub będącego właścicielem urządzeń określonych w art. 49 § 1, polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.

Ustanowienie następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą, przy czym jedynie oświadczenie właściciela nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Ustanowienie może nastąpić odpłatnie lub nieodpłatnie (art. 305¹ k.c.).

Co istotne dla przedsiębiorców, jeżeli właściciel nieruchomości odmawia ustanowienia służebności, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, to przedsiębiorca może w drodze sądowej żądać jej ustanowienia za wynagrodzeniem (art. 305² kodeksu cywilnego).

Zgodnie z projektowanym art. 305³ §1 kodeksu cywilnego⁵⁵ służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub na-

⁵⁴ I. Lewandowska, Służebność to nie tylko dojście do studni, Rzeczpospolita z 14 października 2006 r.

⁵⁵ Druk Sejmowy Nr 1844 Sejmu V kadencji.

bywcę urzędzeń, o których mowa w art. 49 kodeksu cywilnego. Przejście to ma następować automatycznie z chwilą zbycia przedsiębiorstwa lub urzędzeń. Wątpliwości wzbudza jednak, czy służebność przechodzi, jeżeli zbywane jest przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego, jednakże z wyłączeniem części urzędzeń, o których mowa w art. 49 kodeksu cywilnego. Względy wykładni funkcjonalnej zdają się przesądzać, że na nabywcę przedsiębiorstwa nie przechodzi służebność przesyłu ustanowiona dla urzędzeń, których nabywca przedsiębiorstwa nie nabył⁵⁶.

Podsumowanie

Problematyka stosowania art. 49 kodeksu cywilnego jest bardzo bogata i jak pokazuje przywołane orzecznictwo dość niejednolita. Jako słuszny kierunek należy ocenić prace legislacyjne zmierzające do wprowadzenia do systemu prawa służebności przesyłu, co spowoduje znaczne uproszczenie procesu inwestycyjnego po stronie przedsiębiorców, z jednoczesnym zachowaniem praw właścicieli nieruchomości, które realizować się będą przede wszystkim poprzez odpłatność ustanowionej służebności przesyłu.

Przytoczone przykłady orzeczeń Sądu Najwyższego dają wskazówkę, w jakim kierunku powinien właściciel nieruchomości dokonać analizy swojej sytuacji prawnej zanim wejdzie z przedsiębiorcą w spór dotyczący umieszczonych na jego gruncie urzędzeń.

Dotychczasowa praktyka zdaje się wskazywać na faworyzowanie przedsiębiorców w tego rodzaju sporach. W świetle zmian w polskim systemie prawa po roku 1989 i nadaniu właściwego znaczenia ochronie własności prywatnej, orzecznictwo ostatnich lat (2005-

⁵⁶ J. Pokrzywniak, Kilka uwag o przejściu służebności przesyłu, Wokół Energetyki, Nr 8/2007; Autor nie rozwija tej myśli, pogląd jego jest jednak co do zasady słuszny. U źródła wątpliwości leży okoliczność, że w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego wchodzi: prawo własności urzędzeń i służebność przesyłu ustanowiona na tych urzędzeniach, jako odrębne prawa. To prowadzi do wniosku, że możliwe jest zbycie własności urzędzeń, z jednoczesnym zachowaniem służebności przesyłu ustanowionej na tych urzędzeniach.

2007) odbija jednak wyraźnie w stronę ochrony właścicieli. Wprowadzenie służebności przesyłu może dopomóc w jeszcze skuteczniejszej ochronie własności nieruchomości, przy jednoczesnej akceptacji dla korzystania przez przedsiębiorców z cudzych gruntów dla celów gospodarczych, a nierzadko i publicznych.