

Marlena Jankowska, Mirosław Pawełczyk

"Korzystanie z trwałego i widocznego urzędnika" jako przesłanka zasiadzenia służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu

Palestra 58/1-2(661-662), 64-78

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

„KORZYSTANIE Z TRWAŁEGO I WIDOCZNEGO URZĄDZENIA” JAKO PRZESŁANKA ZASIEDZENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ ODPOWIADAJĄCEJ TREŚCIĄ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

1. SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU JAKO *NOVUM* LEGISLACYJNE

Służebność jest instytucją prawa rzeczowego, która pozwala na udzielenie osobie trzeciej określonego uprawnienia stanowiącego dotychczas wiązkę prawa własności nieruchomości w zakresie korzystania z tego prawa najczęściej w zamian za ekwiwalent w postaci wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości. Służebność przesyłu stanowi nową nazwaną instytucję prawa cywilnego, która została przyjęta do Kodeksu cywilnego nowelizacją z 30 maja 2008 r.¹ W istocie natomiast należy zauważyć, że wprowadzona instytucja jedynie usankcjonowała istniejącą praktykę ustanawiania służebności gruntowej, która dotychczas określana była jako „służebność infrastrukturalna” lub „służebność polegająca na prawie posadowienia linii przesyłowej”. Potrzebę wprowadzenia takiej instytucji dostrzegł Sąd Najwyższy w uchwale z 3 czerwca 1965 r. (III CO 34/65), uznając, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej polegającej na doprowadzeniu przewodów do nieruchomości, która nie jest do sieci przesyłowej przyłączona i nie ma z nią bezpośredniej łączności. Ta linia orzecznicza była kontynuowana także w wyroku SN z 10 stycznia 2002 r. (II CKN 639/99), uchwale SN z 17 stycznia 2003 r. (III CZP 79/02) i postanowieniu SN z 8 września 2006 r. (II CSK 112/06). Z tego też powodu można uznać, że wprowadzenie przepisów regulujących służebność przesyłu (art. 305¹–art. 305⁴ k.c.) było wynikiem potrzeby praktyki wykształconej na gruncie orzecznictwa oraz odpowiedniego stosowania postanowień o służebnościach gruntowych². W tym kontekście zauważyć należy jednak, że służebność przesyłu stanowi odrębny, trzeci obok służebności gruntowych i osobistych, rodzaj służebności³. Niemniej jednak od chwili wprowadzenia zmian w Kodeksie cywilnym polegających na uzupełnieniu art. 49 k.c. oraz dodaniu art. 305¹–305⁴ k.c. w praktyce stosowania tej instytucji zauważane były pewne trudności związane z różnymi kwestiami zastosowania instytucji służebności przesyłu w zakresie jej ustanawiania oraz zasiedzenia. Należą do nich:

¹ Ustawa z 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 116, poz. 731).

² Kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 ze zm.; dalej: k.c.).

³ „Na to, że jest to trzeci rodzaj służebności wskazuje nie tylko brzmienie art. 305⁴ k.c. (zgodnie z którym do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych), ale także układ przestrzenny ustawy – dział III Księgi drugiej k.c., który został podzielony na trzy rozdziały: rozdział I. Służebności gruntowe; rozdział II. Służebności osobiste; rozdział III. Służebność przesyłu”. Por. uzasadnienie do projektu zmiany art. 49 k.c. oraz art. 305¹–305⁴ k.c.

- określenie celu ustanowienia służebności przesyłu;
- sprecyzowanie kryteriów, jakie sąd winien mieć na uwadze przy ustanawianiu służebności przesyłu;
- określenie kryteriów ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu;
- rozstrzygnięcie zagadnienia zaliczalności dotychczasowego posiadania służebności do okresu wymaganego przy nabyciu służebności przesyłu w drodze zasiedzenia⁴.

W dniu 29 listopada 2011 r. rząd przyjął projekt nowelizacji, którego celem jest doprecyzowanie art. 49 k.c. oraz art. 305¹ i 305² k.c. Nowelizacja ta ma usuwać wyżej wspomniane wątpliwości interpretacyjne i kończyć problemy zarówno teoretycznoprawne, jak i praktyczne stosowania tej instytucji⁵. Jednakże zastanawia, czy nowelizacja ta rzeczywiście reguluje wszystkie praktyczne kwestie towarzyszące stosowaniu instytucji służebności przesyłu. Należy zauważyć, że w odniesieniu do instytucji służebności przesyłu trudności interpretacyjne pojawiają się także na poziomie właściwej interpretacji użytych w obowiązujących przepisach prawnych pojęć wpływających bezpośrednio na ustalenie zakresu zastosowania wykładanej normy prawnej. Na tego rodzaju trudność natrafiamy w art. 292 k.c. w przedmiocie sprecyzowania jednej z przesłanek zasiedzenia służebności przesyłu, jaką jest wymóg spełnienia dyspozycji o treści „korzystanie z widocznego i trwałego urzędnika”. Należy przy tym zaznaczyć, że nie mniej nieścisłości interpretacyjnych wywołuje pojęcie „urządzenie”. Właściwa interpretacja tych zwrotów i pojęć staje się szczególnie doniosła i znacząca w relacji do urzędzeń przesyłowych posadowionych w ziemi, których widoczność jest na pierwszy rzut oka ograniczona. Ustalenie zakresu znaczeniowego pojęcia widoczności okazuje się więc niezwykle doniosłe z punktu widzenia możliwości nabywania prawa służebności przesyłu (lub służebności gruntowej o treści służebności przesyłu) w drodze zasiedzenia, szczególnie w odniesieniu do urzędzeń posadowionych w ziemi. Wątpliwości w zakresie możliwości prawnych zasiedzenia tego rodzaju urzędzeń wydają się w pełni uzasadnione, natomiast praktyka przedsiębiorstw energetycznych pokazuje, że kwestia ta wymaga rzetelnego potraktowania. Jednocześnie nie przekonuje zdanie M. Godlewskiego, że „konieczność istnienia nie tylko trwałych, ale widocznych urzędzeń wykluczać będzie zarazem, co do zasady, zasiedzenie służebności w przypadku urzędzeń znajdujących się pod ziemią (np. rurociągów)”⁶.

Przedmiotem niniejszej publikacji jest przybliżenie pojęcia „widoczność” w kontekście wynikającym z art. 292 k.c. w zakresie dotyczącym możliwości nabycia w drodze zasiedzenia służebności przesyłu (lub też służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu) urzędzeń posadowionych w ziemi (podziemnych).

Wyjaśnić należy, że z uwagi na zastosowanie niniejszych rozważań zarówno

⁴ Kwestie te uznano za słusznie dostrzeżone, w związku z czym opracowano projekt zmian do art. 49 k.c. oraz art. 305¹–305⁴ k.c.

⁵ Por. projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, tekst dostępny na stronie <http://bip.ms.gov.pl/pl/projekty-aktow-prawnych/prawo-cywilne/>, stan na dzień 1 grudnia 2011 r.; M. Domagalski, *Nowe regulacje dla sieci przesyłowych na działce*, „Rzeczpospolita” z 30 listopada 2011 r.

⁶ M. Godlewski, *Zasiedzenie służebności przesyłu*, MoP 2010, nr 7, s. 390.

względem zasiedzenia służebności gruntowej (o treści służebności przesyłu), jak i względem zasiedzenia służebności przesyłu, te dwa typy służebności mogą pojawiać się w tekście zamiennie.

2. ZDOLNOŚĆ PRZEDMIOTOWA DO ZASIEDZENIA SŁUŻEBNOŚCI

Prawo może zostać nabyte w drodze zasiedzenia tylko wtedy, gdy jest do tego zdadne. Cecha ta określana jest jako tzw. zdolność przedmiotowa do zasiedzenia. Pojęciem tym posługiwano się w doktrynie za czasów obowiązywania prawa rzeczowego z 1946 r. Na właściwość tę składały się wówczas takie cechy, jak:

- 1) majątkowy charakter prawa,
- 2) rzeczowy charakter prawa,
- 3) faktyczne władztwo nad rzeczą, czyli zdolność do bycia przedmiotem posiadania.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym na podstawie Kodeksu cywilnego cecha trzecia została zastąpiona wymogiem dopuszczenia przez ustawę możliwości zasiedzenia określonego prawa⁷. Co więcej, w pewnych przypadkach Kodeks cywilny statuuje dodatkowe przesłanki zasiedzenia konkretnego typu prawa, takie jak właśnie wymóg „korzystania z widocznego i trwałego urzędzenia”, tak jak ma to miejsce względem służebności gruntowych (art. 292 k.c.) czy ostatnio służebności przesyłu (art. 305⁴ k.c. w zw. z art. 292 k.c.).

Służebność przesyłu może zostać nabyta w drodze zasiedzenia na podstawie art. 292 k.c. w zw. z art. 305⁴ k.c., który stanowi, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Oznacza to, że zbadanie istnienia przesłanek ustanowienia służebności w drodze zasiedzenia musi odbywać się przez pryzmat dwóch instytucji, jakimi są instytucja służebności gruntowej oraz instytucja zasiedzenia. Istotne natomiast jest to, że sam ustawodawca wskazuje na „odpowiedni” sposób zastosowania powyższych przepisów, co wstępnie podkreśla szczególny charakter nowej instytucji oraz potrzebę dostosowania wykładni wskazanych przepisów do potrzeb instytucji służebności przesyłu na tyle funkcjonalnie, by służyła tej instytucji, biorąc pod uwagę cel jej ustanowienia oraz konstrukcję prawną. W teorii prawa przyjmuje się, że „odpowiedni” sposób zastosowania sprawia, że z uwagi na odrębności konstrukcyjne poszczególnych instytucji wskazany przepis można stosować na trzy różne sposoby, w zależności od możliwości faktycznych i prawnych, sensu instytucji oraz realizowanego celu. Zwrócił na to uwagę J. Nowacki. Te sposoby to stosowanie: 1) wprost, tam gdzie można przepis zastosować bez zmian, 2) z modyfikacjami uwzględniającymi charakter nowej instytucji i odmienną sytuację faktyczną oraz 3) wcale, tam gdzie poszczególne wymogi ustawowe nie mogą znaleźć zastosowania lub nie są przedmiotem odniesienia z uwagi na istotę instytucji⁸. Jak jednak wskazuje J. Nowacki, właściwe odczytanie charakteru instytucji oraz nakreślenie jej obszaru lub zakresu odniesienia obarczone będzie trudnościami różnego rodzaju. Z jed-

⁷ E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 34; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa, s. 104–110.

⁸ J. Nowacki, „*Odpowiednie*” stosowanie przepisów prawa, (w:) J. Nowacki, *Studia z teorii prawa*, Kraków 2003, s. 456–457.

nej strony pamiętać należy o groźbie wykładni *contra* lub *praeter legem*, z drugiej strony także należy mieć na uwadze, iż ustawodawca, posługując się pojęciem „odpowiedniego” stosowania, nie zawsze ma na uwadze coś więcej aniżeli zamieszczenie w normie zwrotu o doniosłości tylko retorycznej⁹.

Szczególnego znaczenia nabiera w świetle powyższych przesłanek stwierdzenie SN, który w postanowieniu z 11 lutego 2010 r.¹⁰ względem zdania drugiego art. 292 k.c. uznał: „zawarte w zdaniu drugim art. 292 k.c. odesłanie do przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie (...) pozwala na stosowanie do zasiedzenia służebności gruntowej przepisów o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie jedynie «odpowiednio». Do zasiedzenia służebności gruntowej nie ma zatem zastosowania wymagania posiadania samoistnego (art. 172 § 1 w zw. z art. 336 k.c.). Znajdują natomiast odpowiednie zastosowanie przepisy o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie dotyczące terminów posiadania w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 172 § 1 i 2 k.c.), biegu zasiedzenia w stosunku do małoletniego (art. 173 k.c.) odpowiedniego stosowania przepisów o biegu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.) i możliwości doliczenia posiadania poprzednika (art. 176 k.c.)”. Niewiele przy tym miejsca poświęca się przesłance „korzystania z trwałego i widocznego urządzenia”.

3. URZĄDZENIE Z ART. 49 K.C. – CHARAKTER PRAWNY, POJĘCIE, KATEGORIE I RODZAJE

Ustawodawca, posługując się pojęciem „urządzenie” na potrzeby art. 49 k.c. i art. 305¹ k.c., nie definiuje go poprzez przyjęcie definicji legalnej. W obowiązującym stanie prawnym, stosownie do treści przepisu art. 49 § 1 k.c., wskazuje się jedynie, że są to „urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne”. W art. 49 k.c. precyzuje się, że nie stanowią one części składowej nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Zgodnie z wykładnią Sądu Najwyższego urządzenia wymienione w art. 49 § 1 k.c. z chwilą ich fizycznego połączenia z siecią należącą do przedsiębiorstwa przestają być częścią składową nieruchomości i stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, które mogą być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu (por. orzeczenie SN z 22 stycznia 2010 r., sygn. V CSK 206/09). Takie stanowisko można uznać za powszechnie przyjęte, niemniej jednak w ostatnich latach brakowało w tym aspekcie zgodności w orzecznictwie i doktrynie.

Jak się jednak okazuje, nie tylko charakter prawny urządzenia budził wątpliwości. Problemy interpretacyjne dotyczą także samego zakresu pojęciowego urządzenia przesyłowego, którego granice nie są jasne z uwagi na otwarty charakter tego terminu, wprowadzony dodatkkiem „inne urządzenia podobne”. Ustawodawca, redagując w sposób opisowy termin „urządzenie”, posłużył się zatem zasadą „*eiusdem generis*” („tego samego rodzaju”), dzięki której przy kwalifikacji obiektów za desygnaty wskazanego terminu będzie można uznać tylko te, które wykazują podobieństwo do przed-

⁹ Tamże, s. 459–460.

¹⁰ Sygn. akt I CSK 181/09.

miotu wymienionego. W praktyce interpretacyjnej zauważa się, że pojęcia występujące w tekście prawnym, takie jak „tego rodzaju” czy „inne podobne”, rodzą uzasadnione trudności z racji ocenego i zależnego od interpretatora sposobu rozumienia tych terminów przy stosunkowo lakonicznej redakcji tekstu. Nie ma ponadto obiektywnych kryteriów, na podstawie których można byłoby dokonywać zakwalifikowania obiektów do jednego zbiorczego pojęcia. Co więcej, dyrektywy językowe nie są wystarczające, by uściślić, czy chodzi o „ogólne podobieństwo”, czy „istotne podobieństwo”¹¹. Dlatego też w praktyce stosowania art. 49 k.c. pojawiły się wątpliwości interpretacyjne wynikające z braku uszczegółowienia zakresu pojęciowego tego terminu, opatrzone następującym spostrzeżeniem: „zagadnienie to ma bardzo ważne znaczenie praktyczne z punktu widzenia np. statusu prawnego różnych urządzeń infrastruktury miast i wsi w sensie podstawowych urządzeń nieodłącznych do prawidłowego funkcjonowania gospodarki komunalnej i terenów zabudowanych, w szczególności uzbrojenia terenów, komunikacji i transportu”¹². Problem właściwej wykładni pojęcia „urządzenie” został dostrzeżony na podstawie dokonywania klasyfikacji takich obiektów, jak urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, urządzenia tras tramwajowych oraz inne urządzenia transportu linowego. Pojawiło się zatem pytanie o to, jak dalece rozumieć sformułowanie „inne urządzenie podobne” oraz jak interpretować pojęcie „urządzenie” w kontekście pojęć stosowanych na potrzeby innych ustaw. Wynikiem powyższego jest projekt zmian do art. 49 k.c., w którym w art. 49 § 1 k.c. przykładowe wyliczenie urządzeń poprzez wskazanie ich funkcji zostało uzupełnione o „urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, a także urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego, urządzenia tras tramwajowych, transportu linowego, linii trolejbusowych”. Projekt ten został przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 2 listopada 2010 r. Zastanawia jednak, jak oceniać wobec tego stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z 7 listopada 2006 r. przyjął, że: „w ocenie Trybunału Konstytucyjnego pojęcie «urządzenia» jest wystarczająco ostre dla celów prawa cywilnego i pozwala adresatom prawa z wystarczającą precyzją ustalić treść norm prawnych wyrażonych za jej pomocą oraz przewidywać rozstrzygnięcia organów władzy publicznej”¹³.

Co ważne jednak, nawet w odniesieniu do urządzeń wyraźnie wskazanych w wyliczeniu jako „urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej” pojawiają się w praktyce wątpliwości natury interpretacyjnej wynikające z wielości pojęć, do których odwoływać się mogą ustawy. Na poparcie tego stwierdzenia można podać przykładowo ustawę Prawo energetyczne z 1997 r., która w art. 3 pkt 9, 10 i 11 posługuje się pojęciem „urządzenie”, lecz nie tylko. Poza pojęciem „urządzenie” odwołuje się do terminów „instalacje” i „sieć”. O ile ustawa rozumie pod pojęciem urządzenia urządzenie techniczne stosowane w procesach energetycznych, to pod pojęciem instalacji rozumie się urządzenia z układami połączeń między nimi, a jeszcze pod pojęciem sieci instalacje połączone we współpracujące ze sobą, służące

¹¹ Por. A. Bielska-Brodziak, *Interpretacja tekstu prawnego na podstawie orzecznictwa podatkowego*, Warszawa 2009.

¹² Por. uzasadnienie do projektu.

¹³ Wyrok TK z 7 listopada 2006 r., SK 42/05, Dz.U. nr 206, poz. 1521.

do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego¹⁴.

Dodatkowa trudność ustalenia obrysów pojęcia „urządzenie” może wynikać z faktu, że urządzenia przesyłowe mogą być dwojakiego rodzaju. Mogą to być albo urządzenia naziemne (często określane jako napowietrzne), albo urządzenia podziemne. Rodzajowość zdaje się mieć znaczenie drugorzędne, niemniej jednak nadal znaczenie posiada, chociażby z punktu widzenia spełnienia przesłanki zasiedzenia „korzystania z widocznego i trwałego urządzenia”. Rodzajowość ta staje się ważna w świetle kwestii wymagającej ustalenia, czy można z góry przyjmować założenie, że w zależności od charakteru urządzenia – naziemnego czy podziemnego – zasiedzenie będzie dopuszczalne lub wyłączone. Dlatego też przesłanka korzystania z „trwałego i widocznego” urządzenia, ustanowiona na gruncie art. 292 k.c., wymaga bliższego opisu i szerszej analizy.

4. POJĘCIE „WIDOCZNOŚĆ” NA GRUNCIE POPRZEDNICH REGULACJI PRAWNYCH ORAZ CEL WPROWADZENIA TEJ PRZESŁANKI

Nie sięgając do ustawodawstw czasów najdawniejszych, za dotychczas obowiązującą na ziemiach Polski regulację przewidującą rozbudowany katalog służebności można uznać Kodeks Napoleona (dalej jako: k.c.Nap.). Ustawa ta, przewidując możliwość zasiedzenia służebności wskutek posiadania przez lat 30 (art. 690 k.c.Nap.), rozróżniała służebności ciągłe i widoczne. Do służebności ciągłych należały takie, których użycie jest lub może być możliwe bez potrzeby aktywności w postaci „czynienia” ze strony człowieka; za takie służebności uznaje się w art. 688 k.c.Nap. przepływ wody, ścieków, widoki i inne tego rodzaju. Kodeks Napoleona, rozróżniając służebności widoczne i niewidoczne, wyraźnie stanowił, że pod pojęciem służebności widocznych należy rozumieć takie, które manifestują się poprzez aktywność w postaci prac zewnętrznych (bram, okien i akweduktów). Niewidocznymi służebnościami były takie, które nie ujawniały się zewnętrznie, np. zakaz budowania na działce albo zakaz wznoszenia budynku ponad określoną wysokość. Jak wskazuje E. Janeczko, na tle tego przepisu zostały przyjęte w orzecznictwie pewne zasady, według których możliwe stało się np. nabycie służebności ścieku z dachów, wodociągów lub przeprowadzenia wody. Pod rządami k.c.Nap. można było zasiedzieć jedynie służebność spełniającą łącznie przesłanki ciągłości i widoczności. Jedynym sposobem nabycia służebności nieciągłych i niewidocznych był tytuł, czyli umowa między właścicielem a nabywcą. Orzecznictwo na podstawie przepisów Kodeksu Napoleona wyprowadziło z tego rozróżnienia poza tym konsekwencje w dziedzinie ochrony posesoryjnej obu tych rodzajów służebności (uchwała SN z 6 października 1968 r., sygn. II CO 10/58).

Inaczej kwestia ta wyglądała pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego austriackiego z 1811 r. (dalej jako: k.c.a.). Zgodnie z § 1470 k.c.a. służebność gruntowa mogła być nabyta przez zasiedzenie, choćby nie polegała na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy te regulowały stan prawny ziem polskich, względem których zastosowanie miał k.c.a. Także na terenie Ziemi Odzyskanych nabycie służebności (np. dro-

¹⁴ Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. nr 89 poz. 625).

gi) przez zasiedzenie według stanu prawnego obowiązującego przed 1900 r., czyli przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego niemieckiego, możliwe było bez wpisu do księgi gruntowej i bez przesłanki trwałego i widocznego urządzenia. Należy w tym miejscu także zauważyć, że na podstawie przepisów § 13 i § 14 prawa krajowego Prus z 1794 r. służebność gruntowa mogła zostać nabyta przez przedawnienie, zgodnie z § 13, jeżeli wykazano, że posiadacz nieruchomości panującej sporne uprawnienie posiadał i przez czas wymagany do przedawnienia nieprzerwanie wykonywał, tak jak stanowił § 14.

Wymogi te zostały podwyższone na skutek wprowadzenia prawa rzeczowego z 1946 r. (dalej jako: pr. rzecz.). Na podstawie art. 184 pr. rzecz. zasiedzenie służebności bieгло dopiero od dnia korzystania z trwałego i widocznego urządzenia. Względem tej przesłanki ukształtowało się orzecznictwo, które ugruntowało przekonanie, że „trwałe i widoczne urządzenia gruntowe (...) muszą być efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego” (por. wyrok SN z 10 stycznia 1969 r., sygn. II CR 516/68; orzeczenie SN z 26 listopada 1959 r., sygn. I CR 516/59), „innymi słowy, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie służebności polegało nie tylko na samym fakcie czerpania korzyści, lecz także znajdowało wyraz w istnieniu trwałego i jawnego urządzenia, ostrzegającego właściciela o korzystaniu z jego nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności” (por. orzeczenie SN z 17 lutego 1960 r., sygn. II CR 951/59). Przesłanka ta została przyjęta w art. 292 obowiązującego obecnie k.c. Należy jednakże zauważyć, że nie wszystkie porządki prawa wprowadzają wymóg istnienia przesłanek trwałości i widoczności urządzenia. Przykładem takiej regulacji jest Kodeks cywilny węgierski. Na jego podstawie jest możliwe nabycie służebności gruntowych przez przedawnienie, w związku z czym nie wymaga się istnienia trwałych i widocznych urządzeń. Zgodnie z art. 165 § 2 tego kodeksu posiadacz nieruchomości nabywa służebność gruntową na podstawie przedawnienia, jeżeli właściciel innej nieruchomości przez dziesięć lat nie sprzeciwia się jej używaniu.

5. POJĘCIE „KORZYSTANIE Z TRWAŁEGO I WIDOCZNEGO URZĄDZENIA” W DOKTRYNIE I W ORZECZNICTWIE

Przepis art. 292 k.c. stanowi, że służebność gruntowa może być nabyta w drodze zasiedzenia wówczas, gdy zgodnie z przepisami polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Stosując art. 292 k.c. w zw. z art. 305¹ k.c., uzyskujemy obostrzenie nabycia także służebności przesyłu przesłankami trwałości i widoczności. W związku z tym powstaje zagadnienie prawne dotyczące nabycia służebności przesyłu zwłaszcza względem urządzeń podziemnych, których dostrzegalność zewnętrzna jest ograniczona. Należy zwrócić uwagę na to, że rozwój cywilizacyjny i postęp techniczny spowodowały powstanie konieczności dynamicznej wykładni niezmiennych przepisów regulujących służebności gruntowe. Wykładnia powinna zmierzać w elastyczny sposób do umożliwienia nabycia służebności w celu zaspokojenia istniejących bądź narastających potrzeb gospodarczych, nieprzewidzianych przez ustawodawcę przy konstruowaniu przepisów.

Sąd Najwyższy stwierdził, że faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności jest – stosownie do art. 352 § 1 k.c. – posiadaniem służebności (postanowienie SN z 11 lutego 2010 r., I CKS 181/09, LEX nr 564748).

Posiadanie to, w myśl art. 292 zd. pierwsze k.c., może prowadzić do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Powszechnie przyjmuje się, że o tym, czy mamy do czynienia z korzystaniem z trwałego i widocznego urządzenia, decyduje to, czy jest ono wynikiem świadomego, celowego i pozytywnego działania ludzkiego, uzewnętrznionego w trwałej postaci widocznych przedmiotów czy urządzeń wymagających do swego powstania pracy ludzkiej. Tak uznał sąd w kilku orzeczeniach, w których stwierdził, że można mówić o przedsięwzięciu takiego działania przykładowo w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi, np. utwardzenie szlaku drożnego, budowa mostów, nasypy, groble (zob. wyrok SN z 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 220; wyrok SN z 11 maja 2000 r., I CKN 273/00, LEX nr 51335; postanowienie SN z 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7–8, poz. 100). Podobny pogląd został wyrażony w literaturze, jeśli chodzi o pojęcie trwałego i widocznego urządzenia.

Na argumenty przemawiające za taką wykładnią zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 24 maja 1974 r., porównując podobne brzmienie art. 292 k.c. i art. 184 § 1 pr. rzecz. W myśl intencji ustawodawcy rozwiązanie to ma zapobiec takiemu korzystaniu z cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej (posiadanie służebności), które prowadziłyby do zasiedzenia służebności w sposób niedostrzeżony przez właściciela gruntu obciążonego. Argumentem przemawiającym za taką wykładnią jest ochrona właściciela, który widząc trwałe i widoczne urządzenie wzniesione na jego gruncie, może żądać jego usunięcia lub też, pozostając biernym, liczyć się z konsekwencją w postaci zasiedzenia (wyrok SN z 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 94).

Powyższe zapatrywania potwierdził SN w wyroku z 11 lutego 2010 r., stwierdzając: „korzystanie z takiego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela – jak się powszechnie i zgodnie w doktrynie oraz judykaturze twierdzi – wyraźne ostrzeżenie przed działaniem osób, które korzystając z takich urządzeń mogą doprowadzić do uzyskania odpowiednich służebności gruntowych. Długotrwałe tolerowanie przez właścicieli takich działań, co zostało ustalone w sposób niebudzący wątpliwości, usprawiedliwia usankcjonowanie – zaskarżonym orzeczeniem – ukształtowanego i stabilnego stanu faktycznego – przez obciążenie tej nieruchomości służebnością”.

Tym samym sąd ostrożnie orzeka o ustanawianiu służebności, przy czym jako przykład urządzenia niespełniającego zdaniem sądu tych przesłanek można podać zwykłą polną drogę, powstałą na skutek stałego przejeżdżania pewnym szlakiem i oznaczoną na gruncie jedynie koleinami oraz śladami przepędzania bydła (tak SN w orzeczeniu z 26 listopada 1959 r., I CR 516/59, OSN 1962, nr 1, poz. 8), postawienie bramy na granicy nieruchomości przez jej właściciela (tak SN w postanowieniu z 7 marca 2002 r., II CKN 160/00, LEX nr 54477) czy zniwelowanie terenu przez zasypanie nierówności, jeżeli nie doprowadziło do powstania utwardzonego szlaku drożnego o wytyczonym przebiegu (tak SN w orzeczeniu z 20 października 1999 r., III CKN 379/98, niepubl.). Według jednak innego orzeczenia widoczny na powierzchni ziemi osadnik, wraz z dołączoną do niego rurą kanalizacyjną znajdującą się pod powierzchnią gruntu, może być uznany w okolicznościach konkretnej sprawy za trwałe i widoczne urządzenie, o jakim mowa w art. 292 k.c. (tak SN w postanowieniu z 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00). Ma to

znaczenie dla właścicieli nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe (urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne). Zatem jeśli np. mamy do czynienia z napowietrzną linią energetyczną, biegnącym na powierzchni rurociągiem, widoczną stacją transformatorową w budynku lub kontenerze, należy twierdzić, że przesłanka trwałości i bycia widocznym jest spełniona.

Zastanawia jednakże, w jaki sposób przesłanka ta powinna być odczytywana względem urządzeń podziemnych, których widoczność jest ograniczona. Zagadnienie jest takie, czy przesłankę widoczności należy odczytywać rygorystycznie i z góry wykluczyć możliwość zasiedzenia tego rodzaju urządzeń, czy być może można starać się przesłankę tę rozumieć elastycznie. Doktryna nie wypowiada się na ten temat zbyt szeroko. Zwykle kwestia ta jest pomijana, zastanawia natomiast, czy dzieje się tak wskutek literalnego odczytania przesłanki widoczności oraz przyjęcia jej za tak oczywistą, że nie wymaga ona komentarza, czy też z uwagi na stosunkowo krótki czas obowiązywania przepisów art. 305¹–305⁴ k.c., który sprawia, że wiele kwestii nie było jeszcze przedmiotem dyskusji. Pierwsza z interpretacji pojawiła się w doktrynie. Zaprezentowano bowiem stanowisko, że konieczność istnienia widocznych urządzeń wykluczać będzie co do zasady zasiedzenie służebności w przypadku urządzeń znajdujących się pod ziemią¹⁵. Autor tego stanowiska nie poparł swojej interpretacji zbyt szerokim uzasadnieniem, jak również nie wskazał, co należy rozumieć pod pojęciem „co do zasady”, które delikatnie rozmywa jego stanowisko. Za tą drugą, elastyczną interpretacją przemawiają dwa względy:

1) stosowanie przepisów o zasiedzeniu służebności gruntowej względem zasiedzenia służebności przesyłu w sposób odpowiedni,

2) funkcjonalne rozumienie pojęcia „widoczność”.

Pierwszy argument opiera się na stosowaniu przepisów w sposób odpowiedni. Oznacza to, że przepisy o służebnościach gruntowych powinny być stosowane przy ustanawianiu służebności przesyłu (lub przy ustanawianiu służebnościach gruntowych o treści służebności przesyłu) w sposób uwzględniający istotę i konstrukcję służebności przesyłu, jak i charakterystykę urządzenia przesyłowego. Urządzenie przesyłowe zwykle posadowione jest na powierzchni gruntu, niemniej jednak bardzo wiele urządzeń tego rodzaju to urządzenia służące doprowadzaniu płynów, gazów, pary czy energii, znajdujące się pod powierzchnią gruntu. Także tego zakresu dotyczy argument drugi w postaci funkcjonalnego rozumienia pojęcia „widoczność”. Przyjmując, że poprzez widoczność należy rozumieć „dostrzegalność urządzenia bez dodatkowych zabiegów”, można dążyć do funkcjonalnego odczytania powyższych przesłanek, by w istocie rozszerzyć zakres zastosowania art. 292 k.c.

W niniejszej publikacji za przykład urządzenia budzącego wątpliwości co do objęcia go zakresem dyspozycji normy wyrażonej w zdaniu pierwszym art. 292 k.c. można obrać podziemną sieć kanałową ciepłowniczą. Zastanawia w istocie, czy opisując sieć jako podziemną, można od razu przesądzać o jej niewidoczności lub niezauważalności, która to cecha miałaby rzutować na brak wypełnienia ustawowej przesłanki „widoczności”. Należy bowiem zauważyć, że zwykle ciepłownicza sieć kanałowa wyposażona jest w komorę, która jest widoczna w postaci płyty kryjącej komorę wraz z włazami lub tylko

¹⁵ Tak M. Godlewski, *Zasiedzenie*, s. 390.

same włączy. Komora stanowi przecież z racji swojego technologicznego przeznaczenia integralną część sieci ciepłowniczej i jako taka jest elementem sieci widocznym na powierzchni gruntu. Zastanawia więc, czy można uznać, że przesłanka widoczności zostaje w ten sposób spełniona. Gdyby dokonać wykładni językowej, to należy w pierwszej kolejności za słownikiem języka polskiego przyjąć, że pojęcie „widoczny” oznacza „dający się zauważyć”, ale też „wyraźny, oczywisty”¹⁶. Nie budzi wątpliwości, że „dawać się zauważyć” i „oczywisty” to pojęcia o różnym poziomie gradacji dostrzegalności. Dlatego też sama wykładnia językowa prowadzi do rozbieżnych i mało ostrych wniosków. Można natomiast zważyć na cel ustanowienia przesłanki z art. 292 k.c. i dopiero poprzez dokonanie wykładni funkcjonalnej starać się wnioskować o tym, w jak wysokim stopniu charakter widoczności ma zaistnieć, by mówić o spełnieniu przesłanki widoczności. Jeśli podejść do tej kwestii teleologicznie, przesłanka widoczności została wprowadzona na skutek dostrzeżenia potrzeby ochrony prawa własności. Intencją ustawodawcy było rozwiązanie mające na celu zapobieżenie korzystaniu z cudzej nieruchomości w takim zakresie służebności, które prowadziłoby do zbyt częstego powstawania służebności w sposób niedostrzeżony przez właściciela nieruchomości. Było to jednakże stanowisko wyrażone na podstawie praktyki ustanawiania służebności gruntowych, gdzie do korzystania z jednej nieruchomości dochodziło przez właścicieli gruntu sąsiadującego na zasadzie sąsiedzkiej grzeczności¹⁷. Tak więc jak wynika z powyższego, można próbować stawiać pytanie, czy przesłanka „korzystania z trwałego i widocznego urządzenia” nie może być w pewnym zakresie parafrazowana jako „obiektywnie dająca się stwierdzić wiedza właściciela nieruchomości obciążonej o posadowieniu na nieruchomości urządzeń”, zwłaszcza gdy chodzi o służebność przesyłu. Tym bardziej że do zasiedzenia służebności przesyłu przesłanka z art. 292 k.c. znajduje zastosowanie w sposób odpowiedni.

W odniesieniu do służebności gruntowej lub przesyłu należy mieć na uwadze to, że z obiektywnego punktu widzenia inaczej można kwalifikować wejście na grunt przez sąsiada, inaczej natomiast wejście na grunt przez jednostki techniczne przedsiębiorcy, tym bardziej że ten zwykle dokonuje stałego przeglądu posiadanych przez siebie urządzeń. Zwykle dokonuje się tego w stałych jednostkach czasu, tak jak to nakazuje dokumentacja techniczno-ruchowa dla urządzenia technicznego. Chodzi tu zwykle o takie czynności, jak dokonywanie kontroli, usuwanie awarii czy przewietrzenie komór np. ze względu na mogące się w nich gromadzić gazy z uszkodzonych gazociągów. Czynności te wymagają wszak wejścia na teren nieruchomości po wcześniejszym uzgodnieniu tego z właścicielem.

Można zastanawiać się, czy wypełnienie przesłanki istnienia widoczności i trwałości względem urządzeń podziemnych może zyskać dodatkowe wzmocnienie poprzez wykazanie okoliczności natury prawnej wynikającej z wyrysu z mapy ewidencyjnej, na której są naniesione urządzenia przebiegające przez grunt. Jest to tym bardziej uzasadnione, że o fakcie lokalizacji sieci na nieruchomości każdy może uzyskać informację na podstawie wglądu w prowadzoną przez właściwy urząd Geodezyjną Ewidencję Sieci

¹⁶ *Mały słownik języka polskiego*, red. E. Sobol, Warszawa 2000, s. 1123.

¹⁷ M. Godlewski, *Zasiedzenie*, s. 390; por. wyrok SN z 24 maja 1974 r., III CRN 94/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 94.

Uzbrojenia Terenu, naniesioną na mapy zasadnicze. Szacuje się, że mapy odzwierciedlają stan faktyczny w 90%. Zgodnie z § 5 rozp. danymi geodezyjnymi ewidencji sieci uzbrojenia terenu są informacje między innymi właśnie o rodzajach przewodów (np. kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych i innych)¹⁸. Dane te określa także standard techniczny Instrukcja techniczna G-7. Zgodnie z nim przewody są oznaczone na mapie Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu jako linie przerywane, gdy są to przewody naziemne, albo linie ciągłe, gdy są to przewody podziemne. Ponadto odpowiednio oznaczone są literą na edycji czarno-białej lub kolorem na kolorowej wersji mapy. Przykładowe litery i kolory są następujące:

- wodociągowe (w) – kolor niebieski,
- kanalizacyjne (k) – kolor brązowy,
- gazowe (g) – kolor żółty,
- ciepłownicze (c) – kolor fioletowy,
- elektroenergetyczne (e) – kolor czerwony,
- telekomunikacyjne (t) – kolor pomarańczowy,
- benzynowe (b) – kolor czarny,
- naftowe (n) – kolor czarny,
- niezidentyfikowane (x) – kolor zielony.

Dane te są brane pod uwagę między innymi podczas wyceny nieruchomości. Zatem wnioskować należy, że nabywca prawa własności nieruchomości lub nabywca prawa użytkownika wieczystego powinien posiadać wiedzę o istnieniu urządzeń przesyłowych na nieruchomości chociażby z tego źródła.

Trzeba wreszcie zważyć na dodatkowe okoliczności faktyczne, które w sposób bezpośredni lub chociaż pośredni świadczą o istnieniu urządzenia przesyłowego posadowionego pod powierzchnią. Najistotniejsze znaczenie w tym względzie mogą mieć okoliczności natury przyrodniczej, dowodzące tego faktu w sposób pośredni, czyli np. wysuszenie się trawy na powierzchni gruntu czy szybkie topienie się śniegu na powierzchni znajdującej się nad urządzeniem. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy sieć została wykonana w technologii tradycyjnej kanałowej. Wówczas zarówno właściciela, jak i postronnego obserwatora o istnieniu sieci informuje pas gruntu, na którym w okresie zimy stopniał śnieg, podczas gdy wokół jeszcze zalega. Jest to związane z dużymi stratami ciepła, które ucieka z powodu braku właściwej izolacji.

Zastanawia, czy dla udowodnienia przesłanki „korzystania z trwałego i widocznego urządzenia” może mieć dodatkowo znaczenie okoliczność wskazująca na istnienie wiedzy po stronie właściciela o usytuowaniu urządzeń podziemnych. Można przecież założyć, że w wybranych przypadkach stan właścicielski nieruchomości będzie taki sam w chwili realizacji sieci (czyli 20, 30 lat temu), jak w chwili wniesienia wniosku o zasiedzenie, co oznacza, że właściciel gruntu posiada wiedzę w przedmiocie posadowienia w ziemi urządzeń przesyłowych.

¹⁸ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 26 sierpnia 1991 r. w sprawie szczególnych zasad i trybu zakładania geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz uzgodnień i współdziałania w tym zakresie (Dz.U. z 1991 r. nr 83, poz. 376).

6. WYKŁADNIA PRAWA JAKO SPOSÓB NA DOPRECYZOWANIE POJĘCIA „WIDOCZNOŚĆ”

Powyższe rozważania należy uzupełnić o kilka refleksji natury teoretycznoprawnej w zakresie wykładni pojęcia „widoczność”. Przykładowo można w tym celu posłużyć się „tradycyjną” koncepcją wykładni prawa E. Waśkowskiego, w którego przekonaniu „zadanie wykładni można [...] formułować jako «wykrycie treści normy», lub «rozwińcie jej sensu», albo «wyjaśnienie myśli i woli ustawodawcy»”¹⁹. Interpretacja w ścisłym znaczeniu nie jest jednak wystarczająca, bowiem jak pisze: „Norma [...] stanowi [...] zespół słów, to jest pewnych znaków konwencjonalnych, za których pośrednictwem twórca jej komunikuje obywatelom, co myśli i czego pragnie”²⁰. Autor ten uzyskuje efekt ustalenia należytej treści normy poprzez dokonanie wykładni normy w dwóch stadiach wykładni: słownym i realnym, które pozwalają na uzyskanie wykładni językowej oraz wykładni pozajęzykowej zinterpretowanej normy. Znaczenia te nałożone na siebie pozwalają ustalić rzeczywisty obszar znaczeniowy. Jako pierwszej dokonuje się wykładni językowej, przy czym uzyskiwany „sens słowny normy” może być jasny lub niejasny. W tym miejscu dochodzi do głosu pytanie o rozstrzygnięcie problemu granic wykładni w odniesieniu do zasady *clara non sunt interpretanda* lub też jej postaci *interpretatio cessat in claris*, czyli zakazu interpretacji przy zastosowaniu innych niż językowe dyrektyw wykładni. Wątpliwość pojawia się czasem tego rodzaju, czy należy dokonywać dalszej wykładni, jeżeli sens językowy interpretowanej normy okaże się jasny. Zdaniem E. Waśkowskiego pomimo jednoznacznego wyniku wykładni językowej przeprowadzenie wykładni realnej pozwala na ustalenie rzeczywistej woli ustawodawcy. Jeżeli sens słowny wydaje się jasny, to stosując wykładnię realną, możemy uzyskać jedną z trzech sytuacji:

- 1) potwierdzenie znaczenia uzyskanego przez wykładnię językową,
- 2) brak potwierdzenia, ale również brak podstaw do kwestionowania znaczenia rezultatu wykładni słownej,
- 3) odmienne znaczenie normy niż w przypadku wykładni językowej.

Jeżeli natomiast sens słowny nie jest do końca jasny, to posłużenie się wykładnią realną pozwala na doprecyzowanie tego sensu²¹. „Sprawdzenie sensu słownego normy” E. Waśkowski oparł na kilku elementach, do których należą:

- a) element logiczny – chodzi tu o relacje zachodzące pomiędzy normami w systemie prawa,
- b) element systematyczny – polega na ustaleniu normy w systemie prawa i jego konsekwencji dla znaczenia normy,
- c) racja normy prawnej – różne odmiany powodów, dla których określona norma prawna została ustanowiona, w tym:
 - racja prawna – zasada, z której wywiedziono normę prawną,
 - racja teleologiczna – cel, jaki ustawodawca miał na uwadze, ustanawiając normę,

¹⁹ K. Pleszka, *Wykładnia rozszerzająca*, Warszawa 2010, s. 48, za: E. Waśkowski, *Teoria wykładni prawa cywilnego*, Warszawa 1936, s. 14.

²⁰ K. Pleszka, *Wykładnia*, s. 48, za: E. Waśkowski, *Teoria wykładni*, s. 14.

²¹ K. Pleszka, *Wykładnia*, s. 50–53, za: E. Waśkowski, *Teoria wykładni*, s. 46–105.

- racja psychologiczna – motywy, które skłoniły ustawodawcę do ustanowienia danej normy, np. motywy religijne, etyczne, filozoficzne, obyczajowe,
- racja historyczna – istniejące ustawodawstwo, w tym innych państw, na którym wzoruje się ustawodawstwo przyjmujące dane rozwiązanie legislacyjne²².

Zdaniem E. Waśkowskiego w przypadku uzyskania odmiennych sensów przy zastosowaniu wykładni słownej oraz wykładni realnej przeważa tzw. „sens wewnętrzny”, uzyskany za pomocą pozajęzykowych dyrektyw interpretacyjnych. Przypisując pierwszeństwo wykładni realnej, można osiągać różne skutki. Jeżeli rozciąga się normę na przypadki, których nie obejmuje się ściśle obszarem językowym, wówczas dokonuje się wykładni rozszerzającej (tzw. *interpretatio extensiva*). Może być jednak tak, że wykładnia realna pełni jedynie rolę pomocniczą, polegającą na usuwaniu niejasności sformułowań tekstu prawnego, takich jak niezrozumiałość, nieściśłość, niezupełność czy dwuznaczność. Dzięki takiemu zabiegowi uzyskuje się wówczas wykładnię objaśniającą (tzw. *interpretatio declarativa*). Być może właśnie przesłanka „korzystania z trwałego i widocznego urządzenia” także powinna zostać rozpatrzona w szerszym kontekście, który pozwoliłby ustalić, jak rozumieć to pojęcie w przypadku zasiedzenia służebności przesyłu. Aby lepiej zobrazować istotę rozważań, można odwołać się do rozumienia „znaku językowego” w semantyce logicznej H. J. Kocha i H. Rüßmanna, którzy opierając się na badaniach G. Fregego i R. Carnapa, wskazali różnicę pomiędzy intensją a ekstensją znaku²³. Intensja znaku stanowi właściwe znaczenie znaku, podczas gdy ekstensja rozumiana jest jako klasa podmiotów lub sytuacji, do których znak językowy ma zastosowanie. W związku z powyższym wyróżnia się relację znaczenia (między znakiem a intensją) oraz relację oznaczania (między znakiem a ekstensją). Być może też tak jest w przypadku rozumienia pojęcia „widoczność” urządzenia przesyłowego.

7. „WIDOCZNOŚĆ” URZĄDZENIA PRZESYŁOWEGO W NAJNOWSZYM ORZECZNICTWIE

Zaprezentowane wyżej różne interpretacje pojęcia „korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia” coraz częściej są przedmiotem rozważań sądów. Orzecznictwo coraz częściej zmuszone jest pochylić się nad wnioskami o zasiedzenie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu względem urządzeń posadowionych w ziemi, które są całkowicie niewidoczne lub których widoczność jest mocno ograniczona. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 6 lipca 2011 r. *expressis verbis* stwierdził, że „do nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 285 k.c.), a także służebności przesyłu (art. 292 k.c. w zw. z art. 3054 k.c.) nie jest niezbędne, by widoczne elementy trwałego urządzenia, będącego przedmiotem korzystania przez przedsiębiorcę przesyłowego, znajdowały się na nieruchomości, którą obciążać ma ta służebność”²⁴. Podobną kwestią zajmował się SN, wydając postanowie-

²² K. Pleszka, *Wykładnia*, s. 52.

²³ T. Spyra, *Granice wykładni językowej. Znaczenie językowe tekstu prawnego jako granice wykładni*, Zakamycze 2006, s. 142–143.

²⁴ Sygn. akt I CSK 157/11, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2011, nr 11.

nie z 26 lipca 2012 r. o uchyleniu postanowienia Sądu Okręgowego z 15 lipca 2011 r., w którym Sąd Okręgowy uznał: „w świetle art. 292 k.c. ujawnienie przebiegającego pod ziemią gazociągu na mapach nie wystarcza do stwierdzenia, że gazociąg stanowi trwale i widoczne urządzenie. Także betonowy słupek posadowiony na nieruchomości uczestników nie stanowi trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. Słupek ten nie jest częścią składową urządzeń przesyłowych ani nie jest z nimi funkcjonalnie powiązany. Nie stanowi on integralnej części urządzenia. Betonowy słupek ułatwia jedynie zlokalizowanie gazociągu i służy oznaczeniu jego przebiegu. Zdaniem Sądu żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie może mieć świadomość właścicieli gruntu o wybudowanym gazociągu. Ustawodawca ustanowił bowiem wyraźny wymóg korzystania z trwałego i widocznego urządzenia”. W świetle powyższego SN skonkludował: „umieszczenie gazociągu było właścicielowi gruntu wiadome. Gazociąg jest poza wszelką wątpliwością «urządzeniem» rozumianym jako wytwór świadomej i celowej aktywności ludzkiej. Jest obiektem trwałym, nie zaś tymczasowym czy prowizorycznym. Pozostaje wątpliwość, czy jest urządzeniem widocznym. Zdaniem Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę widoczność urządzenia musi być ujmowana szeroko i nie może stronić od specyficznej treści służebności, o którą w sprawie chodzi. Jeżeli z samej natury służebności wynika, że trwale urządzenie, z którego uprawniony korzysta, przebiega w całości lub w części pod powierzchnią ziemi, to uzależnienie dopuszczalności zasiedzenia służebności odpowiadającej treścią służebności przesyłu od tego, w jaki sposób na danym, konkretnym odcinku urządzenie zostało posadowione nie wytrzymałoby krytyki”²⁵.

8. PODSUMOWANIE

Projekt nowelizacji instytucji przesyłu przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 29 listopada 2011 r. i 7 grudnia 2011 r. przedstawiony Sejmowi RP potwierdza, że wiele trudności i wątpliwości interpretacyjnych miało swoje uzasadnienie, przy czym nowelizacja ma je usuwać poprzez doprecyzowywanie kwestii o szczególnym znaczeniu dla stosowania tej instytucji. Wydaje się, że poza kwestiami takimi, jak cel ustanawiania służebności przesyłu, sposób ustalania wynagrodzenia czy stosowanie przepisów przejściowych względem zasiedzenia, które mają zyskać swoją regulację prawną, doprecyzowania wymaga przesłanka „korzystania z trwałego i widocznego urządzenia”. Należy mieć na uwadze, że spora część urządzeń przesyłowych jest podziemna. Coraz częściej w związku z tym przychodzi się zastanowić, czy zasiedzenie służebności gruntowej o treści służebności przesyłu jest wyłączone względem urządzeń podziemnych w całości, czy jednak wcale tak nie jest. Jeżeli można zasiedzieć służebność gruntową o treści służebności przesyłu w przypadku korzystania z urządzeń podziemnych, ustalenia wymaga także, jakie cechy powinno wykazywać to korzystanie lub urządzenie, by przesłanka „widoczności” została spełniona. W przedmiotowej publikacji poddaje się pod rozprawę przykładowe okoliczności, które mogą przyczynić się do rozszerzenia sposobu pojmowania przesłanki „widoczności” urządzenia, a tym samym do rozszerzenia możliwości zasiedzenia służebności na urządzenia posadowione podziemnie.

²⁵ Sygn. akt II CSK 752/11, LEX nr 1218185.

Summary

Marlena Jankowska, Mirosław Pawełczyk

„THE USE OF PERMANENT AND VISIBLE FACILITIES” AS A PREREQUISITE FOR THE USUCAPTION OF A LAND EASEMENT SUBSTANTIALLY CORRESPONDING TO A TRANSMISSION EASEMENT

It should be noted that the institution of a transmission easement has been introduced into Polish Civil Code in the Act of 30 May 2008 amending the Civil Code¹. The aim of the above was to regulate the legal state of the facilities founded on other people’s land. As it turns out, utility companies are not always interested in establishing a transmission easement by mutual agreement unless it is non-gratuitous. It happens considerably more often that they consider usucaption of predial servitude as they feel encouraged to do it due to the fact that they possess facilities on other people’s land for decades. According to the resolution of the Supreme Court issued on 7th October 2008 „before the statutory regulation of the transmission easement (art. 305¹–305⁴ Civ. Code) has been established it was possible to acquire servitude by usucaption of the land easement reflecting the content of the transmission easement to the company”². We shall note that a predial servitude substantially corresponding to the transmission easement is capable of being usucaptured when there are certain prerequisites met, such as „the use of a permanent and visible facility” (art. 292 s. 1 in connection with art. 305⁴ of the Civil Code). It could be assumed that acquiring ownership by usucaption of a land easement substantially corresponding to a transmission easement is possible only when the transmission facilities are perceptible to the eye. This paper argues that the prerequisite of being visible, which is being also defined as „apparent, manifest, obvious”, shall not in advance preclude servitudes of underground transmission facilities from being usucaptured. To this point recent rulings have been discussed and new arguments have been given.

KEY WORDS: transmission facility, underground transmission facility, usucaption, land easement substantially corresponding to a transmission easement, usucaption of a servitude, permanent and visible facility, predial servitude, transmission easement

POJĘCIA KLUCZOWE: urządzenie przesyłowe, podziemne urządzenie przesyłowe, zasiedzenie, służebność gruntowa o treści służebności przesyłu, zasiedzenie służebności, trwale i widoczne urządzenie, służebność przesyłu, służebność gruntowa

¹ The Act of 30th May 2008 amending the act – Civil Code as well as other acts (Journal of Laws No 116 item 731).

² Resolution of the Supreme Court of 7th October 2008, sign. III 89/2008, Bulletin of the Supreme Court 2008 no. 10 item 7, lex no. 458125.