

Kontrowersje wokół urządzeń przesyłowych

Jakub Pokrzywniak 06-08-2010, ostatnia aktualizacja 06-08-2010 03:19

źródło: Rzeczpospolita

Czy naprawdę potrzebne nam są takie zmiany kodeksu cywilnego, które naruszają praktykę obrotu opartą na zaufaniu jego uczestników do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego oraz Sądu Najwyższego – pyta adiunkt na WPIA UAM, radca prawny, doradca w Kancelarii WKB Wierciński, Kwieciński, Baehr

Od niespełna dwóch lat obowiązują zmienione przepisy kodeksu cywilnego regulujące status tzw. urządzeń przesyłowych (art. 49), a już Ministerstwo Sprawiedliwości planuje ich kolejną nowelizację (projekt z 12 stycznia 2010 r.). Przepisy te mają ogromne znaczenie nie tylko dla przedsiębiorców energetycznych, wodociągowych etc., lecz także dla tysięcy właścicieli nieruchomości, na których urządzenia te są zlokalizowane.

Niepokoić może nie tylko częstotliwość zmian, lecz także treść niektórych rozwiązań, które mogą mieć niekorzystne następstwa dla praktyki obrotu. W szczególności warto zwrócić uwagę na unormowanie statusu prawnego budynków związanych z urządzeniami przesyłowymi.

1. Budynki i budowle

Art. 49 k. c. ma być wzbogacony o § 6 i § 7. Według pierwszego z nich „budynki i budowle służące wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których mowa w § 1, wzniesione przez przedsiębiorcę na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu, stanowią jego własność”. W § 1 (w brzmieniu wynikającym z projektu) mówi się zaś o urządzeniach służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej, a także urządzeniach linii tramwajowych, transportu linowego i linowo-terenowego, linii trolejbusowych oraz innych urządzeniach podobnych (celem § 1 jest wskazanie, iż nie stanowią one części składowych nieruchomości, na których się znajdują).

Drugi ze wspomnianych przepisów głosi: „jeżeli budynki i budowle, o których mowa w § 6, zostały wzniesione na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przez jej właściciela lub inną osobę, właściciel nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej.

Z żądaniem przeniesienia własności takich budynków i budowli może wystąpić także przedsiębiorca”.

Z jednej strony projektodawca zauważa, że **Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 7 listopada 2006 r. (SK 42/05)** przyjął, że pojęcie „urządzenia” może obejmować budynki tworzące z zamieszczonymi w nich mechanizmami i przyrządami jedną całość, co jednak wymaga każdorazowo rozważenia w okolicznościach konkretnej sprawy.

Podobny pogląd wypowiedział **Sąd Najwyższy w wyroku z 18 czerwca 2004 r. (II CK 359/03)**, na który zresztą powołał się TK, uznając, że trwałe, fizyczne i funkcjonalne połączenie konstrukcji ścian, dachu i podłoża z instalacjami energetycznymi przeznaczonymi do doprowadzania, przetwarzania i rozdzielania prądu elektrycznego przesądza o tym, że zarówno budynek, jak i instalacje energetyczne należy uznać za części składowe całości w postaci rzeczy złożonej (art. 47 § 2 k.c.) i że dopiero ta całość wyczerpuje treść pojęcia „urządzenie”.

Po rozłączeniu sama instalacja ani sam budynek nie mogłyby funkcjonować jako stacja transformatorowa. Funkcja, jaką mogły spełniać obydwa wskazane elementy tylko w zespole, oraz cel gospodarczy, dla osiągnięcia którego zostały one skonstruowane, wykluczają możliwość traktowania jako urządzenia w rozumieniu art. 49 k.c. tylko instalacji wewnątrz budynku.

Z drugiej jednak strony, zdaniem projektodawcy, takie indywidualne rozstrzygnięcia nie rozwiązują problemu w sposób generalny i uzasadniają ustawową interwencję.

2. Sprzeczność z praktyką obrotu

Pozornie uzasadnienie jest przekonujące – chodzi o ogólną regulację, która zwalniać będzie z konieczności dokonywania oceny *in casu*. Bliższa analiza prowadzi jednak do szeregu wątpliwości.

Jak się wydaje, projektowane unormowanie dotyczy wszystkich budynków, a zatem nie pozwoli już na traktowanie tych, które są ściśle powiązane z urządzeniami przesyłowymi, jako części owych urządzeń. W świetle tej regulacji należy też przyjąć, iż budynki związane z urządzeniami przesyłowymi, posadowione na gruntach, które nie są obciążone służebnością przesyłu, nie będą mogły być uznane za odrębne od gruntu przedmioty własności (gdyż nie będzie można ich już traktować jako części urządzeń przesyłowych).

Jest to więc zmiana dotychczasowego spojrzenia na status budynków związanych z urządzeniami przesyłowymi. Ale czy uzasadniona? Czy nie można wprowadzić przepisów potwierdzających dotychczasową judykaturę i praktykę obrotu?

Nie jest jasne, dlaczego status odrębnych od nieruchomości przedmiotów własności miałyby mieć tylko te budynki związane z urządzeniami przesyłowymi, które są posadowione na nieruchomościach obciążonych służebnością przesyłu. Wszakże służebność przesyłu nie jest jedyną instytucją prawną, z której mogą korzystać przedsiębiorcy sieciowi, jeśli chcą wznieść urządzenia przesyłowe (i związane z nimi budynki) na cudzym gruncie.

Co więcej, ze względu na fakt, że jest ona instytucją stosunkowo nową, często podstawą prawną zlokalizowania urządzeń przesyłowych na cudzych gruntach są inne prawa rzeczowe (zwłaszcza służebności gruntowe, choć zdarza się także wykorzystywanie użytkowania) czy

stosunki obligacyjne (w tym również użyczenie). Tym samym wprowadzenie proponowanego przepisu znacznie zawęzi w praktyce możliwość kwalifikowania budynków związanych z urządzeniami przesyłowymi jako odrębnych od gruntu przedmiotów własności wbrew dotychczasowej praktyce. Dalej mówi się o „budynkach i budowlach” służących do korzystania z urządzeń przesyłowych.

O jakie budowle chodzi? Wszakże same urządzenia przesyłowe (czyli te, o których mowa w art. 49 § 1 k. c.) mogą być z reguły kwalifikowane jako budowle, przynajmniej w rozumieniu prawa budowlanego, które w art. 3 pkt 3 zalicza do budowli m.in. sieci uzbrojenia terenu.

Na koniec projekt wymaga, aby budynki i budowle służyły „wyłącznie” do korzystania z urządzeń przesyłowych. Nieco inne – bardziej elastyczne – stanowisko wyrażane było w praktyce. Przykładowo **Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 10 czerwca 2005 r. (I SA/Wa 643/04)** stwierdził: „urządzeniem w rozumieniu art. 49 k.c. są również budynki, w których znajdują się niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa urządzenia, np. budynek administracyjny, którego znaczną część zajmuje kotłownia i laboratorium służące do przeprowadzania bieżących analiz wody, warsztat naprawy urządzeń stacji, dostarczanie ciepła dla całego Zakładu Produkcji Wody oraz drogi, place wewnętrzne, pod którymi znajduje się sieć i instalacje z oprzyrządowaniem”.

Wydaje się, że wymóg wyłączności należałoby zastąpić wymogiem niezbędności istnienia budynku do właściwego funkcjonowania zainstalowanych w nim urządzeń, zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem.

3. Wsteczne skutki nowelizacji?

Jeszcze większe kontrowersje wywołują projektowane przepisy przejściowe. I tak wedle art. 2 § 2 projektu własność budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k. c., wzniesionych na nieruchomości przed wejściem w życie projektowanej ustawy, może być przeniesiona przez właściciela nieruchomości na przedsiębiorcę w umowie o ustanowienie służebności przesyłu. Jeżeli koszty ich budowy poniósł przedsiębiorca, przeniesienie następuje nieodpłatnie. W braku porozumienia stronom przysługuje roszczenie o przeniesienie własności. Jeżeli ustanowienie służebności przesyłu następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd orzeka jednocześnie o przeniesieniu na rzecz przedsiębiorcy własności takich budynków i budowli.

Znów warto odwołać się do uzasadnienia projektu. Stwierdza się w nim, że uregulowania proponowane w art. 49 § 6 i 7 k. c. mają działać jedynie na przyszłość. W istocie jednak przepisy przejściowe regulują (w sposób zgodny z kierunkiem przyjętym w projektowanych art. 49 § 6 i 7 k. c.) status budynków już istniejących, i to wstecznie. Na dodatek regulują go w sposób całkowicie odmienny od dotychczasowego sposobu postrzegania go w praktyce orzeczniczej, a co za tym idzie – również w praktyce obrotu gospodarczego. Sugerują one bowiem wyraźnie, że budynki te nie były odrębnymi od gruntów przedmiotami własności i dzieliły status prawny gruntów, w związku z czym należały i nadal należą do właścicieli nieruchomości, nawet jeśli ich budowę finansowali przedsiębiorcy sieciowi.

Tymczasem w samym uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej k.c. są wskazane (w niewyczerpujący sposób) orzeczenia, w których przyjęto, że budynki ściśle powiązane z urządzeniami przesyłowymi są po prostu tymi urządzeniami i jako takie nie stanowią części składowych nieruchomości, na których je wzniesiono (a zatem mogą być własnością przedsiębiorców sieciowych). W związku z tym dotąd często traktowano takie budynki jako części składowe urządzeń przesyłowych, co odzwierciedlało się m.in. w zawieranych

transakcjach, na podstawie których zbywano odcinki sieci, całe przedsiębiorstwa czy też dokonywano podziałów lub połączeń spółek. Innymi słowy, w transakcjach tych nieraz do urządzeń przesyłowych zaliczano wspomniane budynki (co miało wpływ m.in. na wyceny).

Wprowadzenie proponowanego przepisu przechodniego niesie ze sobą ryzyko, że konieczne będzie ponowne, odmienne spojrzenie na status prawny budynków związanych z urządzeniami przesyłowymi, i to w dodatku w okresie sprzed jego uchwalenia. Trudno nawet wyobrazić sobie wszystkie konsekwencje konieczności dokonania powtórnej oceny wspomnianych transakcji sprzed kilku lat.

Wszystko to skłania do zgłoszenia pod adresem projektodawcy postulatu ponownego rozważenia trafności rozwiązań przewidzianych w projekcie art. 49 § 6 i 7 k. c. oraz art. 2 § 2 ustawy nowelizującej i ich zmiany w taki sposób, który nie naruszy dotychczasowej praktyki obrotu opartej na zaufaniu jego uczestników do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego oraz Sądu Najwyższego.

Rzeczpospolita