



Warszawa, dnia 23 sierpnia 2011 r.

MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

DL-P-II-071-43/11/2
3N-T-071-363/11/3

p. J. Kościelak
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Nowy data: 25.08.2011
#865 podpis: Alou...

Pani
Grażyna Anna Sztark
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Senatorka Pani Grażyna Anna Sztark

W odpowiedzi na oświadczenie pana senatora Piotra Kalety, przekazane przy piśmie z dnia 13 lipca 2011 r., nr BPS/DSK-043-3836/11 w sprawie zasiedzenia części nieruchomości w związku z przebiegiem przez nią linii wysokiego napięcia i sieci wodociągowej, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

W oświadczeniu pana senatora został przedstawiony stan faktyczny w konkretno – indywidualnej sprawie, która – jak wynika z treści tego oświadczenia – jest przedmiotem postępowania sądowego, oraz została zamieszczona prośba o wyjaśnienie sytuacji prawnej konkretnej osoby.

Zauważyć należy, że Ministerstwo Sprawiedliwości nie jest uprawnione do wydawania opinii prawnych w indywidualnych sprawach. Niemniej jednak, odnosząc się do kwestii poruszonych w oświadczeniu, można jedynie ogólnie stwierdzić, co następuje.

Z treści złożonego oświadczenia, można domniemywać, iż sprawa dotyczy zasiedzenia przez przedsiębiorcę przesyłowego nie własności części nieruchomości, lecz prawa korzystania z tej nieruchomości w związku z przebiegiem przez nią linii wysokiego napięcia i sieci wodociągowej.

Zgodnie z art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwanej dalej „k.c.”, urządzenia służące do

doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Oznacza to, że jeżeli urządzenia przesyłowe (rury, przewody energetyczne), jako służące do doprowadzania (dostarczania) płynów różnego rodzaju, pary, gazu, energii elektrycznej itp. lub do ich odprowadzania, stanowią część przedsiębiorstwa lub zakładu, to mimo znajdowania się na gruncie lub w budynku nie stanowią ich części składowych.

W myśl art. 305¹ k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową, na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy. Służebność przesyłu daje przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., prawo do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Do tego typu służebności stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, co wynika z art. 305⁴ k.c.

Zgodnie z art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Instytucja zasiedzenia jest uregulowana w art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast zgodnie z § 2 po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zasiedzenie prowadzi do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Celem tej instytucji jest usankcjonowanie stanu faktycznego poprzez usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Zasiedzenia następuje *ex*

lege, a dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo na rzecz nabywcy. Skutkiem zasiedzenia, które następuje z mocy samego prawa, jest nabycie przez posiadacza samoistnego – z upływem ostatniego dnia określonego terminu – prawa własności.

Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności trzeba mieć na względzie, że zgodnie z art. 292 k.c. do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie jedynie odpowiednio. Tym samym posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się tylko odpowiednio. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne. Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, co musi być wynikiem świadomego działania. Bieg terminu zasiedzenia służebności gruntowej rozpoczyna się od chwili, gdy posiadacz tej służebności gruntowej przystąpił do korzystania z trwałego i widocznego urządzenia.

Zauważyć należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym przed ustawowym uregulowaniem służebności przesyłu dopuszczalne było nabycie na rzecz przedsiębiorstwa w drodze zasiedzenia służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu (*vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., sygn. III CZP 89/08*).

Z upoważnienia

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
Zbigniew Wrona
PODSEKRETARZ STANU