



## **FORMY DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

*Anna Trembecka*  
*AGH Akademia Górniczo-Hutnicza*

### ***MODES OF REAL PROPERTY DISPOSAL FOR THE CONSTRUCTION OF TECHNICAL INFRASTRUCTURE***

#### ***Streszczenie***

Inwestycje dotyczące realizacji urządzeń przesyłowych przebiegają liniowo przez szereg nieruchomości gruntowych, zajmując przy tym część obszaru nieruchomości – w wielu przypadkach pod ziemią albo nad nią. Ich lokalizacja jest zdeterminowana potrzebami gospodarczymi i społecznymi. Urządzenia przesyłowe nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa

Jednym z warunków uzyskania pozwolenia na budowę tych urządzeń jest posiadanie przez przedsiębiorcę przesyłowego prawa do terenu przewidzianego pod projektowane sieci.

W opracowaniu przedstawiono analizę form i sposobów uzyskiwania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele realizacji inwestycji w zakresie urządzeń przesyłowych. Przeprowadzone badania potwierdzają iż obecnie najczęściej stosowane są dwie podstawowe formy prawne pozwalające na korzystanie z cudzych nieruchomości w celu przeprowadzenia urządzeń przesyłowych. Jedną z nich jest służebność przesyłu wprowadzona do Kodeksu cywilnego w 2008 r. Drugim sposobem jest ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na drodze administracyjnoprawnej, co jest szczególnym przypadkiem wywłaszczenia a zatem może dotyczyć wyłącznie inwestycji o charakterze publicznym. Określono dokumentację geodezyjno-prawną niezbędną dla ustanowienia służebności przesyłu.

Analizie poddano także problem legalizacji „zaszłości” tj. przypadków gdy urządzenia zostały już wybudowane przez przedsiębiorstwa przesyłowe bez zgody właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości.

Materiał źródłowy stanowiły przepisy prawa, literatura przedmiotu oraz wyniki badań dotyczące ustanawiania na gruntach będących własnością Gminy Miejskiej Kraków tytułów prawnych na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w celu:

- budowy nowych sieci wodociągowych,
- regulacji stanu prawnego gruntów zajętych przez sieci wodociągowe wybudowane w przeszłości.

**Słowa kluczowe:** urządzenia przesyłowe, służebność przesyłu, regulacja stanu prawnego

### *Summary*

*Investments regarding the implementation of transmission facilities run linearly through a series of parcels of land, occupying a part of these properties – in many cases, they run underground or above it. Their location is determined by economic and social needs. Transmission facilities do not constitute elements of a real property if they are part of a company.*

*One of the conditions for obtaining a permit for the construction of these facilities by the entrepreneur is holding a transmission right to the land which was provided for the designed network.*

*The paper presents an analysis of the forms and methods of obtaining a title to the property for the purpose of the implementation of an investment in the scope of transmission facilities. The conducted research confirmed that today the most commonly used are two basic legal forms allowing the use of other people's property in order to run transmission facilities. One of them is transmission easement, introduced into the Civil Code in 2008. The second way is to limit the use of the real estate through administrative and legal proceedings, which is a special case of expropriation, and thus may relate only to public investments.*

*Surveying and legal documentation, necessary to establish transmission easement, has been specified as well.*

*The problem of legalization of the “legacy item”, i.e. the cases where the facilities have already been built by transmission companies without the consent of the property owners or the perpetual users has been analyzed as well.*

*The source material included legal regulations, subject literature and the results of a research concerning the establishment of legal titles*

*for the benefit of the Municipal Water and Sewerage Company on land owned by the Municipality of Krakow in order to:*

- *construct new water supply networks,*
- *regulate the legal status of the land occupied by the water supply networks, built in the past.*

**Key words:** *transmission facilities, transmission easement, regulate the legal status of the land*

## WSTĘP

Realizacja inwestycji w zakresie urządzeń przesyłowych stanowi okresową niedogodność dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, ale również ich pozostawienie na gruncie a także późniejsza konserwacja i remonty łączą się z koniecznością zajęcia nieruchomości. Powoduje to w konsekwencji ograniczenie praw do nieruchomości. Nabywanie nieruchomości zajętych pod inwestycje liniowe byłoby jednak pozbawione uzasadnienia, dlatego poszukuje się innych sposobów uzyskiwania prawa do dysponowania cudzą nieruchomością dla potrzeb budowy urządzeń przesyłowych.

Celem opracowania jest analiza form i sposobów uzyskiwania tytułu do dysponowania nieruchomością zarówno dla potrzeb realizacji nowych inwestycji w zakresie urządzeń przesyłowych jak również dla regulacji przypadków gdy urządzenia zostały w przeszłości wybudowane bez zgody właścicieli nieruchomości.

## STATUS PRAWNY URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

Status prawny urządzeń przesyłowych reguluje art. 49 kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią w/w przepisu urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Chodzi tutaj o przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym, jako zorganizowany kompleks majątkowy w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

Przepis ten statuuje wyjątek od reguły zawartej w art. 191 (ustawa, 1964) wg której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób że stała się jej częścią składową.

Zatem jeśli urządzenia takie nie wchodzą w skład przedsiębiorstwa, wówczas stanowią części składowe gruntu, a w konsekwencji przedmiot własności właściciela nieruchomości gruntowej. Częściami składowymi gruntu będą

więc np. rury doprowadzające wodę do budynku ze studni urządzonej na terenie nieruchomości gruntowej.

Norma zawarta w art. 49 kodeksu cywilnego obejmuje każde urządzenie techniczne, które służy do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych mediów, na przykład za takie urządzenie może być uznana sieć telewizji kablowej (wyrok, 1998).

Do urządzeń nie można natomiast zaliczyć przyłączy, które stanowią odcinek przewodu łączącego sieć przedsiębiorstwa dostarczającego media z wewnętrzną instalacją odbiorcy. Przyłącze jest odrębną rzeczą ruchomą wchodzącą w skład sieci, stanowiącą własność osoby, która poniosła koszty jego budowy (Bieniek G., 2008). W każdym wypadku połączenia urządzeń o jakich mowa w art. 49 kodeksu cywilnego z urządzeniami przedsiębiorstwa przesyłowego, urządzenia te tracą charakter części składowych gruntu przez który biegną, stając się częścią składową przedsiębiorstwa z którym zostały połączone (wyrok, 1991).

Od chwili przyłączenia urządzeń przedsiębiorstwo może z nich korzystać (czy też je eksploatować), co jednak nie powoduje automatycznie nabycia ich własności czy jakiegokolwiek innego prawa do tych urządzeń. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r. (wyrok, 2011) ”Przepis art. 49 § 1 kodeksu cywilnego przesądza tylko o tym, że urządzenia w nim wymienione nie należą do części składowych gruntu z chwilą, gdy weszły w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Nie reguluje on natomiast sposobu uzyskania tytułu prawnego do tego urządzenia przez prowadzącego przedsiębiorstwo przesyłowe. Wejście w skład przedsiębiorstwa przesyłowego oznacza tylko, że stało się ono elementem składowym tego przedsiębiorstwa, co nie jest równoznaczne z przeniesieniem własności.”

Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń przesyłowych i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (art. 49 paragraf 2 ustawa, 1964).

## **ANALIZA FORM I SPOSOBÓW UZYSKIWANIA PRAWA DO GRUNTÓW DLA PRZEPROWADZENIA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH**

Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych wymaga posiadania przez przedsiębiorcę prawa do dysponowania nieruchomością na cele BUDOWY tych urządzeń. Zgodnie bowiem z art. 33 ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (ustawa, 1994).do wniosku o pozwolenie na

budowę należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oznacza tytuł prawny wynikający z własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.

Obecnie istnieją równoległe odrębne formy prawne pozwalające na korzystanie z nieruchomości w celach przeprowadzenia urządzeń przesyłowych (Gdesz, Trembecka, 2013), tj.

- służebność przesyłu wprowadzona do kodeksu cywilnego w 2008 r. (art. 305<sup>1</sup>),
- ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na drodze administracyjnoprawnej (art. 124 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami)

Ponadto inwestor urządzeń infrastruktury technicznej może uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w trybie cywilnoprawnym (Jaworski, Prusaczyk, Tułodziecki, Wolanin, 2009) w drodze umowy obciążającej własność lub użytkowanie wieczyste (np. w formie użytkowania, dzierżawy, użyczenia). Formy te mają jednak w praktyce niewielkie zastosowanie dla celów budowy urządzeń przesyłowych. Lokalizacja sieci wymaga bowiem trwałego tytułu do gruntu, przeprowadzenie urządzeń przesyłowych łączy się nie tylko z wejściem w teren na czas budowy ale także z pozostawieniem urządzeń w gruncie, dostępem w celu remontu, konserwacji. Dlatego największe zastosowanie dla takich celów znajduje służebność przesyłu oraz ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jako trwałe uprawnienia do nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej.

## **SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU**

Z dniem 3 sierpnia 2008r na podstawie ustawy (ustawa, 2008) wprowadzono do kodeksu cywilnego nowe ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu. Polega ona na tym że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia przesyłowe o których mowa w art. 49 § 1 (ustawa, 1964) prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (art. 305<sup>1</sup> kodeksu cywilnego).

Służebnością przesyłu można obciążyć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową. Podmiotem, który może ustanowić służebność przesyłu, jest właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, na której urządzenia przesyłowe są lub mają być posadowione (nieruchomości obciążonej). Ustanowienie służebności przesyłu jest możliwe tylko na rzecz takiego przedsiębiorcy, który

jest właścicielem urządzeń, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych lub który zamierza wybudować takie urządzenia. Oznacza to że służebność przesyłu może mieć zastosowanie zarówno do takich stanów faktycznych, gdy urządzenia przesyłowe już istnieją, jak również, gdy przedsiębiorca urządzenia te zamierza dopiero wybudować w przyszłości. Pozwala to zarówno na uregulowanie tzw. zaszłości, oraz zabezpiecza interes prawny przedsiębiorcy już w fazie planowania inwestycji (Bieniek, 2008).

W umowie o ustanowieniu służebności przesyłu winno być sprecyzowane na czym ma polegać służebność przesyłu. Z reguły będzie to zezwolenie na posadowienie urządzeń i zapewnienie do nich dostępu w celach późniejszych konserwacji.

Służebność przesyłu jest składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> (ustawa, 1964) a także przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń przesyłowych. Istnieją następujące formy powstania służebności przesyłu: umowa, orzeczenie sądu, ugoda sądowa, z mocy prawa – w drodze zasiedzenia (warunkiem zasiedzenia służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego z trwałego i widocznego urządzenia).

W razie braku porozumienia zarówno właściciel nieruchomości jak i przedsiębiorca przesyłowy mogą żądać sądowego ustanowienia służebności za odpowiednim wynagrodzeniem.

Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody. Zarówno umowa jak i orzeczenie sądu oraz ugoda sądowa ustanawiające służebność przesyłu są podstawą wpisu do księgi wieczystej powstałego ograniczonego prawa rzeczowego. Służebność przesyłu nie jest chroniona rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych co wynika z art. 7 pkt. 5 ustawy (ustawa, 1982).

## **OGRANICZENIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI NA DRODZE ADMINISTRACYJNOPRAWNEJ**

Uzyskanie zezwolenia na przeprowadzenie urządzeń przesyłowych przez cudze nieruchomości możliwe jest również na drodze administracyjnej w oparciu o art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami.

Jest to rodzaj wywłaszczenia nieruchomości polegający na ograniczeniu własności lub prawa użytkowania wieczystego. Instytucja ograniczenia

prawa własności stanowi instrument publicznoprawny odejmujący właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) część uprawnień do nieruchomości a z drugiej jednak strony kreuje po stronie operatora urządzeń przesyłowych określone uprawnienia do korzystania z cudzej nieruchomości (Gdesz, 2012).

W myśl art. 124 ust.1 ustawy (ustawa, 1997) starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości:

- ciągów drenażowych,
- przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej,
- urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji,
- innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń

Organem orzekającym w zakresie ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Wydanie decyzji ograniczającej prawa do nieruchomości jest możliwe tylko wówczas gdy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mają charakter celu publicznego. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Kolejnym warunkiem wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości jest brak zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na przeprowadzenie urządzeń przesyłowych. Dlatego też udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie.

Dokumenty z przeprowadzonych rokowań należy dołączyć do wniosku. Brak rokowań uniemożliwia wszczęcie postępowania wyłączeniowego, a wszczęcie postępowania bez ich przeprowadzenia oznaczałoby wydanie decyzji w postępowaniu obciążonym wadą mającą wpływ na treść decyzji. Obowiązek przeprowadzenia rokowań zostaje spełniony przez złożenie oświadczenia woli w rozumieniu prawa cywilnego o charakterze zaproszenia do rokowań w sprawie zawarcia umowy.

W decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust 1 (ustawa, 1997) należy określić sposób ograniczenia korzystania z nieruchomości. Zaleca się aby przebieg planowanej inwestycji był dla nieruchomości jak najmniej uciążliwy, a zakres ingerencji inwestora w prawa właściciela nieruchomości sprowadzony do niezbędnego minimum.

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej po wybudowaniu nie należą do części składowych gruntu, lecz stanowią własność przedsiębiorstw.

Decyzja starosty o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi dokument potwierdzający posiadanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez inwestora ubiegającego się o wydanie pozwolenia na budowę w/w sieci. Decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, infrastruktury technicznej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Organem egzekucyjnym jest starosta, jako organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości.

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu urządzeń przesyłowych. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, ustala się odpowiednie odszkodowanie.

Decyzje o odszkodowaniu wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Obowiązek zapłaty odszkodowania za powstałe szkody oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną która uzyskała zezwolenie na przeprowadzenie infrastruktury technicznej.

Ograniczenie prawa własności lub użytkowania wieczystego w formie decyzji jest szczególnym przypadkiem wywłaszczenia. Jednakże tryb ten można stosować jedynie do planowanych inwestycji w zakresie urządzeń, nie może być natomiast – w przeciwieństwie do służebności przesyłu – stosowany do legalizowania zaszczytów tj. przypadków gdy urządzenia są już wybudowane.

Ponadto wydanie decyzji ograniczających prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego w celu usytuowania urządzeń przesyłowych nie zawsze jest możliwe. Przede wszystkim dlatego iż inwestycja musi mieć charakter publiczny, a zatem wymagany jest plan miejscowy który przewiduje na danej nieruchomości realizację celu publicznego a w razie braku planu (co jest dość powszechne) wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego.



**Tabela 1.** Ustanawianie służebności przesyłu na rzecz MPWiK S.A na gruntach Gminy Miejskiej Kraków

**Table 1.** Establishment of legal titles for the benefit of the Municipal Water and Sewerage Company on land owned by the Municipality of Krakow

cel ustanawiania służebności przesyłu	2009 – 2011 r.		2012 r.		2013 r.	
	ilość zawartych umów	ilość działek objętych umową	ilość zawartych umów	ilość działek objętych umową	ilość zawartych umów	ilość działek objętych umową
<b>budowa nowych sieci</b>	95	99	15	19	8	10
<b>regulacja „zaszłości”</b>			90	99	228	230
	95	99	195	118	236	240

Źródło: opracowanie własne

## **BADANIA DOTYCZĄCE REGULACJI NA RZECZ MPWiK S.A. . W KRAKOWIE PRAW DO GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH ORAZ ZAJĘTYCH PRZEZ SIECI WODOCIĄGOWE**

Badaniem objęto grunty będące własnością Gminy Miejskiej Kraków zarówno zajęte pod istniejące sieci wodociągowe należące do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. (MPWiK S.A.) jak również przeznaczone pod budowę nowych sieci. Celem badań była analiza sposobu regulacji tytułów prawnych do w/w gruntów na rzecz przedsiębiorstwa.

MPWiK S.A. posiada na terenie miasta Krakowa ogółem ok. 2077 km sieci wodociągowej oraz około 1704 km sieci kanalizacyjnej. Istniejące sieci wodociągowe wybudowane były w przeważającej mierze na gruntach Gminy Miejskiej Kraków bez tytułu prawnego do gruntów.

W 2010 r. ukazało się obwieszczenie Prezydenta Miasta Krakowa wzywające przedsiębiorstwa przesyłowe, w tym MPWiK S.A. do składania wniosków o nabycie tytułu prawnego do nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej w formie służebności przesyłu.

W celu realizacji obwieszczenia MPWiK S.A. rozpoczęło proces regulacji tytułów prawnych do gruntów zajętych przez sieci wodociągowe. W pierwszym etapie zidentyfikowano poszczególne odcinki sieci wskazując oznaczenia geodezyjne działek oraz obszar zajętości.

W okresie 2009 r. – 2011 r. Gmina Miejska Kraków ustanowiła służebność przesyłu (zawarto 95 umów) na 99 działkach lecz jedynie dla potrzeb budowy nowych sieci wodociągowych.

Proces regulacji tzw. „zaszłości” rozpoczął się od 2012 r. W 2012 r. zawarto 105 umów dotyczących ustanawiania służebności przesyłu w odniesieniu do 118 działek ewidencyjnych, z czego 90 umów dotyczyło sieci istniejących, natomiast 15 umów dotyczyło sieci planowanych do wybudowania.

W 2013 r. zawarto 236 umów dotyczących ustanawiania służebności przesyłu w odniesieniu do 240 działek ewidencyjnych, z czego 228 umów dotyczyło sieci istniejących, natomiast 8 umów dotyczyło planowanych nowych sieci wodociągowych.

W tab. 1 przedstawiono wyniki badań dotyczące procesu ustanawiania służebności przesyłu na rzecz MPWiK S.A

Dokumentacja geodezyjno-prawna dołączana do wniosków o ustanowienie służebności przesyłu zawiera:

- mapy ewidencyjne z naniesionym usytuowaniem projektowanej lub istniejącej sieci wodociągowej oraz pasem gruntu niezbędnego do technicznej obsługi sieci,
- wypisy z rejestru gruntów dla działek objętych wnioskiem,
- opinie Zespołu Koordynującego Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu,
- oświadczenie przedsiębiorstwa o posiadanym prawie własności istniejących urządzeń przesyłowych, a w przypadku projektowanych sieci – oświadczenie że infrastruktura będzie realizowana ze środków własnych,
- decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (jeżeli są wymagane).

Ustanowienie służebności przesyłu następuje za wynagrodzeniem którego wysokość jest określana na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego.

Badaniem objęto także administracyjnoprawną formę dysponowania gruntem na cele posadowienia urządzeń przesyłowych przez MPWiK S.A.. Jak wynika z badań przedsiębiorstwo złożyło wnioski o nabycie prawa do gruntu w celu przeprowadzenia planowanych sieci wodociągowych na drodze administracyjnej w oparciu o art. 124 ust. 1 ustawy (ustawa, 1997). Zamierzenie to dotyczy inwestycji o charakterze publicznym pn., „Budowa sieci wodociągowej dla Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków-Balice” i obejmuje 61 działek położonych w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Rokowania z właścicielami o zgodę na przeprowadzenie urządzeń zakończyły się wynikiem negatywnym co spowodowało złożenie wniosków o ograniczenie prawa własności na drodze administracyjnoprawnej. Postępowania administracyjne w tym zakresie nie są jeszcze zakończone.

## WNIOSKI

Przeprowadzone badania potwierdzają iż obecnie istnieją dwie podstawowe formy prawne pozwalające na korzystanie z cudzych nieruchomości w celach przeprowadzenia urządzeń przesyłowych, tj.

- służebność przesyłu wprowadzona do Kodeksu cywilnego w 2008 r.
- ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na drodze administracyjnoprawnej

Służebność przesyłu która jest ustanawiana na drodze cywilnoprawnej może mieć zastosowanie w sytuacji gdy urządzenia przesyłowe już istnieją, jak również wówczas gdy przedsiębiorca urządzenia te zamierza dopiero wybudować w przyszłości. Pozwala to zarówno na uregulowanie tzw. „zaszłości”, a także umożliwia uzyskanie tytułu do gruntów przewidzianych pod planowaną inwestycję liniową.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej stanowi szczególny przypadek wyłączenia a zatem może dotyczyć wyłącznie inwestycji o charakterze publicznym. Tryb ten można stosować jedynie do planowanych inwestycji w zakresie urządzeń przesyłowych, nie może być natomiast – w przeciwieństwie do służebności przesyłu – stosowany do legalizowania zaszłości tj. przypadków gdy urządzenia są już wybudowane.

Przeprowadzone badania pozwalają na stwierdzenie iż w praktyce służebność przesyłu znalazła szerokie zastosowanie w procesie regulacji na rzecz MPWiK S.A. prawa do gruntów będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, zajętych w przeszłości na cele sieci wodociągowej.

W okresie 2012 r. – 2013 r. zawarto łącznie 341 umów dotyczących ustanawiania służebności przesyłu w odniesieniu do 358działek ewidencyjnych, z czego 318 umów dotyczyło sieci istniejących, natomiast 23 umowy dotyczyły planowanych nowych sieci wodociągowych.

W analogicznym okresie wnioski przedsiębiorstwa o nabycie – na drodze administracyjnej w oparciu o art. 124 ust. 1 ustawy (ustaw, 1997) – prawa do gruntu w celu przeprowadzenia projektowanych sieci wodociągowych dotyczą inwestycji o charakterze publicznym i obejmują łącznie 61 działek ewidencyjnych.

## LITERATURA

- Bieniek, G., (2008) *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*. LexisNexis.
- Gdesz, M., Trembecka, A., (2013) *Publiczne prawo nieruchomości*. Katowice: Gall.
- Gdesz, M., (2012) *Przymusowe pozyskiwanie gruntów w celu realizacji podziemnej i nadziemnej infrastruktury liniowej*. „Wycena. Wartość – Obrót – Zarządzanie nieruchomościami”, 2/3..
- Jaworski, J., Prusaczyk, A., Tułodziecki, A., Wolanin, M., (2009) *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa: C.H. Beck.

- Kidyba, A., (red.), Dadańska, K.A., Filipiak, T.A., (2009) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 2. Własność i inne prawa rzeczowe*, LEX
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz. U. Nr 16, Poz. 93 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotece j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 707
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane j.t. Dz.U. z 2013 r. Nr 243 poz. 1409
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. j.t. Dz. U z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw.Dz.U.Nr 116. Poz. 731
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 1991r., sygn. akt W 4/91 OTK 1991/ nr 1 poz. 22
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 216/98, Lex nr 82290
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r. sygn. akt II CSK 80/11 lex 1044001.

Anna Trembecka  
Katedra Geodezji Inżynierskiej i Budownictwa  
AGH Akademia Górniczo-Hutnicza  
Al. Mickiewicza 30  
30-059 Kraków,  
e-mail: trembec@agh.edu.pl