

Korzystanie z własności prywatnej przy dostarczaniu energii elektrycznej – zapisy *Kodeksu cywilnego* i *Prawa budowlanego*

Autor: dr inż. Grzegorz Błajszczak - City Energy Sp. z o. o.

(„Energetyka” – maj 2013)

Posadowienie infrastruktury energetycznej na gruntach prywatnych

Część infrastruktury wykorzystywanej do przesyłu i rozdziału energii elektrycznej jest posadowiona na gruntach prywatnych, dotyczy to w szczególności linii napowietrznych i transformatorów niskiego napięcia. Duża część linii powstawała w latach 50. i 60. bez jakiegokolwiek zgody właściciela gruntu i bez spełniania wymagań obowiązującego wówczas *Prawa budowlanego*, a część na podstawie ustawy z 1950 r. „o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli ...” oraz ustawy z 1958 r. „o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości ...”.

W wyniku przekształceń ustrojowych w latach 90. praktycznie wycofano, a nawet odwrócono większość zapisów zawartych w tych ustawach. Wywłaszczone lub zajęte nieruchomości (domy i grunty) są zwracane ich pierwotnym właścicielom.

W czasach Polski Ludowej linie i stacje elektroenergetyczne należały do Państwa, czyli do ludu, co powodowało, że lud – rolnicy czuli się niejako współwłaścicielami tej infrastruktury. W niektórych przypadkach wieś sama finansowała i budowała linię energetyczną. Obecnie linie te (zwłaszcza niskiego napięcia) znalazły się na gruntach prywatnych, a właścicielami linii są spółki akcyjne (niekiedy zagraniczne), czerpiące dochód z działalności przesyłu i rozdziału energii. To, co kiedyś nazywano „polem” teraz stało się „nieruchomością” i jest chronione przez szereg zapisów prawnych.

Infrastruktura energetyczna budzi powszechną niechęć ekologów, właścicieli działek rekreacyjnych i rolników. Słupy stojące na polu wymagają omijania przez maszyny rolnicze, które na ogół mają duże wymiary i są mało zwrotne. Niezaorane kawałki stają się źródłem rozsiewania chwastów, co z kolei zmniejsza plony. Słupy i przewody przyczyniają się do wypadków oraz uniemożliwiają swobodne, pełne dysponowanie nieruchomością. Zwiększająca się świadomość właścicieli gruntów oraz możliwość ich zrzeszonego występowania w sporach, a także łatwość uzyskania specjalistycznej pomocy prawnej, powinny zwrócić uwagę przedsiębiorstw energetycznych na powagę nierozwiązanego problemu wykorzystywania gruntów prywatnych.

Przywileje i prawa właściciela gruntu

Prawo własności jest jednym z najważniejszych i niepodważalnych praw w gospodarce światowej niezależnie od kultury i położenia geograficznego. Nasza Konstytucja [1] mówi w Art. 21: „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia” oraz w Art. 64: „Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia”. Jeżeli ktokolwiek wysnułby inne wnioski z innych przepisów prawnych, to z pewnością będzie w błędzie. Gdyby jednak zdarzyło się, że miałyby rację, to przepisy takie musiałyby zostać zmienione, bo muszą być zgodne z Konstytucją. Konstytucja zwraca również uwagę na szczególną rolę rolników i ich dobytku w Art. 23: „Podstawą ustroju rolnego państwa jest

gospodarstwo rodzinne”. Podważanie lub ograniczanie praw własności do gruntu rodzinnego gospodarstwa rolnego jest godzeniem w podstawowe zapisy Konstytucji.

Zgodnie z Art. 48 *Kodeksu cywilnego (K.C.)* [2] „do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”. Zapis ten oznacza, że kupując działkę – grunt, kupuje się ziemię wraz ze wszystkim co się na niej znajduje (włączając linie energetyczne, słupy, transformatory itp.). Jeżeli jednak w akcie notarialnym pojawi się uwaga o wyłączeniu z aktu np. słupa, ponieważ jest on własnością pewnego przedsiębiorstwa, to słup ten zgodnie z *K.C.* Art. 49 §1 nie zostanie uznany za część składową nieruchomości. Informacja o istnieniu czegoś, co normalnie byłoby uznane za część składową nieruchomości, ale nią nie jest, musi znajdować się w Księdze wieczystej. Jeżeli w Księdze wieczystej nie ma wpisu, że pewne obiekty należą do innego właściciela to domniema się, że są częścią tej nieruchomości.

Zgodnie z Art. 27 *Ustawy O gospodarce nieruchomościami* [4] „Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej”. Podobnie do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą i ujawnienie w Księdze wieczystej - Art. 245.1 *K.C.* [2].

Własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią Art. 143 *K.C.* [2]. Oznacza to, że linia zwisająca nad działką lub linia kablowa w ziemi może być uznana za część składową działki i stać się własnością właściciela tej działki. Zapis ten jednocześnie oznacza, że przepuszczenie linii nad działką stanowi naruszenie własności właściciela działki. Niektóre elementy infrastruktury elektroenergetycznej mogą być uznane w sensie prawnym za rzeczy ruchome. Art. 169 *K.C.* [2] mówi: „§ 1. Jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba, że działa w złej wierze. § 2. Jednakże, gdy rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem lat trzech od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu”. Przykładowo, transformator 15 kV/400 V umieszczony na słupie, na prywatnej posesji, jest rzeczą ruchomą, nie musi być bynajmniej ukradziony czy zdemontowany żeby zmienić właściciela. Po trzech latach przechodzi na własność właściciela posesji. Art. 174 *K.C.* [2] mówi: „Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech, jako posiadacz samoistny, chyba, że posiada w złej wierze.” W niektórych przypadkach może mieć zastosowanie Art. 191. „Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”.

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne uzyskało zgodnie z przepisami prawo użytkowania rzeczy, to może z niego korzystać zgodnie z określonymi warunkami, ale nie może tego prawa przekazać. *K.C.* [2], Art. 254. mówi, że: „Użytkowanie jest niezbywalne”. Oznacza to, że jeżeli przedsiębiorstwo zostało kupione lub wchłonięte przez inne przedsiębiorstwo czy też przekształciło się w inne przedsiębiorstwo (np. spółkę akcyjną), to już tego „prawa użytkowania” nie posiada.



Rys. 1. Jeden z wielu słupów ustawionych na gruncie prywatnym bez zgody właściciela

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) – Art. 336, *K.C.* „Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne korzysta z linii energetycznej i wycina drzewa pod tą linią oraz skutecznie zapobiega określonej aktywności pod linią (np. grillowaniu czy uprawianiu niektórych sportów), staje się wówczas osobą faktycznie zarządzającą przestrzenią (gruntem i urządzeniami) w tym miejscu”. Na podstawie *K.C.* [2] Art. 222. § 1. „Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. § 2. Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń”. W Art. 223 *Kodeks cywilny* podkreśla, że powyższe roszczenia dotyczące nieruchomości nie ulegają przedawnieniu.

Ważniejsze wymagania *Prawa budowlanego*

W myśl definicji podanych w *Prawie budowlanym (P.B.)* [3] w Art. 3 ust. 3 i ust. 11 linie transmitujące energię elektryczną (w przesyle i dystrybucji, na każdym poziomie napięcia), transformatory, rozdzielnie i inne podobne obiekty są „budowlami”. Ponadto linie energetyczne są dodatkowo nazywane „obiektem liniowym”. Obiekty liniowe i inne budowle podlegają regulacjom *Prawa budowlanego*. Spełnienie wymogów *Prawa budowlanego* obowiązywało w Polsce zarówno w okresie powojennej odbudowy jak i przez wszystkie lata PRL-u. Przedsiębiorstwo energetyczne mogło stawiać słupy i stacje transformatorowe wyłącznie na podstawie decyzji właściwego terytorialnie organu administracji rządowej lub samorządowej, zawierającej zgodę posiadacza gruntu. W latach 50. i 60. państwowe przedsiębiorstwa energetyczne często niedopełniały obowiązków wynikających z *Prawa budowlanego* i uruchamiały instalacje, tworząc fakty dokonane.

W myśl Ustawy *Prawo budowlane* [3], Art. 4. „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod

warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”. W Art. 3, ust. 11 wyjaśnione jest, że przez „prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkownika wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”. Takie prawo uzyskiwane jest Aktem notarialnym i jest wpisywane do Księgi wieczystej nieruchomości, której dotyczy. Jeżeli w Księdze wieczystej takiego wpisu nie ma, to domniema się, że takiego prawa nie udzielono.

Na powstanie każdej „budowli” wymagane jest prawo dysponowania nieruchomością w pełnym obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć (*P.B.* [3], Art. 3 ust. 20) „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu”. Zmiana parametrów linii energetycznej, np. napięcia z 3 kV na 15 kV lub przy tym samym napięciu zmiana przewodów z obciążalności 300 A na 1000 A (nawet na tych samych słupach), wymaga uzyskania aktualnego prawa do zabudowy, ponieważ zmieniło się oddziaływanie obiektu.

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (*P.B.* [3], Art. 28, ust. 2). Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (*P.B.* [3], Art. 28, ust. 1).

Budowa niektórych obiektów nie wymaga uzyskania zgody. W Art. 29, *P.B.* [3] wymieniono, bardzo precyzyjnie nazwanych 27 przypadków. Z zakresu elektroenergetyki pozwolenia na budowę nie wymagają jedynie przyłącza do budynków (ust. 20).

Możliwości prawne uregulowania zasad korzystania z cudzej własności

Budowa linii przesyłających energię elektryczną była w przeszłości kojarzona z postępowem, rozwojem cywilizacyjnym i podniesieniem standardu życia. Takie odczucia można jeszcze znaleźć w niektórych krajach afrykańskich, ale w Europie i w Polsce podejście jest już zupełnie inne. W Unii Europejskiej, na podstawie badań i analiz wyciągnięto wnioski, że przesyłanie energii elektrycznej jest mniej opłacalne w porównaniu z innymi możliwymi rozwiązaniami. Unia Europejska kształtuje obecnie prawo w celu zwiększenia generacji lokalnej (w tym indywidualnej w tzw. inteligentnych budynkach). W Dyrektywie [5] dotyczącej poprawy efektywności końcowego wykorzystania energii, już we wstępie (ust. 23 przed Art. 1) Parlament Europejski i Rada Unii Europejskiej nakazuje zmniejszenie zachęt do przesyłania energii: „Dla skuteczniejszego oddziaływania taryf i innych uregulowań dotyczących energii sieciowej na efektywność końcowego zużycia energii powinno się usunąć nieuzasadnione zachęty do zwiększania ilości przesyłanej energii”. Fakt ten oznacza, że we wszystkich sporach dotyczących przebiegu linii energetycznych przedsiębiorstwa energetyczne napotkają poważny argument u swoich oponentów.

Korzystanie przez przedsiębiorstwo energetyczne z cudzej, prywatnej własności (gruntu, działki, budynku), polegające na usytuowaniu tam słupów linii napowietrznej, samej (zwisającej) linii, kabla podziemnego czy też transformatora lub rozdzielni, może być rozwiązane na kilka pokojowych sposobów. Poniżej przedstawiono najważniejsze, przewidziane przez prawo rozwiązania. Należy podkreślić, że w każdym przypadku obowiązuje, pod rygorem nieważności, forma Aktu notarialnego.

Wywłaszczenie

Zgodnie z Art. 112, ust. 2 Ustawy *O gospodarce nieruchomościami* (G.N.) [4] „Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości”. Wywłaszczenie może dotyczyć całej nieruchomości (np. działki rolnej lub innego gruntu) lub jej części. Polska Konstytucja [1] w Art. 21 mówi, że: „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”. Wywłaszczenie jest możliwe wyłącznie w stosunku do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy (G. N. [4], Art.112, ust.3).

Ustawa *O gospodarce nieruchomościami* [4] w Art. 113. 1 jednoznacznie wskazuje, że „Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego”. Oznacza to, że przedsiębiorstwo energetyczne nie może bezpośrednio uzyskać praw do nieruchomości wskutek wywłaszczenia. Pośrednim sposobem jest wywłaszczenie nieruchomości na rzecz np. gminy, a gmina z kolei, będąc już właścicielem, może przenieść część praw własności na przedsiębiorstwo energetyczne. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie Aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w Księdze wieczystej (G.N. [4], Art. 27). Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie (G. N. [4], Art. 113, ust. 3).

Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, poza elementami określonymi w *Kodeksie postępowania administracyjnego*, powinna zawierać określenie praw podlegających wywłaszczeniu (G.N. [4], Art. 119, ust. 3). Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego powinny poprzedzić rokowania o nabycie w drodze umowy określonych praw, przeprowadzonymi między starostą wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a także osobą, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W trakcie prowadzenia rokowań może być zaoferowana nieruchomość zamienna (G.N. [4], Art. 114.1).

Służebność

Zgodnie z *Kodeksem cywilnym* [2], Art. 285, §1 „Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie

przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa)”. Typowym zastosowaniem służebności było przyznanie formalnego prawa do przechodzenia ścieżką przez pole sąsiada, co znacznie skracało dojście do szkoły czy sklepu. W 2008 roku wskutek starań firm energetycznych znowelizowano Ustawę *Kodeks cywilny* dopisując artykuł definiujący tzw. służebność przesyłu: Art. 305.1 „Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu)”. Przywołany artykuł 49 §1 nazywa urządzenia „urządzeniami do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej”. Zapis ten sugeruje, że chodzi o „urządzenia” o znaczeniu lokalnym, służące do zasilania indywidualnych budynków lub grup budynków. W sprawach spornych oceny w tym zakresie dokonuje Sąd.

Służebność nie jest prawem, które pojawia się samoistnie lub automatycznie po pewnych zdarzeniach. Zgodnie z Ustawą *Kodeks cywilny* [2], Art. 244, § 1 służebność jest „ograniczonym prawem rzeczowym”. Dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (*K.C.* [2], Art. 245, § 1). Służebność może być przyjęta na mocy umowy (w formie Aktu notarialnego) między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem energetycznym lub może być orzeczona przez Sąd. W obu przypadkach skutkuje to dokonaniem wpisu w Księdze wieczystej nieruchomości. *Kodeks cywilny* umożliwia przedsiębiorstwom energetycznym wystąpienie o sądowe ustanowienie służebności (dotyczy to zarówno planowanych jak i istniejących instalacji) – Art. 305.2, § 1 „Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem”. Należy zwrócić uwagę na użycie przez ustawodawcę słowa „konieczna”. Fakty ten w połączeniu z Art. 288, *K.C.* [2], który mówi że: „Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej” – oznacza, że jeżeli jest to tylko możliwe, linię energetyczną lub inny obiekt należy usytuować w innym miejscu i służebność nie zostanie przyznana.

Sąd rozstrzyga również w przypadku odwrotnym (Art. 305.2, §2) „Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu”.

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne domaga się uznania służebności na podstawie zasiedzenia, to również powinno wystąpić do Sądu o takie orzeczenie. Bez wpisu w Księdze wieczystej domniema się, że służebności nie ma. Dla zasiedzenia służebności stosuje się ogólne przepisy o zasiedzeniu (*K.C.* [2], Art. 292). Na podstawie *K.C.* [2] Art. 172, §1: „Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)” oraz §2: „Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze”. Należy zwrócić uwagę, że na czas zasiedzenia nie zawsze składają się kolejne lata. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu roszczeń (*K.C.* [2], Art. 175). Zasiedzenie może być liczone od określonego wydarzenia, przerywane na pewien okres, jak również skutecznie zakończone pewnym zdarzeniem w przeszłości. Przykładowo, do czasu zasiedzenia nie jest wliczany okres, w którym właściciel nieruchomości obciążonej był

małoletni, a bieg zasiedzenia jest wstrzymywany przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw (K.C. [2], Art. 123, §1) lub nawet przez wszczęcie mediacji (K.C. [2], Art. 123, §3). Do okresu zasiedzenia służebności przesyłu nie może być również wliczany okres, w którym właściciel nieruchomości obciążonej, np. rolnik, nie mógł domagać się swoich racji ze względów politycznych. W okresie Polski Ludowej rolnik nie był w stanie zaskarżyć przed Sądem Państwo Ludowe. Bazując na Art. 44 naszej Konstytucji, który mówi że: „Bieg przedawnienia w stosunku do przestępstw nieściganych z przyczyn politycznych, popełnionych przez funkcjonariuszy publicznych lub na ich zlecenie, ulega zawieszeniu do czasu ustania tych przyczyn” można przyjąć, że bieg zasiedzenia służebności może być liczony od momentu, kiedy ta służebność była wykorzystywana przez niezależne przedsiębiorstwa. Co oznacza, że w żadnym przypadku nie upłynęło jeszcze 30 lat. Określenie służebności z zasiedzenia dla np. transformatora lub linii energetycznej nie jest bynajmniej prostą sprawą i może napotkać na odwrotne roszczenie: przyznania na podstawie zasiedzenia własności tego transformatora lub linii właścicielowi gruntu. O przyznanie własności może również ubiegać się lokalna społeczność.

Użytkowanie wieczyste

Przedsiębiorstwo energetyczne może uzyskać prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się lub ma się znajdować jego infrastruktura. Nie dotyczy to jednak gruntów prywatnych. Na podstawie K.C. [2], Art. 232, §1 „Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. § 2. W wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków”. W tej sytuacji dla przedsiębiorstwa energetycznego stroną nie jest indywidualny właściciel prywatny, ale Skarb Państwa lub miejscowa społeczność. Przedsiębiorstwo energetyczne będąc wieczystym użytkownikiem uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną (K.C. [2], Art. 238). Szczegółowa umowa określa, co i jak może powstać na użyczonej nieruchomości. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (K.C. [2], Art. 235, §2).

Zaspokojenie uzasadnionych roszczeń właścicieli gruntów prywatnych

Stanem faktycznym w większości przypadków jest sytuacja, w której bogate i wpływowe przedsiębiorstwo energetyczne weszło na ziemię biednego i mało wykształconego rolnika i bez jego zgody (a czasami nawet wiedzy) ustawiło mu na polu słupy z linią energetyczną i czasami transformator. Przedsiębiorstwo czerpie dochód z takiej linii i transformatora, o czym wiedzą również właściciele nieruchomości (na fakturze za energię jest oddzielna pozycja za przesył). Przedsiębiorstwo energetyczne nie tylko nie dzieli się tym zyskiem, ale również nie płaci za korzystanie z terenu i, co więcej, zabrania właścicielom nieruchomości pewnych czynności na ich ziemi w okolicach obiektów energetycznych, które mogłyby zakłócić działalność biznesową tych przedsiębiorstw. Taka sytuacja jest oczywiście niezgodna z polskim prawem (i z prawem europejskim). Większość spornych spraw można zakwalifikować do jednej z dwóch sytuacji (a czasami do obu jednocześnie): usunięcie

infrastruktury przedsiębiorstwa energetycznego z prywatnego gruntu oraz rekompensaty za użytkowanie gruntu. Ustawienie słupów, zwisającej linii (bez słupów) lub innej infrastruktury energetycznej mogło odbyć się zgodnie z prawem lub niezgodnie z prawem. W obu przypadkach właściciel nieruchomości może domagać się ich usunięcia i należności za użytkowanie.

Usunięcie obiektu infrastruktury energetycznej z prywatnej nieruchomości

Budowa linii energetycznej (lub innych obiektów energetycznych) wymaga otrzymania pozwolenia na budowę i przedstawienia praw do gruntu, na którym będzie budowa. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie jest w stanie przedstawić takich dokumentów, to domniema się, że budowę wykonano bez należnych zezwoleń. W tej sytuacji na podstawie Art. 48, ust. 1, *Prawa budowlanego* [3]: „Właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę”. Co więcej *P.B.* [3], Art. 90 mówi, że: „Kto, w przypadkach określonych w art. 48, art. 49b, art. 50 ust. 1, pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2 wykonuje roboty budowlane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch”. Należy podkreślić, że pojęcie budowy obejmuje również wymianę słupów na inne, zmianę napięcia linii na wyższe, zmianę przewodów linii na przewody o większej obciążalności, zmianę mocy transformatora i inne czynności powodujące zmiany konstrukcyjne lub zmiany oddziaływania na środowisko. Budową jest również przestawienie słupów i inne zmiany związane z położeniem na gruncie. Obiekty energetyczne bez względu na czas i sposób powstawania muszą spełniać aktualnie obowiązujące przepisy *Prawa budowlanego* i innych ustaw. Należy również przypomnieć, że przedsiębiorstwo energetyczne musi wykazać konieczność budowy obiektu w danym miejscu lub braku możliwości budowy w innym (np. budowy linii energetycznej wzdłuż drogi publicznej).

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne posiada na cudzym gruncie linię energetyczną, transformator lub inny obiekt, to musi posiadać tytuł prawny do takiego stanu (np. notarialną umowę, orzeczenie sądu o służebności itp.). Jeżeli przedsiębiorstwo nie posiada tytułu prawnego do umieszczenia i użytkowania swojej infrastruktury na prywatnej nieruchomości, to właściciel tej nieruchomości może zażądać bezzwłocznego jej usunięcia. Ponadto, na podstawie *K.C.* [2], Art. 344, §1 „Przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń ...”.

Zgodnie z *K.C.* [2], Art. 343, §1 „Posiadacz może zastosować obronę konieczną, ażeby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania. §2. Posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób. Posiadacz rzeczy ruchomej, jeżeli grozi mu niebezpieczeństwo niepowetowanej szkody, może natychmiast po samowolnym pozbawieniu go posiadania zastosować niezbędną samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego”. Zacytowane prawo pozwala rolnikowi na usunięcie słupa lub innego obiektu ze swojego pola. Nasza Konstytucja w Art. 77 mówi że: „1. Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. 2. Ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw”. Jeżeli w przeszłości, po zmuszeniu posiadacza gruntu do wyrażenia zgody lub bez takiej zgody ówczesne władze doprowadziły do ustawienia na jego gruncie słupów lub innych obiektów, to ten właściciel może teraz wystąpić

o naprawienie szkody. Przedawnienia, zasiedzenia i upływ czasu, o których mowa w Ustawach nie mają w tym przypadku zastosowania (na podstawie Ust. 2 powyższego cytatu).

Rekompensaty za korzystanie z cudzej własności

Najczęstszym przypadkiem ugody jest ustanowienie służebności. Za udzielenie służebności należy się odpowiednie wynagrodzenie (*K.C. [2], Art. 305.2, §1*). Wynagrodzenie należy się bez względu na sposób przyznania służebności, włączając orzeczenie sądu o przyznaniu służebności na podstawie zasiedzenia.

Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie ma tytułu własności gruntu, a między stronami (przedsiębiorstwem energetycznym i właścicielem gruntu) nie ma ugody lub orzeczonego przez sąd stanowiska, to przedsiębiorstwo energetyczne nie ma podstaw prawnych do posiadania i eksploataowania swoich obiektów na prywatnym gruncie. W takiej sytuacji ma zastosowanie Art. 405, *K.C. [2]* „Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości”, co oznacza, że przedsiębiorstwo energetyczne powinno zwrócić właścicielowi gruntu pełne dochody, które uzyskało z przesyłu i faktu posiadania (opłaty abonamentowe) swoich urządzeń na tej nieruchomości. Ponadto powinno zrekompensować wszystkie niedogodności i szkody związane z obecnością swoich urządzeń (obiektów) na prywatnym gruncie – *K.C., Art. 415* „Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia”.

W niniejszym artykule jest analizowana sytuacja prawna gruntów prywatnych, jednakże takie same rekompensaty należą się Skarbowi Państwa, jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne korzysta z gruntów państwowych. Rekompensata powinna być naliczana za cały okres korzystania z cudzej nieruchomości. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego nie można przyjąć, że na terenie Polski jest ziemia niczyja, w każdym przypadku domniema się, że grunt ma właściciela. Przedsiębiorstwo energetyczne w momencie budowy miało wiedzę czy buduje na swoim, czy na cudzym gruncie. Zwlekanie przez właściciela z żądaniem rekompensaty, a nawet przekazanie tej wierzytelności kolejnym właścicielom (*K.C. [2], Art. 509. §1*) nie może być rozumiane jako domniemane oświadczenia woli zrzeczenia się wynagrodzenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., sygn. akt: III CKN 145/9).

Rekompensata powinna uwzględniać: szkody poniesione przez właściciela wskutek braku możliwości użytkowania zajętego gruntu wraz ze strefą oddziaływania (maszyny rolnicze mogą omijać obiekty po określonym łuku), konieczność ręcznego kultywowania ziemi w pobliżu obiektów lub koszty konsekwencji braku możliwości wykonania takich operacji (zmniejszenie plonów przez rozsiewanie chwastów), konieczność rezygnacji (np. pod linią) z pewnego typu upraw (np. chmielu, sadu, zalesienia), brak możliwości korzystania z wysokich maszyn rolniczych (np. kombajnów), brak możliwości zabudowy tego terenu i ograniczenie innych zdolności inwestycyjnych, konieczność zachowania stref ochronnych, obniżenie atrakcyjności całej nieruchomości i jej walorów turystycznych i rekreacyjnych, obniżenie jakości, funkcjonalności i wartości podmiotowej danej nieruchomości i innych z nią związanych. Rekompensata za okres bezumownego korzystania z nieruchomości zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego (wyroku z dnia 1 lutego 2010 r., sygn. akt: I CSK 312/09) powinna być ustalona według stawek rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (pożytki cywilne), jakie właściciel mógł uzyskać zawierając umowę najmu lub dzierżawy.

Właściciele gruntów obciążonych infrastrukturą energetyczną w większości przypadków nie posiadają odpowiedniej wiedzy ani środków do wyegzekwowania swoich praw. Jednakże rolnicy i inni drobni właściciele gruntów mogą spodziewać się pomocy od lokalnych władz. Zgodnie z Art. 76 naszej Konstytucji „Władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Takimi sprawami może zająć się Rzecznik Praw Obywatelskich, który (według Art. 208, Konstytucji) „stoi na straży wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji oraz w innych aktach normatywnych”. Właściciel obciążonego gruntu może również powierzyć dochodzenie odszkodowania lub sprzedać prawa do odszkodowania np. wyspecjalizowanej firmie prawniczej: K.C. [2], Art. 509, §1 „Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelności na osobę trzecią ...”.

Odpowiedzialność przy wypadkach związanych z infrastrukturą energetyczną

Infrastruktura energetyczna, a w szczególności transformatory o fazowym napięciu dolnym 230 V i linie energetyczne średniego i niskiego napięcia znajdują się na polach, w lasach, na prywatnych podwórkach, w ogrodach i sadach, przy drogach lokalnych i drogach o dużym natężeniu ruchu, przy rzekach i stawach i w wielu innych niechronionych miejscach. Z tego powodu obiekty energetyczne stosunkowo często „biorą udział” w wypadkach. Odpowiedzialność za wypadek, utratę życia, utratę zdrowia, cierpienia poszkodowanych i za straty materialne ponosi strona lub strony, które przyczyniły się do wypadku.

Ustawa *Kodeks cywilny* [2] w Art. 449.1 mówi: „§1. Kto wytwarza w zakresie swojej działalności gospodarczej (producent) produkt niebezpieczny, odpowiada za szkodę wyrządzoną komukolwiek przez ten produkt. §2. Przez produkt rozumie się rzecz ruchomą, choćby została ona połączona z inną rzeczą. Za produkt uważa się także zwierzęta i energię elektryczną”. Oznacza to, że energia elektryczna jest według prawa produktem niebezpiecznym, a przedsiębiorstwo energetyczne jest odpowiedzialne za szkody z nim związane.

Dla zobrazowania zagrożeń zostanie opisanych kilka wypadków. Mieszkaniec wsi idąc boso na ryby z aluminiową wędką teleskopową zaczepił o linię i uległ porażeniu, w wyniku czego ma sparaliżowaną jedną rękę i jedną nogę. Tłumaczył się, że nie wiedział, że dotknięcie do linii jest niebezpieczne. Zakład energetyczny po ustawieniu linii nie poinstruował nawet właściciela gruntu, jakie zagrożenia z tego wynikają. Zdarzyło się, że traktorzysta zaczepił szeroką maszyną rolniczą o słup, niszcząc tę maszynę i słup. Okazało się, że słup został postawiony bez zgody na budowę, bez zgody właściciela i w ogóle tam go nie powinno być. W innym przypadku, zakład energetyczny zmodernizował linię i podniósł napięcie z 400 V na 15 kV. Wiedzieli o tym wszyscy okoliczni rolnicy, ale nikt nie rozumiał co to znaczy. Zginęły dwie osoby. Poważną awarię wywołały dzieci, które grając w piłkę spowodowały zniszczenie izolatorów 15 kV i trwałe zwarcie międzyfazowe. Nikt im ani ich opiekunom nie powiedział, że nie mogą grać w piłkę na podwórku przed swoim domem.

Z tych przykładów widać, że przedsiębiorstwa energetyczne ustawiają swoją niebezpieczną infrastrukturę na prywatnych nieruchomościach i nie zadają sobie najmniejszego trudu, aby poinstruować właścicieli co można, a czego nie można tam robić. Wiedza z elektrotechniki przeciętnego, dorosłego człowieka kończy się na ogół na fizyce ze szkoły średniej (a czasami jest jeszcze mniejsza) i nie można oczekiwać w takich przypadkach profesjonalnych za-

chowań. W większości wypadków pełna odpowiedzialność leży po stronie przedsiębiorstw energetycznych. Niezależnie od charakteru zdarzenia, brak tytułu prawnego do korzystania z gruntu przesądza o winie przedsiębiorstwa energetycznego.

Podsumowanie

W państwie o ustroju demokratycznym nie jest możliwe korzystanie z cudzej nieruchomości bez zgody jej właściciela i bez wypłacania uzgodnionej z nim rekompensaty. Uregulowanie praw do korzystania przez przedsiębiorstwa energetyczne z gruntów należących do innych właścicieli, w tym również do Skarbu Państwa, będzie dla tych przedsiębiorstw kłopotliwe i kosztowne. W wielu przypadkach konieczne będzie przeniesienie infrastruktury energetycznej do innych lokalizacji.

PIŚMIENNICTWO

[1] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997, z późniejszymi zmianami.

[2] Ustawa *Kodeks cywilny* z dnia 23 kwietnia 1964 r. z późniejszymi zmianami.

[3] Ustawa *Prawo budowlane* z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.

[4] Ustawa *O gospodarce nieruchomościami* z dnia 21 sierpnia 1997 r., z późniejszymi zmianami.

[5] Dyrektywa 2006/32/We Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 kwietnia 2006 r. w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii i usług energetycznych.
