

Jarosław R. ANTONIUK*

Dopuszczalność obciążenia użytkowania wieczystego służebnością przesyłu

1. Uwagi wstępne

Regulacja służebności przesyłu wprowadzona została do ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej: k.c.)¹ z dniem 3 sierpnia 2008 r. przepisami ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw². Ulokowana ona została w rozdziale III działu III tytułu III księgi drugiej k.c. (art. 305¹–305⁴ k.c.), jako trzeci – obok służebności gruntowej (art. 285–295 k.c.) i służebności osobistej (art. 296–305 k.c.) – rodzaj służebności. W praktyce stosowania regulacji służebności przesyłu kwestia dopuszczalności obciążenia nią użytkowania wieczystego – obok kwestii zasiedzenia tego ograniczonego prawa rzeczowego – stanowi najbardziej dyskusyjne zagadnienie. Sytuację tę pogłębiło najnowsze rozbieżne orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej materii.

2. Pojęcie służebności przesyłu oraz użytkowania wieczystego

W myśl art. 305¹ k.c. nieruchomości 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 (art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 49 § 1 k.c.), na której są lub mają być posadowione urządzenia przesyłowe przedsiębiorcy³. Zgodnie z art. 49 § 1 k.c. urządzeniami tymi są urządzenia służące

* Adiunkt w Zakładzie Administracji i Prawa w Instytucie Zarządzania i Administracji na Wydziale Organizacji i Zarządzania Politechniki Śląskiej w Gliwicach, sędzia w Sądzie Rejonowym w Chorzowie.

¹ T.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.

² Dz.U. z 2008 r. Nr 116, poz. 731.

³ W kwestii statusu prawnego urządzeń przesyłowych zob. w szczególności: G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008; G. Matusik, *Problem własności urzą-*

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

Treścią służebności przesyłu jest korzystanie przez przedsiębiorcę w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej), w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych (art. 305¹ *in fine* k.c.). Będzie to oznaczać w praktyce możliwość wejścia przez przedsiębiorcę, któremu przysługuje służebność (a w praktyce jego pracownikom, podwykonawcom), na cudzy grunt obciążony służebnością w celu posadowienia tam urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji czy modernizacji urządzeń przesyłowych⁴. W konsekwencji służebność przesyłu będzie co do zasady służebnością czynną⁵. Stosownie do art. 305² § 2 k.c. jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Zgodnie z dominującym w orzecznictwie⁶ oraz w nauce prawa⁷ poglądem prawo użytkowania wieczystego jest prawem pośrednim między ograniczonym prawem użytkowania a prawem własności, przy czym instytucja ta bliższa jest raczej własności aniżeli ograniczonemu prawu użytkowania, z uwagi na przysługujące wieczystemu użytkownikowi dwa uprawnienia – prawo do wyłącznego korzystania z rzeczy i prawo do rozporządzania prawem (art. 233 zd. 2 k.c.). Uprawnienie do korzystania z rzeczy wyłącza prawo do korzystania z niej przez właściciela, który nie może sobie pozostawić uprawnienia do częściowego korzystania z nieruchomości, oraz obejmuje wyłączne uprawnienie użytkownika wieczystego w stosunkach z osobami trzecimi.

Na użytek dalszych rozważań należy zwrócić uwagę na dwa aspekty. Po pierwsze, w przypadku gdy na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wieczysty użytkownik nie posadził żadnych budynków lub urządzeń, w rachunku

dzeń, o których mowa w art. 49 k.c., „Rejent” 2007, nr 5, s. 52 i n.; A. Stępień-Sporek, *Status prawny urządzeń wskazanych w art. 49 KC*, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 14, s. 735 i n.

⁴ Zob. G. Bieniek, *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, „Rejent” 2008, nr 2, s. 44; M. Balwicka-Szczyrba, *Służebność przesyłu*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2009, t. 21, s. 51.

⁵ Por. G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe...*, s. 58.

⁶ Tak Sąd Najwyższy w szczególności w: uchwale z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1969, nr 11, poz. 188; uchwale z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1973, nr 7–8, poz. 125; postanowieniu z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1974, nr 11, poz. 197; uchwale z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1975, nr 4, poz. 55.

⁷ Zob. w szczególności: J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*. t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 204; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449¹¹*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 654; A. Cisek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 147; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 454.

bę wchodzi jedynie obciążanie albo nieruchomości gruntowej, albo samego prawa wieczystego użytkowania, gdyż nie istnieją nieruchomości budynkowe, które mogłyby być przedmiotem obciążenia. Dopiero bowiem zakończenie przez użytkownika wieczystego procesu inwestycyjnego (zakończenie budowy) i posadowienie na gruncie budynku powoduje powstanie odrębnej własności budynku⁸.

Po drugie, przy założeniu, że służebność przesyłu ma obciążać nieruchomość, a nie prawo wieczystego użytkowania, pojawia się kwestia tego, czy służebność przesyłu ma obciążać jedynie nieruchomość gruntową, jedynie nieruchomość budynkową czy też obie te nieruchomości, co uzależnione jest od przebiegu urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomości. W znacznej części wypadków urządzenia przesyłowe umiejscowione są jedynie na nieruchomości gruntowej, a co za tym idzie – zbędne jest obciążanie służebnością przesyłu nieruchomości budynkowej. I odwrotnie – mogą zaistnieć również przypadki, gdy urządzenia przesyłowe będą umieszczone jedynie na budynku (np. w przypadku umieszczenia urządzeń przesyłowych na fasadzie budynku w zwartej zabudowie miejskiej), a nie na nieruchomości gruntowej. W takiej sytuacji wystarczające będzie obciążenie służebnością przesyłu jedynie nieruchomości budynkowej, a zbędne obciążanie nią nieruchomości gruntowej. Wreszcie mogą zaistnieć sytuacje, gdy urządzenia przesyłowe posadowione są zarówno na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, jak i na nieruchomości budynkowej stanowiącej własność wieczystego użytkownika.

Powyższe, w kontekście rozważanej kwestii dopuszczalności ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego, rodzi pytanie, czy istnieje możliwość ustanowienia służebności przesyłu jedynie na prawie wieczystego użytkowania w sytuacji, gdy urządzenia przesyłowe posadowione zostały jedynie na gruncie, a na gruncie znajduje się budynek stanowiący własność wieczystego użytkownika. Obciążenie bowiem służebnością przesyłu – nawet przy prawnej dopuszczalności – jedynie prawa wieczystego użytkowania bez nieruchomości budynkowej, ze względu na wyrażone w art. 235 § 2 k.c. związanie z tym prawem własności budynków i urządzeń posadowionych na tym gruncie, wydaje się wykluczone⁹. W rachubę wchodzić może zatem – w sytuacji gdy na nieruchomości nie posadowiono budynków – obciążenie albo nieruchomości, albo prawa wieczystego użytkowania. Natomiast w przypadku posadowienia urządzeń przesyłowych na gruncie, na którym znajduje się budynek wieczystego użytkownika, rozważać można obciążenie albo nieruchomości gruntowej, albo prawa wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budynku.

3. Stanowisko judykatury

Stanowisko judykatury w kwestii dopuszczalności obciążenia służebnością przesyłu użytkowania wieczystego nie tylko jest nieliczne, ale, co więcej, rozbież-

⁸ Tak E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 605.

⁹ Por. J. Majorowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, J.I. Bielski, Warszawa 1972, s. 656; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1971, nr 9, poz. 147.

ne. Nieliczność orzeczeń Sądu Najwyższego (dalej SN) w tej kwestii jest następstwem relatywnie niedługiego okresu obowiązywania przepisów regulujących służebność przesyłu. Dlatego przed przejściem do analizy dorobku SN dotyczącego tego zagadnienia należy dokonać przeglądu wcześniejszych, tj. sprzed wejścia w życie art. 305¹–305⁴ k.c., stanowisk judykatury w kwestii dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowych na prawie użytkowania wieczystego.

Główny nurt we wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowią sprawy, których przedmiotem była dopuszczalność obciążenia użytkowania wieczystego służebnością drogi koniecznej. W przywoływanej już uchwale z dnia 22 października 1968 r. Sąd Najwyższy wskazał, iż użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, co oznacza także, że prawo to może obciążyć nie tylko hipoteką, ale również innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Za tym ostatnim poglądem przemawia – w ocenie Sądu Najwyższego – przede wszystkim treść art. 233 k.c., który to przepis nie wprowadza żadnych ograniczeń w tym zakresie, a nadto treść art. 241 k.c., w myśl którego wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają również ustanowione na nim obciążenia. W omawiany nurt orzeczeń Sądu Najwyższego wpisuje się wspomniane postanowienie z dnia 17 stycznia 1974 r., w którym SN co prawda stwierdził, iż w wypadkach nieuregulowanych w art. 232–243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu państwowego w wieczyste użytkowanie należy przy trudnościach interpretacyjnych posługiwać się analogią przede wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej k.c., dotyczących treści i wykonywania własności, a więc m.in. również do art. 145 k.c., jednocześnie jednak uchylił się od przesądzenia zagadnienia, czy jest prawnie możliwe ustanowienie służebności na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Bez bliższego uzasadnienia za dopuszczalnością obciążenia użytkowania wieczystego służebnością gruntową, w szczególności służebnością drogi koniecznej, Sąd Najwyższy opowiedział się w uchwale z dnia 18 marca 1994 r.¹⁰

Stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 22 października 1968 r. Sąd Najwyższy rozwinął i najobszerniej uzasadnił w postanowieniu z dnia 15 października 2008 r.¹¹, wskazując, iż wyposażenie użytkownika wieczystego w legitymację do ustanowienia służebności gruntowej wynika ze składającego się na treść prawa użytkownika wieczystego uprawnienia do rozporządzania tym prawem (art. 233 zd. 2 k.c.). Przyjmując, że rozporządzeniem jest taka czynność prawna, której celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie prawa majątkowego, Sąd Najwyższy podzielił wyrażany pogląd, iż w takim kontekście uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem obejmuje także jego obciążenie służebnością. Systemowego argumentu wspierającego ten pogląd dostarcza – w ocenie Sądu Najwyższego – art. 241 k.c. stanowiący, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Z przewidzianego w tym przepisie

¹⁰ III CZP 28/94, LEX nr 55400.

¹¹ I CSK 135/08, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór dodatkowy” 2009, nr 3, poz. 62.

wygaśnięcia ustanowionych obciążeń prawa użytkownika wieczystego wynika zatem, że wolno je ustanawiać zgodnie z ogólnym uprawnieniem użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem.

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że ustawodawca, określając w art. 285 k.c. istotę służebności gruntowej, postanowił, że służebność gruntowa obciąża nieruchomości. Chodzi tu o zasadniczy model ustawowy służebności gruntowej, niewykluczający ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego na prawie użytkownika wieczystego. W przytoczonym przepisie ustawodawca określił funkcjonalną treść służebności gruntowej i w zasadniczym modelu przyjął, że wymieniona służebność polega na korzystaniu z nieruchomości. Nie można tu jednak pomijać dalszej regulacji zawartej w odrębnych przepisach. Uwzględnienie odrębnej normy art. 233 k.c., przyznającej użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania jego prawem, rozbudowuje bowiem normę art. 285 k.c., rozszerzając – od strony przedmiotowej – zakres dopuszczalności stosowania instytucji służebności gruntowej również na prawie użytkownika wieczystego. Nie narusza to zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych, obejmującego także służebność, i ustawowej treści służebności gruntowej, a jedynie rozszerza katalog przedmiotów podlegających obciążeniu służebnością gruntową, co jest naturalną konsekwencją odpowiedniego zastosowania przepisów regulujących służebność gruntową w powiązaniu z szeroko ujętą w art. 233 k.c. formułą uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem.

Za możliwością obciążenia służebnością budynkową (art. 151 k.c.) użytkownika wieczystego Sąd Najwyższy opowiedział się w uchwale z dnia 29 maja 1974 r. W tym wypadku jednak dopuszczalność obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym użytkownika wieczystego uzasadnił brakiem w kodeksowej regulacji użytkownika wieczystego postanowień normujących stosunki wynikające z sąsiedztwa gruntów. Wobec braku normy ogólnej, która odsyłałaby w tym zakresie do przepisów dotyczących treści i wykonywania prawa własności, Sąd Najwyższy uznał, że do tych stosunków trzeba stosować w drodze analogii odpowiednie przepisy o własności, w tym także art. 151 k.c. Za dopuszczalnością obciążenia użytkownika wieczystego służebnością gruntową – w tym wypadku służebnością przejazdu i przechodu – Sąd Najwyższy wypowiedział się także w postanowieniu z dnia 15 maja 2009 r.¹² Wreszcie stanowisko Sądu Najwyższego w kwestii dopuszczalności obciążenia służebnością gruntową użytkownika wieczystego wyrażone we wcześniejszym orzecznictwie – na gruncie dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej korzystania z ogródka – bez bliższego uzasadnienia sąd ten podzielił w postanowieniu z dnia 21 lipca 2010 r.¹³

Odejścia od prezentowanego stanowiska – już na gruncie służebności przesyłu – Sąd Najwyższy dokonał w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r.¹⁴ Analizując dotychczasowe stanowisko w kwestii dopuszczalności obciążenia służeb-

¹² II CSK 674/08, LEX nr 519243.

¹³ III CSK 41/10, LEX nr 677760.

¹⁴ III CSK 174/13, LEX nr 1472279.

nością przesyłu użytkowania wieczystego, wskazał, że dopuszczając możliwość ustanowienia służebności gruntowej na użytkowaniu wieczystym, Sąd Najwyższy traktował taką sytuację jako wyjątek od ustalonej w art. 285 § 1 k.c. reguły, zgodnie z którą służebność gruntowa jest ustanawiana jako obciążenie nieruchomości, a zatem powstaje w określonej relacji do prawa jej własności, wpływając na sposób jego wykonywania. Relacje między ustanowioną na nieruchomości służebnością gruntową a innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, które powstały na niej wcześniej lub mogą powstać później, muszą być oceniane według reguł ustalonych w art. 249 i 250 k.c. Obciążenie służebnością gruntową użytkowania wieczystego w warunkach, gdy prawem tym mogłaby być obciążona sama nieruchomość, utrudnia oznaczenie reguł pierwszeństwa wykonywania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość w relacji do ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego ustanowione na niej użytkowanie wieczyste. Nadto jeszcze ustanowienie służebności gruntowej z obciążeniem użytkowania wieczystego nie gwarantuje tej służebności takiej samej trwałości, jaką cechuje się służebność ustanowiona na nieruchomości. Służebność ustanowiona na użytkowaniu wieczystym gaśnie bowiem wraz z wygaśnięciem tego prawa, niezależnie od innych sytuacji, w których także wystąpi ten skutek ze względu na odpowiednie zastosowanie przepisów o wygaśnięciu służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości.

Ponadto Sąd Najwyższy podniósł argumenty natury pragmatycznej przemawiające przeciwko dopuszczalności obciążenia służebnością przesyłu użytkowania wieczystego, zwracając uwagę, iż „co do zasady, służebność ta ma tworzyć trwały tytuł do korzystania z nieruchomości w oznaczonym wyżej celu. Jest tak przede wszystkim wtedy, gdy przedsiębiorca korzystający z urządzeń, o jakich jest mowa w art. 49 § 1 k.c., zrealizował lub zamierza zrealizować na konkretnych nieruchomościach inwestycje liniowe, o znacznych rozmiarach, mające charakter magistral, na bazie których zorganizował swoją działalność. Trudno wyobrazić sobie regulowanie tytułu do korzystania z nieruchomości zajętych pod urządzenia przesyłowe o takim charakterze w części w relacji do nieruchomości i jej własności, a w jakiejś części na prawie użytkowania wieczystego, z góry akceptując założenie, że tytuł do korzystania z nieruchomości zajętych pod linię przesyłową budowaną z założeniem jej koniecznej integralności i trwałości, na jakimś odcinku wygaśnie wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego”¹⁵. Dlatego też, co do zasady, taka służebność ma obciążać nieruchomość, a nie ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego. Z tego względu – zdaniem Sądu Najwyższego – przedsiębiorcy korzystającemu z urządzeń przesyłowych przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem w stosunku do właściciela nieruchomości (art. 305¹ § 1 k.c.) i właściciel nieruchomości może też żądać od przedsiębiorcy wynagrodzenia za ustanowienie służebności (art. 305² § 1 k.c.). Jednocześnie jednak Sąd Najwyższy nie wskazał, jakie okoliczności uzasadniają odstąpienie

¹⁵ *Ibidem*.

nie od powyższej zasady i pozwalają na obciążenie służebnością przesyłu użytkowania wieczystego.

Wątpliwości, jakie wywołało powyższe orzeczenie, Sąd Najwyższy zmuszony był rozwiązać w postanowieniu z dnia 22 kwietnia 2015 r.¹⁶, w którym wskazał, iż w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r. negatywnie odniósł się do ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego tylko w takiej sytuacji, gdy prawem tym mogłaby być obciążona sama nieruchomość gruntowa. Nie stanowi to – zdaniem Sądu Najwyższego – odstąpienia od dotychczasowego stanowiska judykatury, że służebnością gruntową może być obciążona nie tylko nieruchomość gruntowa, ale i użytkowanie wieczyste gruntu, oraz że służebność taka może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego.

Postanowienie to jednakże nie rozwiązało zaistniałych wątpliwości, a jedynie je pogłębiło. Sąd Najwyższy nie wyjaśnił bowiem, kiedy zachodzi sytuacja, gdy prawem służebnością przesyłu nie może być obciążona sama nieruchomość gruntowa. Można rozważać interpretację, iż Sąd Najwyższy miał na myśli rozróżnienie sytuacji, w której do posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości gruntowej doszło jeszcze przed zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, od sytuacji, gdy posadowienie urządzeń przesyłowych następuje dopiero po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. O ile zatem w tym pierwszym przypadku w chwili posadowienia urządzeń przesyłowych istniała możliwość obciążenia służebnością przesyłu samej nieruchomości gruntowej, o tyle – jak można przyjąć – możliwość ta nie istnieje po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Pogłębione postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2015 r. wątpliwości jedynie w części rozwiązało kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego – postanowienie z dnia 14 października 2015 r.¹⁷ W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż służebność przesyłu jest służebnością zbliżoną do służebności gruntowej i ma do niej odpowiednie zastosowanie art. 285 § 1 k.c., co oznacza jego zastosowanie z modyfikacjami (np. brak nieruchomości władnącej), ale to odpowiednie stosowanie nie może prowadzić w wyniku wykładni rozszerzającej ani do sprzeczności z istotą danego rzeczowego prawa ograniczonego, ani do naruszenia innego prawa rzeczowego, którego obciążenie nie jest ustawowo przewidziane. Istotą służebności gruntowej jest obciążenie nieruchomości i ograniczenie to skierowane jest przeciwko prawu własności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej. W tych wypadkach, w których dopuszczalne jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na prawie, ustawodawca wskazał to wyraźnie w przepisach rangi ustawowej. Pogląd ten – zdaniem Sądu Najwyższego – wspiera także stanowisko ustawodawcy, który normując ustawowo służebność przesyłu, nie zdecydował się na dopuszczenie obciążenia tą służebnością prawa, a pozostał przy rozwiązaniu polegającym na obciążeniu nieruchomości. Jednocześnie Sąd Najwyższy wyjaśnił, że te przypadki, w których judykatura dopuś-

¹⁶ III CZP 5/15, LEX nr 1765989.

¹⁷ V CSK 5/15, LEX nr 1808044.

ciła ustanowienie służebności na prawie wieczystego użytkowania lub na rzecz użytkownika wieczystego, dotyczą służebności drogi koniecznej. Na szczególnie jej charakter wskazuje jej usytuowanie w k.c. – w księdze drugiej, tytule I, dziale II – wśród przepisów dotyczących wykonywania własności, a nie w tytule III, dziale I wśród przepisów dotyczących praw rzeczowych ograniczonych. Służebność drogi koniecznej (art. 145 k.c.) jest tzw. służebnością przymusową. Jest ona częścią składową nieruchomości, kształtuje ramy własności i odnosi się do prawa, które umożliwia wykonywanie zarówno prawa własności, jak i użytkowania wieczystego. Paradoksalnie jednak Sąd Najwyższy w omawianym orzeczeniu stwierdził, iż podzielić trzeba zarówno te poglądy, które wskazują, że w razie ustanowienia użytkowania wieczystego służebność ta mieści się w jego zakresie, jak i pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 kwietnia 2015 r., wyjaśniający, że dopuszczając możliwość ustanowienia służebności gruntowej na użytkowaniu wieczystym, Sąd Najwyższy traktował taką sytuację jako wyjątek od reguły ustalonej w art. 285 § 1 k.c.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2015 r. spotkało się z akceptacją w orzecznictwie sądów powszechnych¹⁸, które opowiedziały się za niedopuszczalnością ustanowienia służebności przesyłu (służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu) na prawie wieczystego użytkowania, stając na stanowisku, że służebnością gruntową można obciążyć nieruchomość, a nie prawo.

W kolejnych orzeczeniach wydanych w sprawach dotyczących służebności przesyłu – postanowieniu z dnia 29 stycznia 2016 r.¹⁹ oraz postanowieniu z dnia 3 lutego 2016 r.²⁰ – Sąd Najwyższy, unikając sformułowania jednoznacznego stanowiska, ograniczył się do konstatacji, iż w orzecznictwie dominuje pogląd dopuszczający ustanowienie służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego.

Swoje stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r. oraz z dnia 14 października 2015 r. Sąd Najwyższy całkowicie zanegował natomiast w postanowieniu z dnia 20 kwietnia 2016 r.²¹, w którym wskazał, odwołując się do dotychczasowego dorobku judykatury, iż pojęcie „rozporządzenia” prawem użytkowania wieczystego, do którego uprawniony z wyłączeniem innych osób jest z mocy art. 233 zd. 2 k.c. wieczysty użytkownik, nie zostało zdefiniowane, a więc nie ma podstaw do nadawania mu innego znaczenia niż czynnościom prawnym rozporządzającym. Rozporządzenie prawem wieczystego użytkowania obejmuje zatem wszystkie czynności prawne, których bezpośrednim skutkiem jest zbycie lub obciążenie tego prawa, natomiast nie obejmuje czynności

¹⁸ Zob. postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 28 października 2015 r., II Ca 457/15; postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 30 grudnia 2015 r., II Ca 741/15; postanowienie Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 22 stycznia 2016 r., IV Ca 696/15 – dostępne na www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁹ II CSK 87/15, LEX nr 1982401.

²⁰ V CSK 105/15, LEX nr 2010226.

²¹ V CSK 523/15, LEX nr 2062814.

prawnych zbycia nieruchomości lub obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi. Ani art. 233 k.c., ani inne przepisy k.c. lub innych ustaw nie zawierają ograniczenia uprawnienia użytkownika wieczystego do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych. Skoro może on zbyć swoje prawo, tym bardziej, o ile takiego ograniczenia nie zawiera umowa ustanowienia użytkownika wieczystego, może je obciążyć.

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż uregulowanie dotyczące zastawu na prawach dotyczy wszystkich praw zbywalnych, a obciążenie prawa wieczystego użytkownika hipoteką zostało uregulowane odrębnie w art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)²² tylko w zakresie określenia przedmiotów hipoteki i nie zaprzecza ogólnej zasadzie rozporządzania tym prawem wyrażonej w art. 233 zd. 2 k.c. Zasadę tę i dopuszczalność obciążenia wieczystego użytkownika służebnością przesyłu potwierdza także art. 241 k.c. Ustawodawca nie wymienił tych praw, co do których przepisy art. 265 i 327 k.c. oraz art. 65 u.k.w.h. wprost wymieniają jako przedmiot obciążenia prawo a nie nieruchomość, lecz wskazał generalnie na obciążenia prawa wieczystego użytkownika, co oznacza, że wygasają te obciążenia, które zostały na tym prawie ustanowione, w tym także służebność przesyłu. Obciążeniu prawa wieczystego użytkownika służebnością przesyłu nie stoi także na przeszkodzie – w ocenie Sądu Najwyższego – zasada *numerus clausus* praw rzeczowych, zgodnie z którą niedopuszczalne jest ustanawianie praw rzeczowych spoza katalogu tych praw unormowanego ustawowo, do których należy także służebność przesyłu, albo nadawanie im treści odbiegającej od ustawowego modelu poszczególnych praw rzeczowych.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, powielając twierdzenia zawarte w postanowieniu z dnia 15 października 2008 r., nie może być wątpliwości, że w zasadniczym modelu ustawowym przedmiotem służebności gruntowych są nieruchomości (art. 285, 296 k.c.). W przepisach tych ustawodawca określił funkcjonalną treść służebności gruntowych oraz przyjął, że służebności polegają na korzystaniu z nieruchomości. Zważywszy jednak na treść art. 233 zd. 2 k.c., przyjąć trzeba, że przepis ten rozszerza katalog przedmiotów ograniczonych praw rzeczowych na prawo użytkownika wieczystego, natomiast nie rozszerza ustawowego zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Nie sprzeciwia się to istocie służebności przesyłu, skoro służebność obciąża wprawdzie prawo wieczystego użytkownika, ale jej wykonywanie dotyczy już nieruchomości, a nie prawa. To wieczysty użytkownik, któremu przysługuje wyłączne prawo do korzystania z nieruchomości, zostaje ograniczony w tym prawie stosownie do treści służebności, a nie właściciel, którego prawo do korzystania z nieruchomości zostało wyłączone, wobec czego ograniczone w żaden sposób być nie może. Model tej służebności mimo odesłania w art. 305⁴ k.c. do przepisów o służebnościach gruntowych odbiega od modelu ustawowego tych służebności, skoro może być ona ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, a nie nieruchomości władnej, co sugerowałoby raczej charakter służebności osobistej.

²² T.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.

Wedle Sądu Najwyższego uprawnienia prawnorzeczowe przysługujące użytkownikowi wieczystemu mają skutek *erga omnes*, włączając w to właściciela, natomiast w relacji wyłącznie z właścicielem są realizowane uprawnienia obligacyjne. W stosunku z właścicielem gruntu wieczyste użytkowanie ogranicza prawo własności w takim znaczeniu, że wyklucza rozporządzanie własnością w zakresie objętym treścią prawa wieczystego użytkowania. Przedmiotem prawa użytkowania wieczystego jest grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 232 k.c.) w znaczeniu nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości oznacza ograniczenie właściciela w korzystaniu z nieruchomości w zakresie wyznaczonym jej treścią. Ustanowienie takiej służebności na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ogranicza korzystanie z nieruchomości nie przez właściciela, a przez użytkownika wieczystego, skoro korzystanie z niej przez właściciela jest wyłączone. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności ma na celu rekompensatę tych ograniczeń i jeżeli obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie znajduje odzwierciedlenia w opłatach ustalonych w umowie użytkowania wieczystego, ciężar ograniczeń ponosi użytkownik wieczysty, zaś korzyści przypadają właścicielowi. Taka sytuacja zachodzi w każdym przypadku ustanowienia przez właściciela nieruchomości służebności przesyłu już po ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania.

W konkluzji Sąd Najwyższy uznał, że podobieństwo wieczystego użytkowania i prawa własności uzasadniająco stosowanie przez analogię przepisów dotyczących własności w sprawach nieunormowanych przepisami o wieczystym użytkowaniu, przy uwzględnieniu różnic dotyczących charakteru tych praw i nadrzędnej roli prawa własności, prawnorzeczowy względny charakter uprawnień użytkownika wieczystego w relacji do uprawnień właściciela w zakresie korzystania z nieruchomości oraz odpowiednie stosowanie do służebności przesyłu przepisów o służebnościach gruntowych (art. 305⁴ k.c.) przemawiają za przyjęciem wykładni funkcjonalnej i celowościowej art. 305¹ i 305² k.c., a co za tym idzie – opowiedzenie się za dopuszczalnością ustanowienia służebności przesyłu na prawie wieczystego użytkowania.

W ocenie Sądu Najwyższego nie przemawia przeciwko temu stanowisku argument odnoszący się do potrzeby trwałości służebności przesyłu, skoro wieczyste użytkowanie jest ustanawiane na 99 lat. Taki okres czasu zapewnia dostateczną trwałość uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, zaś w razie częściowego upływu okresu użytkowania przed ustanowieniem służebności krótszy okres trwania służebności nie może obciążać wieczystego użytkownika, jeżeli przedsiębiorca przesyłowy zaniechał uregulowania swej sytuacji prawnej w zakresie korzystania z cudzej nieruchomości poprzez posadowienie na niej urządzeń przesyłowych.

4. Stanowisko doktryny

W odróżnieniu od stanowiska judykatury stanowisko doktryny w kwestii dopuszczalności obciążenia użytkowania wieczystego służebnością jest jednolite.

Przy tym z tych samych przyczyn co w przypadku judykatury wcześniejsze wypowiedzi doktryny nie dotyczyły służebności przesyłu, ale służebności gruntowej lub osobistej. Pozornie zarysowały się w tej kwestii dwa odmienne stanowiska.

Według pierwszego z nich, prezentowanego przez S. Szera²³, tylko oddający nieruchomością gruntową w użytkowanie wieczyste (ówcześnie wyłącznie Skarb Państwa) jako właściciel może obciążyć nieruchomością służebnością gruntową, użytkownik wieczysty zaś może dokonywać tylko takich rozporządzeń, które dotyczą jego prawa, a nie rzeczy jako przedmiotu fizycznego. Przywoływana szeroko w literaturze wypowiedź Szera interpretowana jako głos przeciwko dopuszczalności obciążenia służebnością gruntową użytkownika wieczystego²⁴ dotyczy jednakże jedynie braku możliwości obciążenia przez wieczystego użytkownika służebnością gruntową oddanego mu w wieczyste użytkowanie gruntu, nie zaś samego prawa wieczystego użytkowania. Sam autor wskazuje bowiem na regulację art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (dalej: u.g.t.m.o.)²⁵ dopuszczającą ówczesnie obciążenie wieczystego użytkownika nie tylko hipoteką, ale i innym ograniczonym prawem rzeczowym²⁶.

W tym kontekście w okresie przed wprowadzeniem regulacji przesyłu nie tylko za dominujące w doktrynie, ale za wręcz jednolite – pomimo zgłaszanych przez G. Bieńka²⁷ wątpliwości – uznać należy stanowisko, wedle którego użytkownik wieczysty może obciążać swoje prawo służebnością gruntową. Pierwszy za dopuszczalnością obciążenia służebnością gruntową prawa użytkownika wieczystego – jeszcze w okresie przedkodeksowym – opowiedział się S. Breyer²⁸, upatrując podstawy ku temu w ówczesnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.g.t.m.o.

Zdaniem J. Winiarza²⁹, wyrażonym już na gruncie k.c., który nie zawierał odpowiednika art. 15 ust. 1 u.g.t.m.o., dopuszczalność obciążenia użytkownika wieczystego innymi prawami rzeczowymi pozostaje w ścisłym związku ze zbywalnym jego charakterem i stanowi jeden z elementów składających się na treść uprawnienia wieczystego użytkownika do rozporządzania przysługującym mu prawem (art. 233 k.c.). Jak zauważa ten autor, nie ma przepisu, który

²³ Zob. S. Szer, *Użytkowanie wieczyste*, „Państwo i Prawo” 1964, nr 1, s. 7, przyp. 24.

²⁴ Tak m.in.: T. Smoczyński, *Rozporządzenie prawem wieczystego użytkowania*, „Palestra” 1973, nr 1, s. 6; J. Majorowicz, *op. cit.*, s. 651; I. Karasek, *Dopuszczalność ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym oraz na rzecz użytkownika wieczystego*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2000, nr 1–2, s. 156.

²⁵ T.j.: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.

²⁶ Zwraca na to uwagę też Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006, s. 515–516.

²⁷ Zob. G. Bieniek, *W sprawie podmiotowych...*, s. 42.

²⁸ Zob. S. Breyer, *Prawo użytkowania wieczystego*, „Państwo i Prawo” 1962, nr 8–9, s. 320.

²⁹ Zob. J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Warszawa–Wrocław 1977, s. 578–579. Zob też *idem*, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 284–287; *idem*, *Prawo użytkowania wieczystego*, Warszawa 1970, s. 168–170; *idem*, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem...*, s. 207–208.

by przewidywał ograniczenia dla wieczystego użytkownika w zakresie obciążania przysługującego mu prawa. Odwrotnie natomiast – brzmienie art. 241 k.c. wskazuje na dopuszczalność ustanawiania poza hipoteką także innych obciążeń. Identyczne stanowisko zajął A. Wąsiewicz³⁰. Poglądy J. Winiarza spotkały się też z pełną akceptacją ze strony T. Smyczyńskiego³¹.

W podobnym tonie utrzymana jest wypowiedź J. Majorowicza³², zdaniem którego skoro art. 233 k.c. daje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do rozporządzania swoim prawem, nie wprowadzając żadnych ograniczeń co do możliwości obciążania tego prawa ograniczonymi prawami rzeczowymi, i skoro ustawodawca odsyła do przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości, jeżeli chodzi o przeniesienie użytkowania wieczystego, należy dojść do wniosku, że „rozporządzenie” prawem użytkowania wieczystego należy traktować szeroko, podobnie jak „rozporządzenie rzeczą” przez właściciela. Oznacza to możliwość dokonywania wszelkich czynności prawnych, których bezpośrednim celem i skutkiem jest wyzbycie się w tym wypadku prawa przez wieczystego użytkownika albo obciążenie tego prawa. Również w ocenie tego autora za powyższymi wnioskami przemawia brzmienie art. 241 k.c.

Dopuszczalność obciążenia użytkowania wieczystego ograniczonymi prawami rzeczowymi konsekwentnie prezentowana jest także w nowszych poglądach doktryny sformułowanych przed wprowadzeniem do k.c. służebności przesyłu. Za dopuszczalnością obciążenia użytkowania wieczystego także innymi aniżeli hipoteka ograniczonymi prawami rzeczowymi, aczkolwiek bez bliższego uzasadnienia, opowiedział się K. Pietrzykowski³³. Podobne stanowisko, również bez bliższego uzasadnienia, wskazując na możliwość obciążenia użytkowania wieczystego hipoteką, użytkowaniem i służebnością, prezentują E. Gniewek³⁴, A. Cisek³⁵, H. Witczak³⁶ i C. Woźniak³⁷. Ten pierwszy uzasadnienia dla ustanowienia służebności gruntowej na użytkowaniu wieczystym również upatruje w przyznanym wieczystemu użytkownikowi uprawnieniu do rozporządzania przysługującym mu prawem (art. 233 k.c.)³⁸.

Odmiennie omawiany problem postrzega Z. Truskiewicz³⁹. Zdaniem tego autora z samego faktu posiadania uprawnienia do rozporządzania użytkowaniem wieczystym nie może wynikać możliwość obciążenia użytkowania wieczystego jakimikolwiek prawami rzeczowymi, gdyż możliwość takiego rozporządzenia musi wynikać z innego źródła. Sam zaś przepis art. 241 k.c., przywoływa-

³⁰ Zob. A. Wąsiewicz, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 682–683.

³¹ Zob. T. Smyczyński, *op. cit.*, s. 5–6.

³² Zob. J. Majorowicz, *op. cit.*, s. 650.

³³ Zob. K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów...*, s. 677.

³⁴ Zob. E. Gniewek, *op. cit.*, s. 592.

³⁵ Zob. A. Cisek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 171.

³⁶ Zob. H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 66.

³⁷ Zob. C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 149.

³⁸ Zob. E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 410.

³⁹ Zob. Z. Truskiewicz, *op. cit.*, s. 515–531.

ny jako uzasadnienie dla dopuszczalności obciążania użytkownika wieczystego służebnością gruntową, dotyczy tylko tych obciążeń, które na mocy wyraźnych przepisów, a więc zgodnie ze ściśle rozumianą zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych, mogą być ustanowione na użytkowaniu wieczystym. W ocenie Z. Truskiewicza obciążenie prawa wieczystego użytkownika ograniczonym prawem rzeczowym można uzasadnić – przy braku wyraźnej podstawy prawnej – tylko w ten sposób, że użytkowanie wieczyste w relacjach zewnętrznych, czyli wobec osób trzecich, staje się substytutem własności.

Stanowisko sformułowane przez Z. Truskiewicza spotkało się z krytyką ze strony E. Gniewka⁴⁰, który przeciwstawił się prezentowanemu przez niego stanowisku, że osoba, której przysługuje prawo rzeczowe, może dokonywać jedynie takich czynności rozporządzających, jakie ustawodawca wyraźnie przyznał. W ocenie tego autora określenie w przepisie odrębnym, że użytkowanie wieczyste może być obciążone hipoteką, nie wyłącza ogólnej zasady dopuszczalności rozporządzenia takim prawem przez użytkownika wieczystego poprzez dalsze czynności obciążania prawa.

W starszej⁴¹ oraz nowszej⁴² literaturze nie budziła również wątpliwości dopuszczalność obciążenia użytkownika wieczystego służebnością drogi koniecznej. Aczkolwiek podstawy dla obciążenia użytkownika wieczystego tą służebnością gruntową nie upatrywano w zawartym w art. 233 k.c. uprawnieniu wieczystego użytkownika do rozporządzenia przysługującym mu prawem, ale w regulacjach prawa sąsiedzkiego wyznaczających granice prawa własności.

Poglądy doktryny po wprowadzeniu do k.c. służebności przesyłu są również jednolite w kwestii dopuszczalności obciążenia tym ograniczonym prawem rzeczowym użytkownika wieczystego, jak poprzednio były w odniesieniu do możliwości obciążenia tego prawa służebnością gruntową. Większość autorów – G. Bieniek⁴³ (choć z pewnymi wątpliwościami), B. Rakoczy⁴⁴ i M. Balwicka-Szczyrba⁴⁵ – prezentuje, odwołując się do wcześniejszych poglądów doktryny w kwestii dopuszczalności obciążenia służebnością gruntową prawa wieczystego, pogląd, iż dopuszczalne jest ustanowienie służebności przesyłu na użytkowaniu wieczystym. Większą uwagę tej kwestii poświęcił P. Lewandowski⁴⁶, który podstawy do obciążenia służebnością przesyłu użytkownika wieczystego upatruje w rozszerzającej wykładni art. 233 zd. 2 k.c.

⁴⁰ Zob. E. Gniewek, *O ustanawianiu służebności przez użytkowników wieczystych*, „Rejent” 2007, nr 2, s. 9 i n.

⁴¹ Tak K. Łukawski, *Wybrane zagadnienia na tle stosowania art. 145 k.c. do użytkownika wieczystego*, „Nowe Prawo” 1978, nr 10, s. 1430.

⁴² Zob. I. Karasek, *op. cit.*, s. 151 i n.

⁴³ Zob. G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011, s. 819–820.

⁴⁴ Zob. B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2012, s. 75–76.

⁴⁵ Zob. M. Balwicka-Szczyrba, *op. cit.*, s. 54.

⁴⁶ P. Lewandowski, *Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu*, „Państwo i Prawo” 2010, nr 6, s. 82–87.

5. Zasada *numerus clausus* obciążania praw ograniczonymi prawami rzeczowymi a obciążenie służebnością przesyłu użytkownika wieczystego

Istota przedstawionych wyżej poglądów judykatury oraz doktryny sprowadza się do stanowiska, że dopuszczalność obciążenia użytkownika wieczystego służebnością przesyłu znajduje swe uzasadnienie w regulacji art. 233 zd. 2 k.c. przyznającej wieczystemu użytkownikowi prawo rozporządzania przysługującym mu prawem, a zatem także obciążania go ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym służebnością przesyłu. Potwierdzeniem tego stanowiska ma być regulacja art. 241 k.c. wskazująca, iż z chwilą wygaśnięcia użytkownika wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Stanowiska tego nie sposób zaaprobować.

Wskazać bowiem należy, iż w tych wypadkach, w których dopuszczalne jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na prawie, ustawodawca możliwość taką wyraźnie przewidział. Sytuacje te zostały wyczerpująco uregulowane: w art. 265 § 1 k.c. w odniesieniu do użytkownika, w art. 327 k.c. w odniesieniu do zastawu oraz w art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. w odniesieniu do hipoteki. Pokusić się zatem można o sformułowanie poglądu, iż w polskim prawie obowiązuje zasada *numerus clausus* obciążania praw ograniczonymi prawami rzeczowymi, będąca w istocie jedynie aspektem szerszej zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych. Oznacza to, iż obciążenie prawa ograniczonym prawem rzeczowym dopuszczalne jest tylko i wyłącznie w przypadkach, w których ustawodawca taką możliwość przewidział. Wykluczyć należy tym samym możliwość rozszerzania katalogu przedmiotów ograniczonych praw rzeczowych⁴⁷. Odmienny pogląd prowadzi do wniosku, iż regulacja art. 265 § 1 k.c., art. 327 k.c. oraz art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. jest zbędna, stanowiąc *superfluum* ustawowe, gdyż wskazanych regulacji nie sposób uzasadnić, jak czyni to E. Gniewek, jedynie pozakodeksową regulacją hipoteki⁴⁸ czy też specyfiką użytkownika i zastawu⁴⁹.

Tymczasem z regulacji art. 305¹ *in principio* k.c. wynika, iż służebność przesyłu obciążać może jedynie nieruchomości. Ustawodawca, normując ustawowo służebność przesyłu z dniem 3 sierpnia 2008 r., nie zdecydował się zatem na dopuszczenie obciążenia tą służebnością prawa, a pozostał przy rozwiązaniu polegającym na obciążeniu nieruchomości. Co więcej, również przepisy o służebnościach gruntowych, które – z mocy art. 305⁴ k.c. – znajdują odpowiednie zastosowanie do służebności przesyłu, nie przewidują możliwości obciążania służebnością gruntową prawa. Niezależnie od oceny tej decyzji ustawodawcy, nie sposób przejść nad nią do porządku dziennego.

Bez znaczenia przy tym pozostaje, czy urządzenia przesyłowe posadowione zostały na nieruchomości przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste, czy

⁴⁷ Por. w tej kwestii E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 308.

⁴⁸ Tak E. Gniewek, *O ustanawianiu...*, s. 17.

⁴⁹ *Ibidem*, s. 22.

też zostały one posadowione po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, bowiem niedopuszczalność (brak podstaw) obciążenia służebnością przesyłu dotyczy obu tych przypadków.

W pierwszym z tych przypadków, tj. posadowienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty, nawet jeżeli nie został w umowie wyznaczony sposób, w jaki może z niej korzystać, winien w swoich planach co do sposobu korzystania z nieruchomości uwzględniać już istniejący w chwili powstania użytkowania wieczystego sposób zagospodarowania nieruchomości i prawa osób trzecich powstałe na tej nieruchomości zanim jeszcze powstało jego prawo. Skoro w dacie powstania prawa użytkowania wieczystego nieruchomość, na której prawo to powstało, była już zabudowana posadowionymi za przyzwoleniem właściciela urządzeniami przesyłowymi, to okoliczność ta ma dla użytkownika wieczystego takie znaczenie, że jako istotna dla oznaczenia wartości nieruchomości powinna być uwzględniona przy ustalaniu wysokości pierwszej opłaty i kolejnych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określonych w oparciu o art. 72 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.)⁵⁰. Sytuacja, w której użytkownik wieczysty z uwagi na właściwości nieruchomości, w tym ograniczone możliwości jej wykorzystania inwestycyjnego w związku z zabudowaniem urządzeniami przesyłowymi, miałby płacić właścicielowi, niższe opłaty roczne, a zarazem pobierać zamiast właściciela od przedsiębiorcy przesyłowego wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłowej na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, prowadziłaby do dwukrotnego wynagrodzenia wieczystego użytkownika kosztem właściciela nieruchomości.

W drugim przypadku, tj. posadowienia urządzeń przesyłowych po powstaniu prawa użytkowania wieczystego, wieczysty użytkownik uprawniony jest ze względu na spadek wartości nieruchomości wystąpić do właściwego organu w oparciu o art. 81 ust. 1 u.g.n. z wnioskiem o dokonanie aktualizacji (obniżenie) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego skompensowane zostanie zaś właścicielowi nieruchomości poprzez wynagrodzenie, jakie uzyska od przedsiębiorcy przesyłowego w związku z ustanowieniem służebności przesyłu. Dopuszczenie do ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania prowadziłyby zaś do sytuacji, gdy wieczysty użytkownik uprawniony byłby zarówno do domagania się wynagrodzenia od przedsiębiorcy przesyłowego, jak i wystąpienia z wnioskiem o dokonanie aktualizacji (obniżenie) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zaś właściciel, na którego nieruchomości urządzenia przesyłowe zostały posadowione, pozbawiony byłby jakiegokolwiek rekompensaty z tytułu utraty wartości jego nieruchomości.

Wadliwość stanowiska dopatrującego się umocowania wieczystego użytkownika do ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego w zawartym w art. 233 zd. 2 k.c. uprawnieniu wieczystego użytkownika do

⁵⁰ T.j.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.

rozporządzania przysługującym mu prawem pomimo braku stosownego przepisu dopuszczającego taką możliwość wykazuje odniesienie art. 233 zd. 2 k.c. do regulacji praw własności intelektualnej przyznających uprawnionym prawo do rozporządzania przysługującymi im prawami. Przy przyjęciu zatem, iż wystarczające do obciążenia tych praw jest przyznanie uprawnionemu prawa rozporządzania nimi i nie zachodzi konieczność istnienia szczególnej podstawy prawnej ku temu, należałoby uznać, iż dopuszczalne jest obciążenie autorskich praw majątkowych, patentu lub prawa ochronnego na znak towarowy hipoteką. Stosowne przepisy nie przewidują bowiem ograniczeń w zakresie rozporządzania tymi prawami, a zatem za dopuszczalne należałoby uznać obciążanie tych praw każdym ograniczonym prawem rzeczowym, jeżeli jego charakter na to pozwala. W doktrynie jednakże dopuszcza się obciążenie tych praw jedynie zastawem zwykłym i użytkowaniem⁵¹. Enumeratywne zaś wyliczenie zawarte w art. 65 u.k.w.h. wyklucza obciążenie hipoteką tych praw, podobnie jak zresztą samego prawa wieczystego użytkowania. Z treści art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. wynika bowiem jedynie uprawnienie do obciążenia hipoteką użytkowania wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego.

W tym kontekście należy podzielić rozważania Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 22 kwietnia 2015 r., iż stanowisko SN wyrażone w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r. odnosi się jedynie do ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego w takiej sytuacji, gdy prawem tym mogłaby być obciążona sama nieruchomości. Wykluczyć należy zatem możliwość ustanowienia służebności przesyłu jedynie na prawie użytkowania wieczystego wtedy, gdy służebność ta może obciążać nieruchomości. Natomiast *de lege lata* dopuścić należy możliwość odstępstwa od zasady niedopuszczalności ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego wtedy, gdy nie istnieje możliwość ustanowienia służebności przesyłu jedynie na samej nieruchomości gruntowej. Wyjątek ten dotyczył będzie zatem sytuacji ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości budynkowej stanowiącej własność użytkownika wieczystego (np. w przypadku urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się w budynku stacji transformatorowej czy linii przesyłowych umiejscowionych na fasadzie budynku). Mając na uwadze treść art. 235 § 2 k.c., zgodnie z którym przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, nie istnieje możliwość obciążenia służebnością przesyłu jedynie nieruchomości budynkowej ani też samego prawa wieczystego użytkowania, ale konieczne jest obciążanie służebnością przesyłu nieruchomości budynkowej wraz z przysługującym użytkownikowi wieczystemu prawem użytkowania wieczystego (por. art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.). Tym bardziej, iż to prawo użytkowania wieczystego ma charakter nadrzędny w sto-

⁵¹ Zob. w tej kwestii J.R. Antoniuk, *Obrót własnością intelektualną*, [w:] *Własność intelektualna w przedsiębiorstwie. Wybrane problemy prawne i ekonomiczne*, red. P. Stec, Gliwice 2010, s. 69–72 i przywołaną tam literaturę.

sunku do związanej z nim własności budynków i urządzeń posadowionych na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie. Na chwilę obecną zatem podstawy do obciążenia służebnością przesyłu nieruchomości budynkowej lub lokalowej wraz z przysługującym użytkownikowi wieczystemu prawem użytkowania wieczystego upatrywać należy w art. 305¹ k.c. w zw. z art. 235 § 2 k.c. Niemniej *de lege ferenda* wskazane byłoby, aby ustawodawca celem usunięcia wszelkich wątpliwości w art. 305¹ k.c. przewidział wyraźnie – podobnie jak czyni to w art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. – możliwość obciążenia służebnością przesyłu użytkownika wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, nawet jeżeli nie zdecydował się na dopuszczenie do obciążania służebnością przesyłu samego prawa wieczystego użytkownika.

6. Modele ustanowienia służebności przesyłu

Wydaje się, iż w rachubę mogą wchodzić trzy możliwe rozwiązania kwestii ustanowienia służebności przesyłu w sytuacji posadowienia przez przedsiębiorcę urządzeń przesyłowych na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, gdy równocześnie nie zachodzi konieczność ustanowienia tej służebności na użytkowaniu wieczystym wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego.

Pierwsze z nich stanowi obciążenie służebnością przesyłu jedynie prawa użytkownika wieczystego, a zatem jest to rozwiązanie nieznajdujące oparcia w obecnie obowiązujących regulacjach. Pomijając argumenty natury pragmatycznej, tj. nietrwałość tytułu prawnego dla przedsiębiorcy, jaki stwarza obciążenie służebnością przesyłu prawa użytkownika wieczystego zamiast samej nieruchomości, szczegółowo przedstawione przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 marca 2014 r., a zanegowane następnie w postanowieniu z dnia 20 kwietnia 2016 r., nie można tracić z pola widzenia samej specyfiki służebności przesyłu uprawniającej przedsiębiorcę do posadowienia na nieruchomości urządzeń przesyłowych, które ograniczają, a w skrajnych przypadkach (np. zgody wieczystego użytkownika na posadowienie na jego nieruchomości stacji transformatorowej zajmującej całą nieruchomość) w ogóle eliminują możliwość korzystania z nieruchomości. Pomimo jednak, iż stosownie do art. 241 k.c. z chwilą wygaśnięcia użytkownika wieczystego wygaśnie obciążająca to prawo służebność przesyłu, o tyle posadowione bez zgody i wiedzy właściciela na jego gruncie urządzenia przesyłowe pozostaną na nim. Co prawda art. 305³ § 3 zd. 1 k.c. nakazuje przedsiębiorcy przesyłowemu po wygaśnięciu służebności przesyłu usunięcie posadowionych przez niego urządzeń, jednak ogranicza ten obowiązek do przypadku, gdy utrudniają one korzystanie z nieruchomości. Nie obejmuje zatem przypadków, gdy urządzenia te nie utrudniają korzystania z nieruchomości, ale np. obniżają jego estetykę, a co za tym idzie – i wartość. Wbrew pozorom przy tym nie zawsze będzie to perspektywa wpływu odległych terminów określonych w art. 236 k.c., częstokroć przekraczających technologiczną żywotność urządzeń przesyłowych, ale znacznie bliższa, gdyż użytkowa-

nie wieczyste może wygasnąć znacznie wcześniej na skutek rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przez oddającego grunt w użytkowanie wieczyste stosownie do art. 240 k.c.

W tym kontekście należy się przeciwstawić prezentowanemu w doktrynie⁵² pogładowi, jakoby jedynie wprowadzenie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zakazu obciążenia tego prawa ograniczonym prawem rzeczowym, w tym także służebnością przesyłu, uniemożliwiało wieczystemu użytkownikowi obciążenie jego prawa. Podkreślić zatem należy, iż treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowi w świetle art. 233 k.c. – obok przepisów ustawy oraz zasad współżycia społecznego – jeden z wyznaczników ograniczających wieczystego użytkownika nie tylko w korzystaniu z gruntu z wyłączeniem innych osób, ale także w rozporządzaniu przysługującym mu prawem. To zatem treść łączącej wieczystego użytkownika z właścicielem umowy ogranicza wieczystego użytkownika w korzystaniu z nieruchomości i rozporządzaniu jego prawem. W umowie tej określa się, stosownie do art. 239 § 1 k.c., sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika. Wieczyste użytkownika nie ograniczają jedynie zakazy i wyłączenia zawarte w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ale pozytywna treść umowy, tj. zakres korzystania z nieruchomości i rozporządzania przyznanym wieczystemu użytkownikowi prawem. Umowa ta zatem, aby wieczysty użytkownik mógł wyrazić zgodę na posadowienie na nieruchomości przez osobę trzecią (przedsiębiorcę przesyłowego) urządzeń przesyłowych i obciążyć swe prawo służebnością przesyłu, musi przewidywać taką możliwość korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika, chyba że posadowienie urządzeń przesyłowych łączy się z określonym w umowie sposobem korzystania z gruntu (np. urządzenia te doprowadzone są do budynku wieczystego użytkownika). W braku zaś stosownych postanowień umownych obciążenie służebnością przesyłu prawa użytkowania wieczystego, które nie wiąże się z określonym w umowie sposobem korzystania z nieruchomości, nie mieści się – w świetle art. 233 zd. 2 k.c. – w uprawnieniach wieczystego użytkownika, albowiem będzie stanowić korzystanie z gruntu sprzeczne ze sposobem, który został oznaczony w umowie. Paradoksalnie ci sami autorzy⁵³, którzy niedopuszczalność obciążania służebnością użytkowania wieczystego uzależniają od wprowadzenia stosownego zakazu w umowie, dostrzegają równocześnie, iż ustanowienie przez wieczystego użytkownika na prawie użytkowania wieczystego ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności służebności, które pozostawałoby w konflikcie z celem, w jakim oddany został grunt, może stanowić podstawę do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a zatem nie mieści się w granicach uprawnień wieczystego użytkownika.

Reasumując, w przypadku gdyby ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie w art. 305¹ k.c. możliwości obciążenia służebnością przesyłu samego prawa użytkowania wieczystego, to możliwość ta winna być ograniczona dwoma

⁵² Zob. J. Majorowicz, *op. cit.*, s. 651; J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 578.

⁵³ Zob. J. Majorowicz, *op. cit.*, s. 651; J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 579.

warunkami. Po pierwsze, ustanowienie służebności przesyłu winno być uwarunkowane udzieleniem na to obciążenie zgody przez oddającego grunt w użytkowanie wieczyste, najlepiej w formie aktu notarialnego, chyba że ustawodawca wprowadzi bezwzględny nakaz usunięcia przez przedsiębiorcę urządzeń przesyłowych po wygaśnięciu obciążonego prawa wieczystego użytkowania. Nie wykluczone przy tym, iż zgoda taka mogłaby być udzielona przez właściciela już w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Po drugie, z uwagi na to, iż w wyniku posadowienia na gruncie urządzeń przesyłowych nieruchomości traci na wartości, a niedogodności związane z posadowieniem urządzeń przesyłowych użytkownik wieczysty może zdyskontować, żądając obniżenia opłaty rocznej, ustawodawca winien wyraźnie wskazać, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu należne jest właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu, zwłaszcza gdyby po wygaśnięciu użytkowania wieczystego miało nie dojść do usunięcia urządzeń przesyłowych.

Mankamenty ma również drugie rozwiązanie, tj. obciążenie służebnością przesyłu w sytuacji, gdy urządzenia przesyłowe nie zostają posadowione na budynku lub lokalu wieczystego użytkownika samej nieruchomości. Wnosić można, iż właśnie temu rozwiązaniu hołduje obecnie ustawodawca. W tym kontekście powstaje jednakże pytanie – czy obciążenie to wymaga zgody użytkownika wieczystego? Ustawodawca kwestii tej nie rozstrzyga. Posadowienie na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie urządzeń przesyłowych nie pozostaje – przynajmniej co zasady – bez wpływu na sposób korzystania z nieruchomości przez wieczystego użytkownika, pozostaje on bowiem ograniczony w możliwościach korzystania z gruntu. Istotniejsze jest jednak, iż posadowienie przez przedsiębiorcę urządzeń przesyłowych, nawet za zgodą właściciela nieruchomości, narusza zawarte w art. 233 zd. 1 *in fine* k.c. uprawnienie wieczystego użytkownika do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób. Należy zatem wykluczyć dopuszczalność obciążenia służebnością przesyłu nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie przez właściciela tej nieruchomości bez zgody wieczystego użytkownika.

Gdyby zatem ustawodawca optował za dotychczasowym rozwiązaniem, wskazane byłoby *de lege ferenda* uwarunkowanie możliwości ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości od zgody wieczystego użytkownika i obwarowanie ustanowienia służebności przesyłu bez takiej zgody nieważnością oświadczenia właściciela nieruchomości. Zgoda taka może być udzielona przez wieczystego użytkownika już w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub też po zawarciu umowy, najlepiej w formie aktu notarialnego. W przypadku skorzystania przez właściciela z jego uprawnienia wieczystemu użytkownikowi przysługiwać będzie roszczenie o obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Trzecie i ostatnie rozwiązanie stanowi obciążenie służebnością przesyłu tak nieruchomości, jak i prawa użytkowania wieczystego. W kontekście jednak możliwego rozwiązania ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości za zgodą wieczystego użytkownika zbędne wydaje się obciążanie służebnością przesyłu prawa przy jednoczesnym obciążeniu tą służebnością samej nieru-

chomości, skoro służebność obciążająca prawo wygaśnie, a nadal będzie trwała służebność obciążająca nieruchomości. Co więcej, z praktycznego punktu widzenia bez większej różnicy pozostaje, czy użytkownik wyrazi zgodę na ustanowienie służebności przesyłu, czy też sam taką służebność ustanowi na przysługującym mu prawie.

7. Uwagi końcowe

Przeprowadzone rozważania prowadzą po pierwsze do wniosku, iż w chwili obecnej nie ma podstaw do obciążania służebnością przesyłu samego prawa użytkowania wieczystego w przypadkach, gdy nie zachodzi konieczność obciążenia tego prawa jako związanego z budynkami i urządzeniami posadowionymi na użytkowanym gruncie, a stanowiącymi odrębną nieruchomość, a zatem gdy możliwe jest obciążenie tą służebnością samej nieruchomości gruntowej. Dopuszczalne jest jedynie, w oparciu o art. 305¹ k.c. w zw. z art. 235 § 2 k.c., obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości budynkowej (ewentualnie lokalowej) wraz z przysługującym użytkownikowi wieczystemu prawem użytkowania wieczystego. Postulować jednakże należy, aby ustawodawca w art. 305¹ k.c. przewidział wyraźnie – podobnie jak czyni to w art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. – możliwość obciążenia służebnością przesyłu użytkowania wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego.

Spośród możliwych modeli rozwiązania relacji pomiędzy służebnością przesyłu, prawem własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste a prawem wieczystego użytkowania opowiedzieć się należy za ustanowieniem służebności przesyłu na nieruchomości za zgodą wieczystego użytkownika. Wymaga to jednakże od ustawodawcy wprowadzenia do obowiązujących przepisów wymogu uzyskania przez właściciela zgody wieczystego użytkownika jako warunku skuteczności obciążenia służebnością przesyłu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W przypadku zaś opowiedzenia się przez ustawodawcę za dopuszczalnością obciążenia służebnością przesyłu prawa wieczystego użytkowania ustawodawca winien wprowadzić ku temu nie tylko wyraźną podstawę prawną, tak jak czynił to w art. 15 ust. 1 u.g.t.m.o., ale także bezwzględny nakaz usunięcia przez przedsiębiorcę urządzeń przesyłowych po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, lub też skompensować właścicielowi utratę wartości nieruchomości.

Bibliografia

Akty prawne

Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j.: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.).

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

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.).

Orzecnictwo

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2015 r., V CSK 5/15, LEX nr 1808044.
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1974, nr 11, poz. 197.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 674/08, LEX nr 519243.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór dodatkowy” 2009, nr 3, poz. 62.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2016 r., V CSK 523/15, LEX nr 2062814.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 41/10, LEX nr 677760.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CZP 5/15, LEX nr 1765989.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 174/13, LEX nr 1472279.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 87/15, LEX nr 1982401.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2016 r., V CSK 105/15, LEX nr 2010226.

Postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 30 grudnia 2015 r., II Ca 741/15, niepubl., www.orzeczenia.ms.gov.pl (12.09.2016).

Postanowienie Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 22 stycznia 2016 r., IV Ca 696/15, niepubl., www.orzeczenia.ms.gov.pl (12.09.2016).

Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 28 października 2015 r., II Ca 457/15, niepubl., www.orzeczenia.ms.gov.pl (12.09.2016).

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1994 r., III CZP 28/94, LEX nr 55400.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1971, nr 9, poz. 147.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1969, nr 11, poz. 188.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1973, nr 7–8, poz. 125.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1975, nr 4, poz. 55.

Opracowania

Antoniuk J.R., *Obrót własnością intelektualną*, [w:] *Własność intelektualna w przedsiębiorstwie. Wybrane problemy prawne i ekonomiczne*, red. P. Stec, Gliwice 2010.

Balwicka-Szczyrba M., *Służebność przesyłu*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2009, t. 21.

Bieniek G., *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008.

Bieniek G., *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, „Rejent” 2008, nr 2.

Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011.

Breyer S., *Prawo użytkowania wieczystego*, „Państwo i Prawo” 1962, nr 8–9.

Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001.

Gniewek E., *O ustanawianiu służebności przez użytkowników wieczystych*, „Rejent” 2007, nr 2.

Karasek I., *Dopuszczalność ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym oraz na rzecz użytkownika wieczystego*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2000, nr 1–2.

Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. Z. Resich, J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski, J.I. Bielski, Warszawa 1972.

Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449¹¹, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005.

Kodeks cywilny z komentarzem, t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989.

Lewandowski P., *Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu*, „Państwo i Prawo” 2010, nr 6.

Łukawski K., *Wybrane zagadnienia na tle stosowania art. 145 k.c. do użytkowania wieczystego*, „Nowe Prawo” 1978, nr 10.

- Matusik G., *Problem własności urzędzeń, o których mowa w art. 49 k.c.*, „Rejent” 2007, nr 5.
- Rakoczy B., *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2012.
- Rudnicki S., Rudnicki G., *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008.
- Smyczyński T., *Rozporządzenie prawem wieczystego użytkowania*, „Palestra” 1973, nr 1.
- Stępień-Sporek A., *Status prawny urzędzeń wskazanych w art. 49 KC*, „Monitor Prawniczy” 2008, nr 14.
- System prawa cywilnego*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Warszawa–Wrocław 1977.
- System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2005.
- Szer S., *Użytkowanie wieczyste*, „Państwo i Prawo” 1964, nr 1.
- Truszkiewicz Z., *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006.
- Winiarz J., *Prawo użytkowania wieczystego*, Warszawa 1970.
- Winiarz J., *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967.
- Witczak H., *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005.
- Woźniak C., *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006.

THE ADMISSIBILITY OF ENCUMBERING PERPETUAL USUFRUCT WITH TRANSMISSION EASEMENT

Abstract: The article is an analysis of the issue of admissibility of encumbering the right of perpetual usufruct of land with transmission line easement. The analysis of the existing judiciary and doctrine in this matter, conducted in the article, as well as the current regulations lead the author to the conclusion that pursuant to applicable law there are no grounds for encumbering perpetual usufruct with transmission line easement due to the binding principle of *numerus clausus* of encumbering rights with limited proprietary rights, with the exception of the situation of encumbering perpetual usufruct, together with buildings and facilities on the leased land which is the property of the perpetual lessee, with transmission easement. At the same time, noticing the lack of regulation of the issue by the legislator, the author considers possible solutions, which leads him to the conclusion that the legislator should expressly have indicated in the act whether transmission easement should encumber merely the right of perpetual usufruct of land or also the property leased for perpetual usufruct, which, in the opinion of the author, is a more accurate solution.

Keywords: PERPETUAL USUFRUCT, TRANSMISSION EASEMENT