

Problematyka służebności przesyłu w aspekcie systemów wodociągowych i kanalizacyjnych

Transmission easement issues in water supply and sewage systems

Martyna Reszko-Mazurek, Katarzyna Miszta-Kruk*

Słowa kluczowe: ograniczone prawo rzeczowe, służebność przesyłu, urządzenia przesyłowe, własność, wodociągi i kanalizacje

Streszczenie

W niniejszym artykule poruszono problematykę służebności przesyłu w Polsce, która do systemu prawnego została wprowadzona na podstawie ustawy z 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, a jednak od dawna jest kwestią sprawiającą nie małe problemy. Ze służebnością przesyłu miało styczność wiele przedsiębiorstw przesyłowych jak gazowe, telekomunikacyjne czy energetyczne, nie tylko wodociągi i kanalizacje. Dotyczy ona sieci, urządzeń i elementów przesyłowych znajdujących się na cudzej nieruchomości, a których właścicielem jest przedsiębiorca przesyłowy. W tym aspekcie istnieje wiele zawiłości związanych z ustanawianiem oraz funkcjonowaniem służebności przesyłu, nie tylko na poszczególnych obszarach, ale generalnie w Polsce.

W praktyce urządzenia przesyłowe są eksploatowane w przedsiębiorstwach wodociągowych i kanalizacyjnych. Jak się okazuje dość często są zlokalizowane na nieruchomościach będących własnością innych osób lub podmiotów. Zaspokajając potrzeby wynikające z funkcji infrastruktury sieciowej, np.: w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, konieczne jest wprowadzenie ograniczenia praw właścicieli do nieruchomości. Służebność przesyłu jest narzędziem prawnym, pozwalającym korzystać przedsiębiorcom przesyłowym w oznaczonym zakresie z urządzeń przesyłowych znajdujących się na nieruchomościach, nie będących własnością tego przedsiębiorcy. Kwintesencją służebności przesyłu jest pogodzenie sprzecznych interesów właściciela nieruchomości oraz interesów publicznych.

Keywords: limited property right, transmission easement, transmission facilities, property, water and sewerage systems

Abstract

This article deals with the issue of transmission easement in Poland, which was introduced into the legal system based on the 2008 law on amendments to the Civil Code and has long been an issue causing no minor problems. Many transmission companies, such as gas, telecommunications and power companies, not just water and sewer utilities, have had contact with the transmission easement. It applies to transmission networks, equipment and elements located on someone else's property and owned by the transmission company. In this aspect, there are many complexities related to establishing and operating transmission easements, not only in individual areas but also in Poland. In practice, transmission facilities are operated by water and sewerage companies. They are often located on property owned by other persons or entities. To satisfy the needs arising from the function of network infrastructure, e.g., water supply and sewage disposal, it is necessary to impose restrictions on the rights of owners to the property. A transmission easement is a legal tool that allows transmission entrepreneurs to use transmission facilities located on property not owned by the entrepreneur to a specified extent. The essence of a transmission easement is to reconcile the conflicting interests of the property owner and the public.

Wstęp

Służebność przesyłu jest znanym zagadnieniem wśród przedsiębiorstw sieciowych, szczególnie dotyczy gazownictwa, energetyki, telekomunikacji jak również wodociągów i kanalizacji, zarówno w przypadku nowych inwestycji jak i często już istniejących.

W odróżnieniu od służebności gruntowych – służebność przesyłu – gwarantuje odbiorcom, poprzez poprawne funkcjonowanie urządzeń przesyłowych niezbędnych do zaopatrzenia ludności w określone media społeczne, szeroko pojęte dobra.

Celem tego artykułu jest zaprezentowanie stanu rzeczywistego, służebności przesyłu, jaki jest rozumiany głównie w przedsiębiorstwach wodociągowo-kanalizacyjnych.

Służebność przesyłu w prawie polskim

Zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2024.poz. 1610 z późn. zm.) służebności stanowią jedną z form ograniczonych praw rzeczowych. Do Kodeksu cywilnego została

wprowadzona w 2008 r. ustawą o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Zmiany były podyktowane, wynikającą z praktyki potrzebą, szczegółowego uregulowania stosunków prawnych dotyczących urządzeń przesyłowych między przedsiębiorcami przesyłowymi i właścicielami nieruchomości, na których takie urządzenia się znajdują. Brak konkretnej regulacji, pozwalał do 2008 r. na instalowanie urządzeń przesyłowych, niejednokrotnie znacznie obniżających wartość gruntu i utrudniających korzystanie z niego, praktycznie bez zadośćuczynienia finansowego, częstokroć bezumownie i bez jakichkolwiek podstaw prawnych. [3]

W ramach powyższej ustawy określono trzy rodzaje służebności:

- gruntowe;
- osobiste;
- przesyłu.

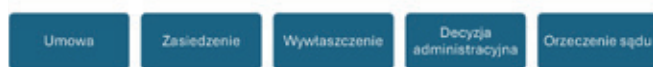
Celem służebności przesyłu – w odróżnieniu od służebności gruntowych czy osobistych – jest zagwarantowanie dóbr społeczeństwu poprzez poprawne funkcjonowanie urządzeń przesyłowych niezbędnych do zaopatrzenia ludności w określone media.

* Martyna Reszko-Mazurek, mgr inż.; Katarzyna Miszta-Kruk, dr inż. Politechnika Warszawska, Wydział Instalacji Budowlanych Hydrotechniki i Inżynierii Środowiska, Zakład Zaopatrzenia w Wodę i Odprowadzania Ścieków, ul. Nowowiejska 20, 00-635 Warszawa

Według obecnych przepisów ustanowienie *szluzebnosci przesyly* moze byc wydane/zatwierdzone wyklucznie na rzecz przedsiebiorcy, ktory ma zamiar wybudowac urzadzenia, o ktorych mowa w art. 49 §1 kodeksu cywilnego lub jest wlascicielem istniejacych juz urzadzen przesylywych. Przedsiębiorca uprawniony do zawarcia szluzebnosci, musi prowadzic dzialalnosc obejmujaca doprowadzanie lub odprowadzanie plynow, pary, gazu, energii elektrycznej lub innych podobnych mediow. Druga strona w stosunku szluzebnosci przesyly jest wlasciciel nieruchomosci, na ktorej lub ktorej dana inwestycja dotyczy. Szluzebnosci nie mozna zniesc np.: przez sprzedaz nieruchomosci, nawet w sytuacji, w ktorej nowy wlasciciel nie byl poinformowany o takim obciazeniu nieruchomosci. Brak wiedzy o ustanowieniu szluzebnosci dotyczacej nieruchomosci moze wynikać z braku, obowiazku wpisania jej do ksiegi wieczystej.

W oparciu o prace autorow [1, 9, 10] poswiecone tematyce szluzebnosci, a na mocy art. 305 kodeksu cywilnego, do szluzebnosci przesyly, w przypadku infrastruktury podziemnej, ze wzgledu na jej polozenie, stosuje sie odpowiednio przepisy o szluzebnosciach gruntowych. Mozna wiec wyroznic formy ustanowienia szluzebnosci przesyly przedstawionych na rys. 1.

FORMY USTANOWIENIA SZLUBENOSCI PRZESYLY



Rys. 1 Formy ustanowienia szluzebnosci przesyly [11]

Fig.1 Forms of establishing a transmission easement [11]

- Umowa – tryb dobrowolny – oswiadczenie wlasciciela nieruchomosci w formie aktu notarialnego. Umowne ustanowienie szluzebnosci moze nastapic przed wniesieniem na nieruchomosci urzadzen przesylywych oraz po wybudowaniu urzadzen w celu uregulowania stanu prawnego istniejacej infrastruktury.
- Zasiedzenie – gdy urzadzenia przesylowe sa zlokalizowane na nieruchomosci od wielu lat, szluzebnosc gruntowa moze byc nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwalego i widocznego urzadzenia (art. 292 Kodeks cywilny). Zgodnie z kodeksem cywilnym terminy zasiedzenia szluzebnosci przesyly, mozna przyjac takie jak w przypadku zasiedzenia wlasnosci nieruchomosci, tj. 20 lat w przypadku dobrej wiary oraz 30 lat w przypadku zlej wiary wlasciciela nieruchomosci. Szluzebnosc przesyly nie moze zostac ustanowiona w drodze zasiedzenia, jezeli urzadzenie przesylowe zostalo wybudowane przez wlasciciela nieruchomosci obciazonej.
- Orzeczenie sadowe – tryb niedobrowolny – zadcac moze przedsiebiorca przesylyowy jak i wlasciciel nieruchomosci. Ustanowienie szluzebnosci przesyly moze byc rozstrzygnięte na drodze sadowej nawet wtedy, gdy przyczyna odmowy umownego ustanowienia szluzebnosci przesyly jest spór o wysokość wynagrodzenia.
- Decyzja administracyjna – w niektorych publikacjach [4,6] dotyczacych szluzebnosci przesyly mozna zauwazyc rozważania autorow nad mozliwoscia ustanowienia szluzebnosci przesyly w drodze decyzji administracyjnej. W takiej sytuacji podstawa prawną ustanowienia szluzebnosci przesyly w drodze indywidualnego aktu administracyjnego sa przepisy ustawy o gospodarce nieruchomosciami.
- Wywłaszczenie – jest swego rodzaju decyzja administracyjna, zgodnie z art. 21 pkt 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za slusnym odszkodowaniem”.

Wynagrodzenie za szluzebnosc przesyly

W kazdym z przedstawionych na rysunku 1 przypadkow, nie jest obozawkowe wynagrodzenie w zamian za ustanowienie szluzebnosci przesyly. Szluzebnosc przesyly moze zostac ustanowiona nieodplatnie, jezeli tak zostanie ustalone z wlascicielem nieruchomosci obciazonej. Moze on rowniez wystapic z ządaniem konkretnego wynagrodzenia. Jezeli kwota zostanie

zaakceptowana przez przedsiebiorce infrastrukturalnego, strony moga wprowadzic zapis w niektorych formach ustanowienia szluzebnosci przesyly, na temat wysokosci tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie, nie ma charakteru odszkodowania i nie jest uzasadnione od wykazania szkody, ktora poniesie wlasciciel nieruchomosci obciazonej. W polskim prawie niestety nie ma tez konkretnie sprecyzowanych zasad, co do wyliczenia wartosci wynagrodzenia za ustanowienie szluzebnosci. W przypadku sporu stron o wysokość wynagrodzenia sprawe rozstrzyga sad. Moze on indywidualnie okreslic wynagrodzenie – na przyklad na podstawie opinii bieglego rzeczoznawcy majatkowego. Brak jednolitych regulacji prawnych, co do wyznaczania wynagrodzenia za ustanowienie szluzebnosci zazwyczaj powoduje rozbieznosci w szacowaniu wynagrodzen. Konieczne jest wiec szczegolowe przeanalizowanie kazdego przypadku. Nowak w publikacji [8] wskazuje, iz przy okreslaniu wysokosci wynagrodzenia bierze sie pod uwage 6 czynnikow:

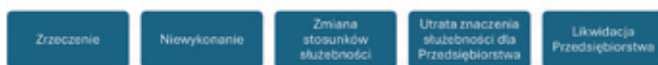
- przeznaczenie gruntu,
- wartosc rynkowa nieruchomosci,
- stopien ograniczenia dzialalnosci wlasciciela,
- planowany okres obowiazywania szluzebnosci przesyly
- wszystkie uciazliwosci jakie moga w przyszlosci dotknac wlasciciela nieruchomosci obciazonej,
- zakres szluzebnosci.

W przypadku gdy urzadzenie przesylowe bylo zlokalizowane na nieruchomosci bez zgody wlasciciela, a szluzebnosc przesyly ustanawia sie po uplywie pewnego czasu, istotna kwestia jest rozroznienie wynagrodzenia za ustanowienie szluzebnosci przesyly oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomosci przez przedsiebiorce przesylowego.

Wygaszanie szluzebnosci przesyly

Istnieje jeszcze wygaśnięcie szluzebnosci przesyly, ktore jest zdarzeniem, po ktorego zajsciu szluzebnosc przesyly traci moc prawną. Sa to zdarzenia przedstawione na rys.2:

WYGAŚNIĘCIE SZLUBENOSCI PRZESYLY



Rys.2 Sposoby wygaśnięcia szluzebnosci przesyly [11]

Fig.2 Methods of expiring transmission easements [11]

- Zrzeczenie – wg kodeksu cywilnego art. 246. § 1. Jezeli uprawniony zrzeka sie ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oswiadczenie o zrzeczeniu sie prawa powinno byc zlozone wlascicielowi rzeczy obciazonej. § 2. Jednakze, gdy prawo bylo ujawnione w ksiedze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z ksiegi wieczystej. Zgodnie z art. 246 kodeksu cywilnego szluzebnosc przesyly moze ustac w razie zrzeczenia sie jej poprzez zlozenie oswiadczenia wlascicielowi nieruchomosci obciazonej. Zgoda wlasciciela nieruchomosci obciazonej nie jest konieczna.
- Niewykonanie – wg kodeksu cywilny art. 293. § 1: Szluzebnosc gruntowa wygasa wskutek niewykonania przez lat dziesiec. Dopuszcza sie stosowanie zapisow kodeksu cywilnego dotyczacych szluzebnosci gruntowej w odniesieniu do szluzebnosci przesyly. Zgodnie z powyzszy zapisem szluzebnosc przesyly wygasa po uplywie dziesieciu lat, jezeli podmiot uprawniony do szluzebnosci przesyly zaprzestaje jej wykonywania.
- Zmiana stosunkow szluzebnosci – wg kodeksu cywilny art. 294: Wlasciciel nieruchomosci obciazonej moze zadcac zniesienia szluzebnosci gruntowej za wynagrodzeniem, jezeli wskutek zmiany stosunkow szluzebnosc stala sie dla niego szczegolnie uciazliwa, a nie jest konieczna do prawidlowego korzystania z nieruchomosci wladnacej. Na podstawie powyzszy artykulu wlasciciel nieruchomosci obciazonej moze zadcac zniesienia szluzebnosci przesyly za wynagrodzeniem, jezeli zmianie ulegly stosunki zawartej szluzebnosci i sa one uciazliwe dla wlasciciela nieruchomosci. Zmiana ta musi zajsc po ustanowieniu szluzebnosci przesyly.

- Utrata znaczenia służebności dla przedsiębiorstwa Kodeks cywilny art. 295: Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Służebność przesyłu może zostać zniesiona bez wynagrodzenia, jeżeli utraciła wszelkie znaczenie dla przedsiębiorstwa przesyłowego, tj. nie jest konieczna do jego prawidłowego działania.
- Likwidacja przedsiębiorstwa Kodeks cywilny art. 305 § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1. § 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Służebność przesyłu wygasa również w przypadku, gdy przedsiębiorstwo przestanie istnieć. Wraz z wygaśnięciem służebności przedsiębiorca ma obowiązek usunąć urządzenia o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego. Jeżeli działania takie będą wiązały się z dużymi utrudnieniami lub kosztami przedsiębiorca jest zobowiązany do naprawy wynikłych szkód.

Systemy wodociągowe i kanalizacyjne w aspekcie służebności przesyłu

Sieci wodociągowe i kanalizacyjne jak i inna infrastruktura sieciowa, nie mają regulacji prawnych w określenu wprost, zasad ustanawiania i wykonywania służebności przesyłu. Tak, jak zostało to przedstawione w dotychczasowym rozważaniu, służebność przesyłu tyczy się wszystkich, a nawet wielu systemów przesyłowych podziemnych i nadziemnych. Ustalenie szczegółów następuje dopiero w momencie ustanawiania danej, konkretnej służebności. Odwołując się do kodeksu cywilnego art. 49 § 1, służebność przesyłu dotyczy: „urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych”. Można więc zauważyć, iż nie precyzuje się dokładnie jakich elementów ma ona dotyczyć. Powyższy zapis można odnieść nie tylko do sieci przesyłowych, ale również obiektów służących do doprowadzenia lub odprowadzenia cieczy tj. wody lub ścieków. Jak twierdzi Lenio [5], definiując urządzenia przesyłowe, posłużono się kryterium funkcjonalnym (wskazując funkcję powyższych urządzeń), którym jest doprowadzenie i odprowadzenie określonych substancji. Rakoczy w publikacji [10] na przykładzie przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, zauważa się, iż dokładniejsze definicje urządzeń zaliczanych do urządzeń przesyłowych można znaleźć m. in. w Ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757). W art. 2 pkt. 5, 6, 7, 14 i 16 tej ustawy opisano definicje przyłącza wodociągowego, przyłącza kanalizacyjnego, pojście sieci, urządzenia kanalizacyjnego oraz urządzenia wodociągowego.

Rakoczy dalej w swojej publikacji [10] na przykładzie przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych formułuje stwierdzenie: „[...] wszystkie elementy infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej służą do doprowadzania wody lub do odprowadzania ścieków, a co za tym idzie, są urządzeniami w rozumieniu k.c. art. 49 § 1” W wielu przedsiębiorstwach, nie ma ustalonej wyraźnej, definicji granicy podziału instalacji wewnętrznej od sieci zewnętrznej. W większości przypadków ze względu na brak regulacji nawet w obszarze jednego przedsiębiorstwa można znaleźć różne interpretacje. Często wynika to z przyzwyczajenia lub przyjętych umownie w przeszłości funkcjonujących założeń. Również na użytek wewnętrzny, powinny być jasno określone „urządzenia podobne”, do których odnosi się art. 49 k. c., w którym dopuszcza się ustalenia, o jakie urządzenia chodzi. Oznacza to, że użycie sformułowania „urządzenia podobne” są urządzeniami, które pełnią taką samą funkcję jak urządzenia wymienione wprost, ale których nie wymieniono, bowiem im bardziej prawodawca starałby się wymienić urządzenia, tym pewniejsze stałoby się pominięcie jakiegoś z nich [10].

Metodyka wyznaczania służebności sieci/elementów wodociągowych i kanalizacyjnych

Tak więc, dotychczasowe podstawy prawne, niestety nie określają zasad zawierania umów dotyczących służebności przesyłu. Brakuje również regulacji wykonywania służebności przesyłu. W przepisach, wskazane

jest jedynie, iż nieruchomości można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy prawem polegającym na możliwości korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, których ta umowa dotyczy.

Najczęściej stosowaną praktyką ustanawiania służebności przesyłu jest zawarcie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a przedsiębiorcą przesyłowym. Treść i obowiązki stron zawierających umowę służebności ustalane są dopiero w momencie jej zawierania, ponieważ brakuje precyzyjnych wytycznych dotyczących zakresu służebności przesyłu. Zawierana umowa nie może całkowicie ograniczyć właścicielowi korzystania z obciążonej nieruchomości. Powinna więc dotyczyć tylko części nieruchomości. Bardzo ważnym elementem umowy ustanowienia służebności przesyłu jest więc określenie, w jakim zakresie przedsiębiorca może wykorzystywać obciążoną nieruchomość. W związku z tym, iż nie jest wskazane precyzyjnie, w jaki sposób ma wyglądać korzystanie z nieruchomości obciążonej, konieczne jest określenie ich, indywidualnie dla każdej umowy służebności. W umowie służebności należy wskazać przeznaczenie urządzeń, których dotyczy dana służebność przesyłu i zawierać następujące elementy:

- wskazanie jakiego rodzaju urządzeń przesyłowych dotyczy dana służebność,
- precyzyjne określenie przebiegu urządzeń przesyłowych na danej nieruchomości,
- dokładne określenie ograniczeń dla właściciela nieruchomości jakie wynikają z ustanowienia służebności przesyłu oraz opis zakresu korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę,
- wskazanie czy służebność przesyłu jest ustanawiana nieodpłatnie czy za wynagrodzeniem,
- czas na jaki zostanie ustanowiona służebność przesyłu,
- dane ewidencyjne nieruchomości, której dotyczy umowa oraz numery ksiąg wieczystych.

Tworząc treść umowy służebności przesyłu należy kierować się zasadą, o jak najmniejszym stopniu uciążliwości dla nieruchomości obciążonej. Jednocześnie wyznaczony obszar służebności musi umożliwić swobodne wykonywanie czynności wskazanych przez przedsiębiorcę przesyłowego. Umowy służebności przesyłu muszą więc zawierać klarowne zapisy dla obu stron [11].

- Często służebność przesyłu mylnie lub wymiennie, utożsamia się ze strefą ochronną urządzeń lub pasami budowlano-montażowymi jak i technicznymi (zwanymi pasami ochronnymi).

Strefy ochronne urządzeń ustalane są w celu zabezpieczenia jakiegoś urządzenia, przed szkodliwym wpływem z zewnątrz inastępuje to przez np.: uchwałę Rady Gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ich lokalizacja jest warunkowana ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, a w planach miejscowych mogą być ustanawiane obszary, w których przewidywana jest lokalizacja infrastruktury przesyłowej. Nie stanowią one jednak pasa obszaru niezbędnego przedsiębiorstwu przesyłowemu do korzystania z urządzeń przesyłowych w ramach służebności przesyłu.

Pasy budowlano-montażowe są obszarami gruntu służącymi do wybudowania urządzeń, wykonania wykopów montażowych czy poruszania się pojazdów budowy. Szerokości tych pasów określane są w dokumentacji, w projekcie technicznym. Wykonuje się je na czas budowy urządzeń, a więc zazwyczaj są one znacznie szersze od pasów służebności przesyłu.

Pasy ochronne są niezbędne przedsiębiorcom przesyłowemu do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych zlokalizowanych na nieruchomościach obciążonych. W jego obrębie wykonywane są czynności eksploatacyjne takie jak np.: czyszczenie sieci, usuwanie awarii, wykonywanie bieżących napraw i modernizacji urządzeń. W polskim prawodawstwie brakuje jednoznacznych uregulowań w zakresie ustalania powierzchni pasów ochronnych. Przywoływany już kodeks cywilny w art. 305 §1 i §2 mówi się tylko o powierzchni służebności przesyłu koniecznej dla właściwego korzystania z urządzeń. Ustalenie pasów ochronnych leży w głównej mierze, po stronie przedsiębiorstw przesyłowych. To oni określają jaki pas gruntu będzie niezbędny do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. [11]

Zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków [12], szerokości pasów ochronnych mogą być ustalone w regulaminach dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie danej gminy, gdzie prowadzi działalność konkretne przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne. Dla przykładu należy przywołać regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Miasta Łodzi, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z 19.01.2022 r., w którym wskazuje się, iż pasy ochronne urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych określone są, w wytycznych dotyczących pasów ochronnych [2]. Korzystając z Biuletynu Informacji Publicznej Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Łodzi dostępne są do pobrania wytyczne dotyczą pasów ochronnych sieci i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych oraz rurociągów przesyłowych będących w posiadaniu ZWiK sp. z o.o. W poniższej tabeli 1 przedstawiono szerokości pasów ochronnych w zależności od rodzaju przewodu i średnicy rurociągu na podstawie wytycznych dotyczących pasów ochronnych ZWiK Sp. z o.o. w Łodzi.

Dodatkowo Wytyczne ZWiK sp. z o.o. w Łodzi wprowadzają ograniczenia w zakresie wyznaczonych pasów ochronnych. W przypadku sieci oraz przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych w pasach ochronnych bez zgody ZWiK sp. z o.o. [2] nie można:

- lokalizować budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem,
- dokonywać zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania,
- lokalizować drzew i innych nasadzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi przewodu.

Na podstawie danych z Wytycznych ZWiK sp. z o.o. w Łodzi, pasy ochronne określa się w zależności od rodzaju przewodów oraz ich parametrów technicznych. Dodatkowo, na szerokość pasów ochronnych mogą mieć wpływ istniejące elementy infrastruktury technicznej będące częścią urządzeń (np.: hydrofornie, pompownie itp.), a w przypadku nowych sieci technologia wykonania (np. bezwykopowa).

W przypadku przedsiębiorstw wodociągów i kanalizacji szerokości pasów ochronnych, przeważnie ustala się według własnych doświadczeń eksploatacyjnych oraz fachowej wiedzy na temat danych technicznych urządzeń. Przy tworzeniu wytycznych bierze się pod uwagę stan posiadanych urządzeń, dyspozycyjny sprzęt techniczny oraz potrzeby eksploatacyjne. Te elementy różnią się między przedsiębiorstwami w różnych miejscowościach. W związku z tym przy ustalaniu służebności przesyłu powinno się sięgać po wewnętrzne przepisy panujące w danym przedsiębiorstwie.

Przykłady zastosowania służebności przesyłu

Ze względu na słabe usystematyzowanie zagadnienia służebności przesyłu w literaturze, przykłady dotyczące stosowania lub konieczności wywiązania się ze służebności, dotyczą wyroków sądów, gdzie toczono były postępowania w sprawie ustalenia służebności przesyłu, związanych z nią odszkodowań oraz ograniczeń jakie wprowadza. Nieliczni gestorzy sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na swoich stronach internetowych udostępniają do wiadomości publicznej oświadczenia, w sprawie ustanowienia służebności przesyłu. Przywołano kilka przykładowych procedur ustanawiania służebności przesyłu dla wybranych miejscowości.

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Będzinie uchwałą Zarządu Spółki nr ZS – 22/2022 z dnia 25.05.2022 r. [13] wprowadziło procedurę ustanawiania służebności przesyłu. W dokumencie, określono warunki i zasady dotyczące ustanawiania służebności przesyłu na nieruchomościach nie będących własnością Spółki, na których zlokalizowane są sieci wodociągowe i kanalizacyjne stanowiące własność Spółki. Powstały dokument, w szczególności poprzez zapewnienie poszanowania interesów osób trzecich, ma przeciwdziałać potencjalnym praktykom ograniczającym konkurencję lub naruszającym zbiorowe interesy konsumentów, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony i poszanowania praw Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Będzinie. MPWiK sp. z o. o. w Będzinie wskazuje, iż postępowanie w sprawie ustanowienia służebności przesyłu może być wszczęte z inicjatywy właściciela gruntu,

Tabela 1 Szerokości pasów ochronnych w zależności od rodzaju przewodu i średnicy rurociągów [na podstawie 2]

Table 1 Widths of protective strips depending on the type of cable and pipeline diameters [based on 2]

Rodzaj infrastruktury [-]	Średnica rurociągu [mm]	Szerokość pasa ochronnego [m]	
Sieć	Wodociągowa	do 250 mm	Po 3 m od osi, po obu stronach przewodu
		od 250 mm do 500 mm	Po 5 m od osi, po obu stronach przewodu
	od 500 mm do 1000 mm	Po 8 m od osi, po obu stronach przewodu	
	Kanalizacyjna	Niezależnie od przekroju i rodzaju kanału	Po 5 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu wraz z terenem nad kanałem
Przyłącze	Wodociągowe // Kanalizacyjne	-	Po 2,5 m od osi, po obu stronach przewodu

Dla rurociągów przesyłowych obowiązują zakazy dotyczące w tabeli 2:

Tabela 2. Szerokości pasów i obowiązujące zakazy dla rurociągów przesyłowych w zależności od średnicy przewodu będącego w posiadaniu ZWiK Sp. z o.o. w Łodzi [2]

Table 2. The widths of the lanes and the applicable prohibitions for transmission pipelines depending on the diameter of the pipe owned by ZWiK Sp. z o.o. in Łodzi [2]

Dla rurociągów o średnicy	Pas eksploatacyjny	Pas ochronny pośredniej	Pas bezpieczeństwa
do Ø 1000 mm	szerokość 4,0 m (po 2,0 m od osi).	szerokość 3,0 m od krawędzi pasa eksploatacyjnego	szerokość 3,0 m od krawędzi pasa ochronnego pośredniego
powyżej 1000 mm	szerokość 6,0 m (po 3,0 m od osi)	szerokość 4,0 m od krawędzi pasa eksploatacyjnego	szerokość 3,0 m od krawędzi pasa ochronnego pośredniego
Obowiązujące zakazy	- lokalizacji budynków i innych naniesień trwale związanych z gruntem	- lokalizacji budynków i innych naniesień trwale związanych z gruntem	- lokalizacji wszelkich budynków i innych naniesień trwale związanych z gruntem z wyjątkiem dróg
	- nasadzeń drzew	- nasadzeń drzew (z wyłączeniem drzew o korzeniach rozłożystych i penetrujących grunt do głębokości do 1,0 m)	- możliwości prowadzenia produkcji leśnej, rolniczej, ogrodniczej
	- zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania.	- zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania	

na którym znajduje się urządzenie spółki lub z inicjatywy spółki, jeżeli stwierdzi ona potrzebę ustanowienia takiej służebności. Jeżeli właściciel nieruchomości chce rozpocząć procedurę, powinien złożyć stosowny wniosek, który będzie skierowany do Działu Prawnego i Działu Sieci. Tam zostanie on zweryfikowany pod kątem jego zasadności oraz spełnienia warunków formalnych. MPWiK ma 30 dni na rozpatrzenie wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości. Jeżeli Przedsiębiorstwo, stwierdzi, iż nie ma przesłanek do ustanowienia służebności przesyłu, poinformuje pisemnie właściciela i odmówi sporządzenia umowy. W przypadkach dotyczących zasiedzenia służebności przesyłu lub służebności gruntowej o charakterze służebności przesyłu sprawa jest kierowana do Działu Prawnego w celu podjęcia działań, czy zaproponowane przez właściciela wynagrodzenie finansowe z tytułu ustanowienia służebności przesyłu jest zasadne. Jeżeli właściciel nie wskaże wysokości wynagrodzenia zostanie ono określone przez dział weryfikujący wniosek. W końcowej fazie Przedsiębiorstwo informuje Właściciela o warunkach ustanowienia służebności

przesyłu. Jeżeli Właściciel zaakceptuje przedstawione warunki zostaje przygotowana umowa służebności przesyłu w formie aktu notarialnego. Podlega ona zgłoszeniu do sądu rejonowego celem wpisania ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz Spółki. W innym przypadku prowadzone są negocjacje. Jeżeli ustanowienie służebności przesyłu jest z inicjatywy Spółki, dział merytoryczny składa stosowny wniosek do Działu Prawnego. Wniosek ten powinien zawierać uzasadnienie ustanowienia służebności przesyłu, opis, parametry i dokładną lokalizację urządzenia. Dział Prawny ustala lokalizację nieruchomości, numer księgi wieczystej, oznaczenie geodezyjne działki oraz dane właściciela. Gdy wniosek jest zasadny ustalana jest wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, a następnie przekazuje właścicielowi nieruchomości. Jeżeli właściciel jest zgodny, co do zaproponowanych warunków zostaje sporządzona umowa w formie aktu notarialnego, z wpisem do księgi wieczystej. Jeżeli właściciel nie zaakceptuje przedstawionych warunków mogą być prowadzone negocjacje i zmiana warunków lub wystąpienie do właściwego sądu z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu.

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Kanalizacyjne w Będzinie w swojej procedurze nie określa zasad ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. Dąbrowa Górnicza. Procedura postępowania przy przejmowaniu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych stanowi Załącznik nr 1 do Uchwały nr 24/2010 Zarządu PWiK sp. z o.o. z dnia 20 sierpnia 2010 r.

Określono w niej warunki ogólne przejmowania urządzenia, własności gruntu, na którym umieszczono urządzenia, ceny umowne urządzenia, terminów płatności oraz nabycia prawa własności przez spółkę. PWiK sp. z o.o.. Przedsiębiorstwo przejmuje urządzenia, które zostały umieszczone na gruntach będących własnością Gminy lub Skarbu Państwa, na których ustanowione jest użytkowanie wieczyste oraz na pozostałych gruntach, tylko jeżeli właściciel gruntu wyrazi zgodę na ustanowienie służebności przesyłu. W przypadku użytkownika wieczystego przedmiotem służebności przesyłu nie jest nieruchomość tylko prawo użytkowania wieczystego. Cena umowna urządzenia jest ustalana przez spółkę na podstawie wycień zgodnie z załącznikiem nr 1 do procedury. Cena ta nie może być wyższa od kosztów wybudowania urządzenia. Spółka dopuszcza dwie metody wyznaczenia ceny umownej: na podstawie korzyści ekonomicznych (biorąc pod uwagę wartość sprzedaży oraz okres amortyzacji podatkowej środka trwałego) jak i na podstawie wymagań dodatkowych spółki.

Określono również szczegółowe procedury przejmowania przez spółkę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Przedstawione wytyczne w głównej mierze dotyczą przypadków, gdy urządzenia zostały wybudowane ze środków własnych przekazującego. Osoba taka wnioskuje o odpłatne przekazanie tych urządzeń spółce oraz składa oświadczenie właściciela działki o ustanowieniu służebności przesyłu lub akt notarialny ustanowienia służebności w przypadku działek prywatnych. Można więc wywnioskować, iż w przypadku tej procedury ustanowienie służebności przesyłu jest drugorzędny celem. W niniejszej procedurze Przedsiębiorstwo wskazuje, iż oświadczenie właściciela działki o ustanowieniu służebności przesyłu należy uzyskać zgodnie z art. 305 kodeksu cywilnego. Jest to informacja bardzo ogólna, nie ma podanych konkretnych kroków jakie należy podjąć, aby zawrzeć umowę służebności przesyłu z PWiK sp. z o. o. Dąbrowa Górnicza.

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Lublinie na stronie internetowej udostępnia oświadczenie w sprawie ustanowienia służebności przesyłu [7]. W dokumencie należy podać dane właściciela nieruchomości, posiadany tytuł prawny oraz informacje dotyczące nieruchomości takie jak: numer działki, obręb, numer księgi wieczystej. Składając oświadczenie właściciel:

- wyraża zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
- uprawnia bezterminowo MPWiK sp. z o. o. w Lublinie do prawa dostępu do urządzeń przesyłowych w celu przeprowadzania przeglądów, napraw, remontów, konserwacji i innych czynności związanych z modernizacją, wymianą, przebudową i eksploatacją oraz usuwania awarii,
- wyraża zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz MPWiK sp. z o. o. w Lublinie obejmującej urządzenie przesyłowe oraz pas tech-

niczny o szerokości po 1,5 m z każdej strony licząc od krawędzi rurociągu, służebność zostanie wpisana do księgi wieczystej nieruchomości,

- zobowiązuje się do złożenia przed notariuszem oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz MPWiK sp. z o. o. w Lublinie o treści zamieszczonej na stronie.

Koszty związane z budową sieci wodociągowej/kanalizacyjnej, przywróceniem terenu do stanu pierwotnego oraz koszty wynikające ze sporządzenia aktu notarialnego ponosi MPWiK sp. z o. o.

Do oświadczenia wnioskodawca powinien dołączyć mapę z zaznaczonym przebiegiem urządzenia przesyłowego oraz pełnomocnictwo jeżeli jest wymagane.

Podsumowanie

Analiza zagadnienia ustanawiania służebności przesyłu w odniesieniu do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wykazała duże braki. Brak norm prawnych określających sposób wyznaczania służebności, powoduje szereg konfliktów pomiędzy właścicielami nieruchomości, a przedsiębiorcami przesyłowymi. Dobre opracowania prawne, które obecnie obowiązują, dotyczą jedynie gazociągów i ropociągów. W przypadku sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wytyczne pochodzą z opracowań miejscowych przedsiębiorstw, zarządzeń, ustaw rad lub orzeczeń sądów.

Komplikacje, rodzą się zarówno na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, projektów budowlanych, realizacji inwestycji, jak i podczas ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność przesyłu. Wynagrodzenie zazwyczaj ustalane jest na podstawie operatów sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych. Brak regulacji prawnych również w tym zakresie powoduje duże rozbieżności w szacowaniach wynagrodzeń w podobnych przypadkach. Zdarzają się również sytuacje, gdy przedsiębiorcy chcą ustanawiać służebności przesyłu nieodpłatnie. Wszystkie te okoliczności nie sprzyjają stabilizacji sytuacji na tle prawnym i nie idą w kierunku ujednolicenia sposobu rozwiązania problemu.

Po przeprowadzonym rozpoznaniu w celu wskazania przykładów z literatury dotyczących ustanowienia służebności przesyłu, zaobserwowano, iż niewiele przedsiębiorstw ma sporządzone procedury lub wytyczne. Dużo częściej to gminy udostępniają opis trybu ustanawiania służebności przesyłu na ich gruntach z tego względu, na chęć uregulowania stanu prawnego.

Celowe w tym wypadku byłoby ustanowienie i przyjęcie ogólnych zasad dotyczących służebności przesyłu, które byłyby na tyle uniwersalne, iż można byłoby stosować je, w każdym przypadku zaistniałej sytuacji jak i w każdej wielkości przedsiębiorstwie.

LITERATURA

- [1] Balwicka-Szczyrba M.: Gdańskie studia prawnicze, Tom XXI – Służebność przesyłu, 2009
- [2] Biuletyn Informacji Publicznej Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Regulamin usług. Wytyczne dotyczące pasów ochronnych. <https://bip.zwik.lodz.pl/artkuul/148/1152>
- [3] Derlatka M.: Aktualne problemy dochodzenia roszczeń z tytułu służebności przesyłu, Przegląd Sądowy 2014/9/40-54
- [4] Kondek Jędrzej M.: Przegląd Sądowy – Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe., 2009
- [5] Lenio P.: Urządzenia przesyłowe i problem ich własności, Wrocław 2013
- [6] Lewandowski P.: Służebność przesyłu w prawie polskim, Warszawa 2014
- [7] MPWiK Sp. z o.o. w Lublinie. Oświadczenie w sprawie ustanowienia służebności przesyłu <https://www.mpwik.lublin.pl/Obsluga-klienta/Umowy-i-wnioski>
- [8] Nowak M.J.: Służebność przesyłu 2. wydanie, Warszawa 2017
- [9] Perkowski M.: Pozyskiwanie tytułu prawnego do nieruchomości w związku z budową i eksploatacją urządzeń przesyłowych. Rozprawa doktorska., Białystok 2021
- [10] Rakoczy B.: Służebność przesyłu w praktyce, Warszawa 2009
- [11] Reszko-Mazurek M.: Analiza problemu służebności przesyłu w aspekcie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Praca magisterska, Politechnika Warszawska 2024
- [12] Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 17 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 757)
- [13] Uchwałą Zarządu Spółki nr ZS – 22/2022 z dnia 25.05.2022 r Będzin. Procedura ustanawiania służebności przesyłu.
- [14] Uchwały nr 24/2010 Zarządu PWiK sp. z o.o. Dąbrowa Górnicza z dnia 20 sierpnia 2010 r. Procedura postępowania przy przejmowaniu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Załącznik nr 1