

Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami. Usuwanie awarii urzędzeń posadowionych na terenie osób trzecich

Autor: Tomasz Ogłódek - Kancelaria Radców Prawnych Tomasz Ogłódek Marzena Czarnecka

(„Energia Elektryczna” – marzec 2011)

Przedsiębiorstwa sieciowe posiadają urządzenia również na gruntach osób trzecich. Przy czym posadowienie tych urządzeń odbywało się w różnych okresach historycznych na podstawie ówczynie obowiązujących przepisów prawa. Nowelizacja Kodeksu cywilnego (Kc), wprowadzająca instytucję służebności przesyłu, w założeniu miała doprowadzić do uregulowania posadowienia urządzeń na cudzych gruntach.

Ustawodawca nie przewidział jednak, wprowadzając zmiany do Kc, ustawowego spetryfikowania istniejącego stanu faktycznego, poprzez jednorazowe ustanowienie służebności przesyłu dla istniejących urządzeń. Rozwiązanie takie byłoby trudne do przeprowadzenia z uwagi na zasady konstytucyjnej ochrony własności. Paradoksalnie ustawodawca, zdając sobie sprawę z konieczności zapewnienia przedsiębiorstwom sieciowym dostępu do urządzeń znajdujących się na cudzych gruntach, wyrządził tym przedsiębiorstwom niedźwiedzią przysługę. Zmiana wprowadzająca do Kc służebność przesyłu uświadomiła bowiem licznym właścicielom nieruchomości, że przedsiębiorstwa sieciowe naruszają ich prawa i posiadają urządzenia bez tytułu prawnego. Przedsiębiorstwa sieciowe w drodze postępowań sądowych nie są zaś w stanie „hurtowo”, w drodze odpowiednich wniosków – czy to o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, odpowiadającej treści służebności przesyłu, czy o ustanowienie służebności przesyłu na podstawie noweli do Kc – uregulować posadowienia urządzeń, albowiem wiąże się to ze znacznym wysiłkiem finansowym i organizacyjnym. Każdy wniosek kierowany do sądu niesie ze sobą konieczność dokonania wpisu sądowego oraz zamówienia odpowiednich map, stanowiących podstawę do wydania orzeczenia, a prawie zawsze z obowiązkiem wydatkowania pieniędzy na opinie biegłych. Nadto przedsiębiorstwa sieciowe muszą się liczyć – w wypadku niespełnienia przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu – z możliwością zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości określonej przez biegłego. W tym stanie rzeczy nie może budzić zdziwienia, że – mimo wprowadzenie instytucji służebności przesyłu – przedsiębiorstwa sieciowe liczą na wprowadzenie przez ustawodawcę dalej idących rozwiązań systemowych, czego przejawem jest m.in. projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych.

Obowiązki i oczekiwania

Ustawa Prawo energetyczne (Pe) nakłada na przedsiębiorstwa sieciowe obowiązek stałego i niezawodnego dostarczania paliw i energii. Przedsiębiorstwa sieciowe zobowiązane są do takiego prowadzenia swych interesów, aby odbiorcy nie byli narażeni na przerwy w dostarczaniu mediów, spośród których we współczesnym świecie chyba najbardziej dotkliwy jest brak energii elektrycznej. Zarówno odbiorcy, jak i regulator oczekuje od operatorów systemów dystrybucyjnych (OSD), szybkiego przywrócenia zasilania. Stan faktyczny i prawny, a w szczególności zachowanie podmiotów (o dziwo nie tylko prywatnych, ale również należących do sektora publicznego, np. zakładów budżetowych) powoduje, że służby

OSD nie są w stanie sprawnie usuwać awarii w przypadku braku dostępu do urządzeń. Mając na uwadze deficyt ustanawiania służebności przesyłu, służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu lub służebności publicznej ustanowionej na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jedyną drogą do ochrony praw przedsiębiorstw sieciowych byłaby droga sądowa, zmierzająca do ochrony posiadania. Liczne wypadki awarii o charakterze masowym oraz trudności przedsiębiorstw sieciowych w ich usuwaniu legły u podstaw podjęcia przez grupę posłów inicjatywy ustawodawczej (druk sejmowy nr 2209 z 1 lipca 2009 r.). Stanowisko rządu z 4 lutego 2010 r. poprało inicjatywę poselską, porządkującą ustawę o gospodarce nieruchomościami. Ostatecznie inicjatywa ta znalazła finał w ustawie z 24 września 2010 r. zatytułowanej „Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami” (Dz. U. nr 200, poz. 1323), która weszła w życie 26 listopada 2010 r.

Ułatwienie wejścia w teren

Cytowana ustawa umożliwia przedsiębiorstwom sieciowym zajęcie cudzych nieruchomości w trybie nadzwyczajnym. Znajduje to wyraz w dodanym do niej art. 124b, zgodnie z którym starosta – w drodze decyzji – zobowiązuje właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do jej udostępnienia w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii m.in. ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nie należących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, nie wyraża na to zgody. Ponadto decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być wydana w celu zapewnienia dojazdu, umożliwiającego wykonanie wskazanych czynności. Co niezwykle istotne, decyzję wydaje się z urzędu albo na wniosek podmiotu zobowiązanego. Sam okres udostępnienia nieruchomości może być ustanowiony na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Istotny jest również fakt, iż za udostępnienie nieruchomości oraz za szkody powstałe na skutek czynności tam dokonanych przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie w terminie 30 dni – licząc od dnia, w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości określony w decyzji – starosta wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania. Znaczącym novum, wprowadzonym nowelizacją z 24 września 2010 r. jest fakt, że obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Reasumując, wskazać należy, iż regulacje te w znaczący sposób upraszczają czasowe zajęcie gruntu, zwłaszcza przez przedsiębiorstwa przesyłowe.

Do ustawy wprowadzono także zapisy zabezpieczające przedsiębiorstwa przesyłowe w sytuacji, w której – na skutek nagłej potrzeby zapobieżenia znacznej szkodzi – nie ma możliwości złożenia wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości.

We wskazanych okolicznościach powinny zostać przeprowadzone następujące czynności:

- w interesie przedsiębiorstwa sieciowego jest sporządzenie materiału dowodowego, obrazującego zastany stan faktyczny nieruchomości (zdjęcia, sporządzenie protokołu z udziałem właściciela nieruchomości oraz pracowników przedsiębiorstwa, bądź z udziałem funkcjonariuszy publicznych – policja, Straż Miejska itp.)

- w nagłych wypadkach możliwe jest przystąpienie do prac remontowych bez wydawania uprzednio jakiegokolwiek zgody przez starostę; przedsiębiorstwo sieciowe musi jednak pamiętać, aby w drodze procedury wskazanej przez znowelizowaną ustawę zatwierdzić wejście w teren, w krótkich, narzuconych ustawą terminach
- co istotne, owa procedura może być stosowana jedynie w nadzwyczajnych usprawiedliwionych okolicznościach, którymi bez wątpienia są awarie
- w przypadku niedopuszczenia pracowników przedsiębiorstwa na teren nieruchomości, istotne jest złożenie wniosku do starosty – właściwego ze względu na położenie nieruchomości – o wszczęcie egzekucji administracyjnej

Takie działania wymagają uprzedniego przygotowania odpowiednich dokumentów i wniosków oraz przeprowadzenia „ćwiczeń” z udziałem starosty. Niezależnie od złożonego wniosku, zasadne wydaje się zawiadomienie funkcjonariuszy publicznych o potrzebie wejścia w teren nieruchomości z wnioskiem o pomoc. Konieczne jest złożenie wniosku do starosty – właściwego ze względu na położenie nieruchomości – o wydanie decyzji administracyjnej, zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości, w terminie maksymalnie 3 dni kalendarzowych od dnia faktycznego zajęcia nieruchomości. Tak szybki tryb wymaga, aby przedsiębiorstwa sieciowe miały owe procedury przygotowane. Ponadto przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest obowiązkiem przedsiębiorcy przesyłowego wynikającym z ustawy.

Niezbędne jest również przystąpienie do negocjacji z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości niezwłocznie po wydaniu decyzji w celu ustalenia przysługującego mu odszkodowania (dla celów dowodowych doradza się prowadzenie negocjacji co najmniej w części w formie pisemnej). Koniecznym jest także sporządzenie w formie pisemnej umowy ustalającej wysokość odszkodowania przysługującego właścicielowi, bądź zawiadomienie starosty w terminie 30 dni od wejścia w teren wskazanego w decyzji, bądź dnia wydania decyzji (w zależności od tego, który termin nastąpi później, w terminie następującym później), o braku porozumienia w sprawie odszkodowania.

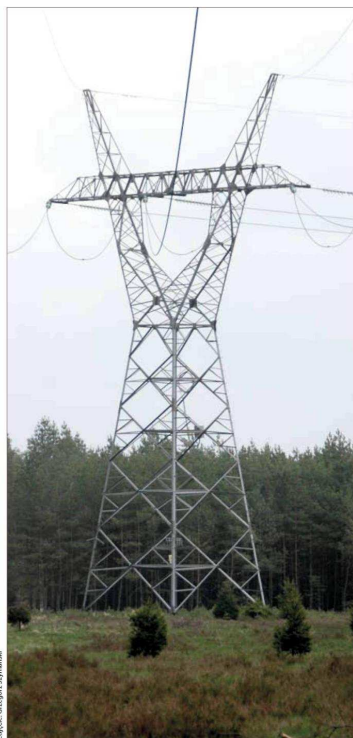
Nieco inna procedura obowiązuje w sytuacji zajęcia nieruchomości w warunkach mniej nagłych. W przypadku, jeśli potrzeba zajęcia nieruchomości spowodowana jest wystąpieniem siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, ale możliwe jest przez przedsiębiorstwo sieciowe uprzednie złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, należy dokonać następujących czynności:

- złożyć wniosek do starosty o wydanie decyzji administracyjnej, zezwalającej na czasowe zajęcie nieruchomości na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy
- w przypadku wydania decyzji pozytywnej, należy przystąpić do negocjacji z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości niezwłocznie po wydaniu decyzji, w celu ustalenia przysługującego mu odszkodowania
- wskazane jest sporządzenie umowy w formie pisemnej, ustalającej wysokość odszkodowania przysługującego właścicielowi
- w wypadku niedojścia do porozumienia, konieczne jest zawiadomienie starosty w

terminie 30 dni od wejścia na teren wskazanego w decyzji o braku porozumienia w sprawie odszkodowania; w konsekwencji na podstawie decyzji wydanej przez starostę możliwe jest przystąpienie do prac remontowych, w terminie wskazanym w decyzji; po wykonaniu remontu przedsiębiorstwo sieciowe zobowiązane jest do przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.

Podsumowanie

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami jest krokiem w dobrym kierunku. Przedsiębiorstwa sieciowe na podstawie uproszczonej i szybkiej procedury mogą przystąpić do usuwania awarii, zapewniając realizację swych zadań statutowych, polegających na ciągłym i niezawodnym zaopatrzeniu w paliwa i energię. Tym samym mogą wywiązać się z obowiązków koncesyjnych i ustawowych. Oczywiście zmiana norm prawnych nie powoduje automatycznej zmiany rzeczywistości i w praktyce liczy się realizacja obowiązków wynikających z ustawy, a nie martwe zapisy. Z tych względów konieczne jest – zdaniem autora – przeprowadzenie odpowiednich „ćwiczeń” z udziałem służb przedsiębiorstw sieciowych (najlepiej wszystkich z danego terenu) i organu administracji odpowiedzialnego za wydanie (a co ważniejsze również – egzekucję) decyzji w trybie awaryjnym. Przedsiębiorstwa sieciowe powinny być wewnętrznie przygotowane do podjęcia natychmiastowych działań. W szczególności należy zwrócić uwagę, że awarie zdarzają się nie tylko w poniedziałek w godzinach biurowych, ale mogą wystąpić w piątek o godz. 14.45, co – przy założeniu, że konieczne jest spełnienie przesłanek ustawowych, tj. złożenia wniosku do starosty w terminie 3 dni kalendarzowych – wymaga przeszkolenia służb odpowiedzialnych za ruch sieci tak, aby nie czekały one na przybycie do siedziby spółki radcy prawnego, którego dyżur przypada np. jedynie w środy między godz. 9 a 12.



Decyzja o zobowiązaniu do udostępniania nieruchomości może być wydana w celu zapewnienia dojazdu, umożliwiającego wykonanie wskazanych czynności.