

# Urząd Regulacji Energetyki

<https://www.ure.gov.pl/pl/konsumenci/faq-czesto-zadawane-py/energia-elektryczna/3627,Czy-mozna-usunac-urza-dzenia-elektroenergetyczne-np-slupy-czy-transformatory-z-ni.html>  
2020-09-28, 15:05

## Czy można usunąć urządzenia elektroenergetyczne, np. słupy czy transformatory z nieruchomości lub pobierać z tytułu ich posadowienia pożytki?

### Stan prawny

Rozpatrując kwestie związane z posadowieniem urządzeń elektroenergetycznych na posesji nie można pominąć tzw. zaszczości, czyli wyjaśnienia sytuacji prawnej tych urządzeń i wyjaśnić kiedy i na jakich zasadach zostały one wybudowane.

Poniżej podajemy przepisy, na mocy których przedsiębiorstwa energetyczne mogły umieszczać swoje urządzenia na nie należących do nich nieruchomościach.

1. Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 28 czerwca 1950 r. *o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli* (Dz. U. z 1954 r., Nr 32, poz. 135, z późn. zm.) mieszkańcy wsi lub osiedla, w którym zarządzono powszechną elektryfikację, mogli być pociągnięci do świadczeń osobistych i rzeczowych na cele elektryfikacji za wynagrodzeniem.

2. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. *o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości* (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.), organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogły - za zezwoleniem naczelnika gminy - zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach (zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową) m.in. przewody służące do przesyłania elektryczności, a także inne podziemne lub nadziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Za straty wynikłe z powyższych działań strony ustalały odszkodowanie na podstawie wzajemnego porozumienia. W razie sporu wysokość odszkodowania ustalał, na wniosek zainteresowanego, naczelnik gminy (art. 36 ust. 1 ustawy). Właścicielowi nieruchomości nie przysługiwało odszkodowanie, jeżeli nie poniósł szkody (art. 36 ust. 3 tej ustawy).

3. Zgodnie natomiast z art. 46 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości* (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.), nieruchomość mogła być wywłaszczona (w tym pojęciu mieści się zarówno pozbawienie jak i ograniczenie prawa własności nieruchomości) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz gminy, jeżeli była niezbędna na cele budowy i utrzymania urządzeń i instalacji energetycznych, służących do wytwarzania paliw i energii oraz ich przesyłania i dystrybucji. W tym przypadku również wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego należało poprzedzić rokowaniami z właścicielem nieruchomości o nabycie tej nieruchomości w drodze umowy

(art. 46 ust. 3 ustawy). Także w myśl art. 70 ust. 1 tej ustawy, zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomościach (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) przewodów i urządzeń służących m.in. do przesyłania energii elektrycznej, wymagało uzyskania zezwolenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej. Wydanie zaś tego zezwolenia uzależnione było od przeprowadzenia negocjacji z właścicielem nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie wskazanych prac. Zgodnie z art. 55 ust. 1 tej ustawy, wywłaszczenie nieruchomości następowało za odszkodowaniem.

4. W obecnym stanie prawnym, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości bez zgody jej właściciela (albo użytkownika wieczystego) jest możliwe na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65). Stosownie do tego przepisu, starosta, w drodze decyzji, może zezwolić m.in. przedsiębiorstwu energetycznemu na założenie na nieruchomości, położonej na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, urządzeń służących m.in. do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej. Wydanie takiej decyzji, zgodnie z art. 124 ust. 3 wspomnianej ustawy, powinno być jednak poprzedzone rokowaniami z właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie powyższych prac i zawsze następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby, której prawo zostało ograniczone (art. 128 ust. 1 ustawy).

5. Należy zauważyć, że z dniem 3 sierpnia 2008 r. wszedł w życie przepis art. 305 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny ([Dz. U. 2019 r., poz.1145](#)), który stanowi, że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 Kodeksu cywilnego, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). W świetle powyższego, można zatem zwrócić się z wnioskiem do przedsiębiorstwa energetycznego o zawarcie umowy o ustanowienie służebności przesyłu. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w ww. art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, to właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu (art. 305<sup>2</sup> § 2 *Kodeksu cywilnego*).

Jeżeli natomiast właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w ww. art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, to przedsiębiorstwo energetyczne może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305<sup>2</sup> § 1 Kodeksu cywilnego). Pamiętać przy tym należy, że możliwość skorzystania z tej regulacji uzależniona będzie od okoliczności faktycznych i prawnych zaistniałych już wcześniej w niniejszej sprawie.

6. Trzeba także pamiętać, że na podstawie [art. 49 i 191 Kodeksu Cywilnego](#) podłączenie urządzeń energetycznych do sieci przedsiębiorstwa energetycznego wywiera skutki w sferze prawa własności.

Zgodnie z art. 49 *Kodeksu Cywilnego*, urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania gazu czy prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Na podstawie art. 191 *Kodeksu Cywilnego* własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Przytoczone przepisy *Kodeksu Cywilnego* były dla przedsiębiorstw energetycznych podstawą do żądania od odbiorców, którzy wybudowali własnym kosztem przyłącza energetyczne, do żądania przekazania ich nieodpłatnie na majątek przedsiębiorstwa energetycznego.

### Co robić?

#### 1. Zachęcamy zatem do:

zapoznania się z przepisami prawnymi, jakie mogą dotyczyć nieruchomości, zgromadzenia i analizy całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości, takiej jak: księga wieczysta; akt notarialny; ewidencja sieci uzbrojenia terenu, ewidencja gruntów i budynków; decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenie na budowę, jakie musiało uzyskać przedsiębiorstwo energetyczne; zawarte z przedsiębiorstwem energetycznym umowy (służebność gruntowa, użytkowanie, dzierżawa, użyczenie) oraz skonfrontowanie danych zawartych w dokumentach ze stanem faktycznym.

#### 2. Podjęcie próby negocjacji z przedsiębiorstwem energetycznym w celu wypracowania rozwiązania, satysfakcjonującego obie strony.

#### 3. W przypadku gdyby okazało się, iż:

w odniesieniu do nieruchomości, na której usytuowane są urządzenia przedsiębiorstwa energetycznego, nie została wydana przez właściwy organ decyzja, o której była mowa wyżej,

albo też nie zostało wypłacone właścicielowi nieruchomości stosowne odszkodowanie,

nie doszło do porozumienia z przedsiębiorstwem energetycznym, to istnieje możliwość dochodzenia praw w postępowaniu cywilnym **przed sądem powszechnym**. Sąd powszechny będzie również właściwy w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego pokrycia strat właścicielom nieruchomości wskutek prac prowadzonych na liniach elektroenergetycznych.

Zagadnienia związane z rozliczeniami pomiędzy przedsiębiorstwami energetycznymi i odbiorcami, z tytułu posadowienia urządzeń energetycznych należących do przedsiębiorstwa energetycznego na nieruchomości gruntowej odbiorcy, nie należą do kompetencji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

4. Można także skierować do przedsiębiorstwa energetycznego wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie służebności przesyłu.

Data publikacji : 20.07.2010

Data modyfikacji : 13.07.2020

[Poprzedni](#)

[Następny](#)