

Adam Bieranowski

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ORCID 0000-0001-9649-4348

adam.bieranowski@uwm.edu.pl

Służebności gruntowe w sektorze odnawialnych źródeł energii w prawie polskim z odniesieniami do prawa niemieckiego*

Słowa kluczowe: ograniczone prawa rzeczowe, służebność, odnawialne źródła energii, część składowa nieruchomości

Streszczenie. Celem niniejszego artykułu jest weryfikacja przydatności służebności gruntowych dla inwestycji w odnawialne źródła energii (tzw. OZE) z perspektywy trzech doniosłych funkcji, eksponowanych w nauce niemieckiej: korzystania (*Nutzungsfunktion*), oddzielenia (*Trennungsfunktion*) oraz następstwa (*Nachfolgefunktion*). Pierwsza z nich jest rozbudowywana. Oprócz zapewnienia korzystania uwidacznia się rolę zabezpieczającą (*Sicherungsfunktion*). Węzłowy problem, jaki pojawia się w związku z ustanowieniem służebności gruntowej, której treścią byłoby usytuowanie i korzystanie z tego typu urządzeń, dotyczy spełnienia przesłanki „zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej” przewidzianej w art. 285 § 2 KC. Ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe, o ile odznacza się ona obiektywną przydatnością dla właściciela nieruchomości władnącej. Cechy służebności gruntowych (celowość i związek z własnością nieruchomości władnącej) ograniczają jej przydatność dla umocnienia tytułu prawnego do umieszczenia i eksploatacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na cudzej nieruchomości. W odróżnieniu jednak od prawa niemieckiego, polskie prawo cywilne nie oferuje innych rodzajów służebności (służebności osobistej lub służebności przesyłu) optymalnych z punktu widzenia interesów inwestorów w OZE. Deficyt prawa polskiego jest szczególnie wyraźnie widoczny na tle ostatniej nowelizacji § 1092 ust. 3 BGB, która była przeznaczona właśnie dla rozwoju sektora OZE. W prawie polskim możliwość obrania takiego kierunku zmian została zaburzona. Zbyt pochopnie wprowadzono bowiem regulację służebności przesyłu jako trzeciego rodzaju służebności. Zakres zastosowania tej instytucji jest wąski. Uprawnienie znamionujące treść służebności przesyłu polega bowiem na korzystaniu w oznaczonym zakresie z nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych (określonych w art. 49 § 1 KC). *De lege lata* prostszym rozwiązaniem jest zatem reforma przepisów o służebności przesyłu dla prawnego zorganizowania inwestycji energetycznej.

Predial servitudes in the renewable energy sector in Polish law with references to German law

Keywords: limited property rights, servitude, renewable energy sources, component parts of the land

* Artykuł upowszechnia wyniki badań przeprowadzonych w ramach realizacji projektu „Prawnorzeczowe instrumenty ochrony i wzmocnienia inwestycji w odnawialne źródła energii/Rechtsinstrumente zum Schutz und zur Stärkung von Investitionen in erneuerbare Energiequellen” (nr 200-2024-00860) wspieranego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki.

Summary. The aim of this article is to verify the suitability of predial servitudes for investments in renewable energy sources (the so-called RES) from the perspective of three important functions, exposed in German science: use (*Nutzungsfunktion*), separation (*Trennungsfunktion*) and legal succession (*Nachfolgefunktion*). The first of them is being expanded. In addition to ensuring use, the protective role (*Sicherungsfunktion*) is emphasized. The key problem that arises in connection with the establishment of a predial servitude, the content of which would be the location and use of such facilities, concerns the fulfilment of the prerequisite of “increasing the usability of the property”, provided for in Article 285 § 2 of the Civil Code. The establishment of a predial servitude is possible if it is objectively useful for the owner of the dominant immovable property. The characteristics of predial servitudes (purposefulness and connection with the ownership of the dominant immovable) limit its usefulness for strengthening the legal title to place and operate devices generating energy from renewable sources on someone else’s property. However, unlike German law, Polish civil law does not offer other types of easements (personal easement or transmission easement) optimal from the point of view of the interests of investors in RES. The deficit of Polish law is particularly clearly visible against the background of the latest amendment to § 1092 section 3 of the BGB, which was dedicated to the development of the RES sector. In Polish law, the possibility of taking such a direction of change has been disturbed. The regulation of transmission easements as the third type of easement was introduced too hastily. The scope of application of this institution is narrow. The right to the content of the transmission easement consists in the use of the real estate to a specified extent, in accordance with the purpose of the transmission facilities (specified in Article 49 § 1 of the Civil Code). De lege lata, therefore, a simpler solution is the reform of the regulations on the easement of transmission for the legal organization of an energy investment.

1. Kierunki analizy i delimitacja zakresu badań

Podstawowym celem niniejszego artykułu jest weryfikacja przydatności służebności gruntowych dla inwestycji w odnawialne źródła energii (tzw. OZE) z perspektywy trzech doniosłych funkcji, eksponowanych w nauce niemieckiej: korzystania (*Nutzungsfunktion*), oddzielenia (*Trennungsfunktion*) oraz następstwa (*Nachfolgefunktion*)¹. Pierwsza z nich jest rozbudowywana – oprócz zapewnienia korzystania uwydatnia się rolę zabezpieczającą (*Sicherungsfunktion*)².

Odniesienie się do niemieckiej myśli prawniczej uzasadnia wiele okoliczności. W Niemczech głównymi odnawialnymi źródłami energii są systemy urządzeń wiatrowych i fotowoltaicznych. Ekspansja w tym sektorze gospodarki postępuje bardzo szybko. Udział w zużyciu energii elektrycznej brutto z tych źródeł wynosił niedawno około 38%, a zgodnie z planami rządu federalnego ma wzrosnąć do 65% do 2030 r.³ Trend ten wpisuje się w wytyczony przez UE proces transformacji

¹ J. Mohr, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 7, red. R. Gaier, München 2020, § 1090, nb. 4-6; C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten bei Anlagen auf fremden Grundstücken*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2010, nr 2, s. 85-86.

² C. Reymann, *op. cit.*, s. 88, 99 używa określenia *Nutzungs- und Sicherungsfunktion*.

³ Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung”, Abschlussbericht, 26.01.2019, s. 27, za K.W. Lange, E.M. Ländner, *Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen in der zivilgerichtlichen Entscheidungspraxis*, „Zeitschrift für das gesamte Recht der Energiewirtschaft” 2019, nr 4, s. 99.

energetycznej⁴. W tamtejszym piśmiennictwie już dziesięć lat temu zauważono, że w Niemczech przeważa zaopatrzenie w energię opierającą się na kopalniach i elektrowniach atomowych, ale także fotowoltaika wśród odnawialnych źródeł energii nie zajmuje nieznaczącej pozycji. Potwierdzała to obowiązująca od 1 stycznia 2009 r. nowelizacja ustawy o odnawialnych źródłach energii⁵. Nauka niemiecka eksponowała boom w sektorze fotowoltaiki, który stawia przed praktyką konieczność rozwiązania wielu złożonych problemów⁶. Zjawisko to roznieca pogłębioną refleksję naukową nad wykorzystaniem w tym celu służebności fotowoltaicznej (*Fotovoltaikdienstbarkeiten*)⁷. Dyskurs ten rozciąga się także na inne odnawialne źródła energii. Zauważa się, że wraz z tzw. transformacją energetyczną następuje coraz większa liczba wpisów w księgach wieczystych służebności korzystania w zakresie budowy i eksploatacji turbin wiatrowych⁸. Ostatnio zwraca się ponadto uwagę na znaczenie energii wodorowej⁹.

W ślad za tym w tamtejszej doktrynie prowadzone są wszechstronne i pogłębione badania nad rodzajami służebności, których ustanowienie jest przydatne w działalności energetycznej, konfiguracjami podmiotowymi w przypadku kreacji takich służebności i sposobami wzmocnienia sytuacji właściciela urządzeń generujących energię i banku finansującego taką inwestycję, przy respektowaniu barier narzuconych przez zasady prawa rzeczowego i cechy służebności. W rozważaniach tych dostrzeżono mnóstwo subtelności i specyfikę interesów towarzyszących ustanawianiu służebności. Wprawdzie kwestie o kierunkowym znaczeniu zostały wcześniej w piśmiennictwie zidentyfikowane i wyjaśnione, lecz judykatura nie jest jeszcze całkowicie stabilna, co prowokowało poszukiwanie regulacji umownych,

⁴ Zob. Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z 23.04.2009 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (określana jako RED I – *Renewable Energy Directive I*), Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z 11.12.2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (Dz.Urz. UE L z 2018 r. Nr 328, s. 82 ze zm.) – RED II i Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2413 z 18.10.2023 r. zmieniającą dyrektywę (UE) 2018/2001, rozporządzenie (UE) 2018/1999 i dyrektywę 98/70/WE w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz uchylającą dyrektywę Rady (UE) 2015/652 (RED III).

⁵ Zob. C. Reymann, *op. cit.*, s. 84.

⁶ H. Klühs, *Der revolvierende Anspruch auf Bestellung von Fotovoltaikdienstbarkeiten als Fall der Sukzessivberechtigung*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2012, nr 1-2, s. 28; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, Teil 1: *Die sachenrechtliche Behandlung der Photovoltaikanlage*, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 6, s. 548 i n.

⁷ C. Reymann, *op. cit.*, s. 84; H. Klühs, *op. cit.*, s. 28; C. Flache, *Photovoltaik- und Windenergieanlagen im notariellen Alltag*, „Notar” 2017, nr 3, s. 83 i n.; P. Meier, *op. cit.*, s. 548 i n.; U. Krause, [w:] R. Schulze, H. Grziwotz, R. Lauda, *BGB: Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*, München 2024, § 885, nb. 23.9.

⁸ H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht*, München 2020, nb. 1204.

⁹ Zob. pkt IV.

uwzględniających ryzyko zmiany linii orzeczniczej¹⁰. Równolegle zauważa się, że coraz powszechniejsze występowanie odnawialnych źródeł energii rodzi wciąż nowe pytania prawne¹¹.

Skupienie się na prawie niemieckim motywuje także podobieństwo przyjętych w nim rozwiązań legislacyjnych do polskiej regulacji. W tym zakresie zbliżenie regulacji BGB¹² i KC wyraża się przede wszystkim w zasadniczej niezbywalności służebności osobistej i w typowym schemacie podmiotowym także roszczenia o jej ustanowienie (por. art. 300 KC, § 1092 ust. 1 zd.1 BGB), celowości służebności gruntowych (*utilitas*, por. 285 KC, § 1019 BGB) oraz wyróżnieniu kategorii części składowej nieruchomości (por. art. 47, 48, 191 KC, § 93-94, 95 ust.1 zd. 1 BGB).

Oczyszczając przedpole, zauważmy, że istotne rozgraniczenie rodzajów tytułów prawnych do umieszczenia i eksploatacji urządzeń generujących energię prowokuje miejsce ich lokalizacji. Z tej perspektywy należy oddzielić elektrownie na lądzie (*onshore*) i w tzw. obszarze morskim (*offshore*). Pierwszy rodzaj urządzeń został negatywnie ujęty w definicji legalnej¹³. Zgodnie z nią urządzenia wiatrowe na lądzie to takie, które nie są urządzeniami wiatrowymi na morzu. Systematyzując urządzenia należące do drugiej z tych kategorii, doktryna niemiecka rozróżnia wody wewnętrzne (*Innere Gewässer*), morze terytorialne (*Küstenmeer*) i wyłączną strefę ekonomiczną i pełne morze (*Ausschließliche Wirtschaftszone und Hohe See*)¹⁴. Nie ma tu miejsca na kompleksową prezentację tej problematyki. Zasługuje ona na odrębne opracowanie. Dlatego ograniczymy się do przedstawienia wycinka tego zagadnienia, który jest zorientowany na wykorzystanie instytucji ograniczonych praw rzeczowych. Na przykładzie elektrowni wiatrowych wskazuje się, że w sferze *onshore* prawa korzystania są uzgadniane na płaszczyźnie obligacyjnej i zabezpieczane rzeczowo przez ustanawianie ograniczonych służebności osobistych. Natomiast w zakresie *offshore* Republika Federalna Niemiec odmawia ustanawiania zabezpieczeń rzeczowych¹⁵. W niemieckiej strefie ekonomicznej (AWZ) instalacje nie są budowane na podstawie prywatnoprawnych umów o korzystanie zawieranych z właścicielem gruntu, ponieważ w niemieckiej AWZ nie istnieje kategoria własności gruntu. Jest to *Niemandsländ*. Budowa elektrowni wiatrowej odbywa się na podstawie zgody publicznoprawnej. Dlatego wyłączenie zasady akcesji przez zastosowanie §95 ust. 1 zd. 2 BGB do instalacji wiatrowych

¹⁰ Zob. przykładowo P. Meier, *op. cit.*, s. 548.

¹¹ Zob. K.W. Lange, E.M. Ländner, *op. cit.*, s. 99.

¹² Kodeks cywilny niemiecki z 18.08.1896 r. (*Bürgerliches Gesetzbuch*).

¹³ § 3 pkt 48 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (*Erneuerbare-Energien-Gesetz* – EEG) z 21 lipca 2014 r. (BGBl. I S. 1066), zmieniona ustawą z 21 lutego 2025 r. (BGBl. 2025 I Nr. 52).

¹⁴ Szerzej R.J. Kuhl, *Windkraftanlagen im Regelungskomplex der §§ 93-95 BGB*, Baden-Baden 2025, s. 47 i n.

¹⁵ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1204.

i ich składników w niemieckiej strefie ekonomicznej morskiej jest wykluczone. Nie mogą one być tam zainstalowane w ramach wykonania prawa rzeczowego¹⁶. To samo dotyczy morza pełnego. W rezultacie tylko lądowe elektrownie wiatrowe oraz morskie elektrownie wiatrowe w obszarze wód przybrzeżnych mają znaczenie dla kwestii przyporządkowania do nieruchomości w rozumieniu §§ 93-95 BGB¹⁷.

Zbliżone problemy i podobną metodę regulacji możemy zidentyfikować w odniesieniu do prawa polskiego. Podkreśla się, że cały obszar morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego wchodzący w skład terytorium RP stanowi własność państwa, przy czym zwierzchnictwo państwa nad morskimi wodami wewnętrznymi i morzem terytorialnym rozciąga się nie tylko na wody, lecz także na przestrzeń powietrzną nad tymi wodami oraz na dno morskie wód wewnętrznych i morza terytorialnego, a także na wnętrze ziemi pod nimi¹⁰³. Jak się zauważa, choć wyłączna strefa ekonomiczna nie wchodzi w skład terytorium RP, obejmuje ona wszakże wody, dno morza i znajdujące się pod nim wnętrze ziemi, a państwu przysługuje w tej strefie wiele suwerennych i władczych uprawnień w zakresie budowania i wykorzystywania sztucznych wysp, instalacji i konstrukcji¹⁸. Służebności gruntowe nie są przydatne dla zapewnienia lokalizacji i eksploatacji urządzeń morskiej farmy wiatrowej. W konsekwencji główny nurt niniejszych badań nie obejmuje inwestycji w takich obszarach specjalnych.

Na zawartą w tytule artykułu delimitację jego zakresu wpłynęła także istotna różnica między regulacjami służebności osobistych w prawie polskim i prawie niemieckim. Ze względu na wąski zakres podmiotowy służebności osobistych (obejmujący osoby fizyczne) i ich cechy (zwłaszcza bezwyjątkowa nieprzenoszalność), kreacja takiego prawa dla zorganizowania inwestycji w OZE rodzi wiele komplikacji¹⁹. W ograniczonym zakresie nadaje się do tego także służebność przesyłu²⁰. Tymczasem w praktyce niemieckiej w sektorze odnawialnych źródeł energii ustanawiane są z reguły ograniczone służebności osobiste²¹. Jednakże nie wyklucza

¹⁶ R. Papenbrock, *Die Anwendung des deutschen Sachenrechts auf Windenergieanlagen im Bereich der deutschen Ausschließlichen Wirtschaftszone*, Berlin 2017, s. 154.

¹⁷ R.J. Kuhl, *op. cit.*, s. 51, 54.

¹⁸ Zob. P. Zacharczuk, *Obszary specjalne w polskim materialnym prawie administracyjnym*, Warszawa 2017, rozdz. II, § 3.

¹⁹ Szerzej A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim z odniesieniami komparatystycznymi*, „Rejent” 2021, nr 12, s. 25-34.

²⁰ K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, t. I, art. 3051, nb. 25; M. Balwicka-Szczyrba, *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych*, Warszawa 2015, s. 39; P. Lenio, *Urządzenia przesyłowe i problem ich własności*, „Acta Erasmiana. Varia”, Wrocław 2013, t. 5, s. 66; A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim...*, s. 13-17, 33.

²¹ J. Mohr, *op. cit.*, § 1090, nb. 4; H. Keller, *Die Rechtsnachfolge bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur Absicherung von Energiegewinnungsanlagen*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2011,

się kreacji w tym celu również służebności gruntowych. Aktywuje to wszakże specyficzne problemy. Ich szersza analiza pozwala zweryfikować dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej i jej atrakcyjność praktyczną dla jurydycznej organizacji inwestycji w sektorze odnawialnych źródeł energii. Zabieg ten wymaga rozważenia trzech aspektów. Pierwszy koncentruje się na wariantach treści służebności gruntowej, które mogą realizować interesy podmiotów uczestniczących w przedsięwzięciu w OZE. Drugi eksponuje specyficzne założenia konstrukcji służebności gruntowej z perspektywy adekwatności dla wsparcia działalności w sferze energetyki solarnej i wiatrowej. Ostatni obszar skupia się na skorelowaniu następstwa w zakresie własności urządzeń generujących energię z tytułem prawnym do nieruchomości.

2. Warianty kształtowania treści służebności gruntowych dla umieszczenia urządzeń generujących energię ze źródeł odnawialnych

Przepisy art. 285 § 1 KC i § 1018 BGB pozostawiają stronom autonomię w kształtowaniu treści służebności gruntowych w szerszym zakresie niż w przypadku innych praw rzeczowych²². Wynika to z wielości sposobów korzystania z nieruchomości i konieczności dostosowania służebności do różnorodnych i zmiennych potrzeb. Pochodną elastyczności treściowej jest trójpostaciowość służebności. W świetle art. 285 KC (i § 1018 BGB) treść służebności gruntowej może być trojaka. Wyodrębnia się służebność znoszenia (*Benutzungsdienstbarkeit*, *Duldungsdienstbarkeit*), służebność zaniechania (*Unterlassungsdienstbarkeit*) i służebność wyłączenia (*Ausschlussdienstbarkeit*)²³.

s. 99; U. Krause, *op. cit.*, § 885, nb. 23.9; C. Walter, *Photovoltaikdienstbarkeit (und Vormerkungen)*, [w:] A. Gebele, *Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht*, M. Hoffmann-Becking, München 2019, wzór IV.A.19.

²² W doktrynie niemieckiej mówi się o daleko idącym odejściu od zasady *typenfixierung*, zob. D. Joost, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, red. R. Gaier, München 2013, § 1018, nb. 2; J. Mayer, [w:] *J. von Staudinger Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungs-gesetz und Nebengesetzen, Buch 3 Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018-1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2009, s. 272.

²³ Zob. H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht...*, nb. 1203-1207; D. Joost, [w:] *Münchener Kommentar*, 2013, § 1090, nb. 6-8; J. Mayer, *op. cit.*, s. 745-746; Ch. Berger, [w:] *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch, BGB mit Rom-I-, Rom-II-, Rom-III-VO, EG-UntVO/HUntProt und EuErbVO, Kommentar*, red. R. Stürner München 2015, s. 1579; W. Schmenger, *Die Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, neue Entwicklungen und neue Rechtsprechung*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 2007, Nr 4, s. 73-74. W doktrynie polskiej M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 325, 374; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, art. 285, nb. 44; A. Bieranowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, t. 2, Warszawa 2017, s. 722.

Pierwszy z tych wariantów treściowych odpowiada inwestycjom w sektorze fotowoltaiki²⁴, biogazu²⁵ itp. Ta postać służebności sprowadza się bowiem do bezpośredniej ingerencji uprawnionego w sferę władztwa właściciela obciążonej nią nieruchomości (korzystanie w ścisłym znaczeniu). Służebność gruntowa obejmuje wtedy rdzenne uprawnienie do usytuowania takich urządzeń na nieruchomości obciążonej i eksploataowania ich na tej nieruchomości wraz z instrumentalnym atrybutem dostępu do tych urządzeń w celu konserwacji i napraw. Ostatnie ze wspomnianych uprawnień nie musi być wprost wyrażone w źródle kreującym służebność. Uszczegółowienie zakresu (podmiotowego, czasowego, obszarowego) możliwości wstępu na obciążaną nieruchomość jest jednak pożądane dla uniknięcia sporów między każdorazowymi właścicielami nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej²⁶. To samo dotyczy wymiany urządzeń na nowe, co ma znaczenie praktyczne ze względu na szybki postęp technologiczny. Ponadto może się pojawić potrzeba rozbudowy urządzeń tworzących system OZE poszerzającej zakres przedmiotu wykonywania służebności gruntowej. Przewidując rozwój farmy energetycznej, wskazane jest dopuszczenie takiej możliwości w umowie o ustanowienie służebności gruntowej i określenie ram rozbudowy²⁷.

Ustanowienie służebności gruntowej korzystania może opierać się na różnorodnych kauzalnych stosunkach obligacyjnych. Ich źródłem jest np. umowa zabezpieczająca wierzytelność z obligacyjnej umowy o korzystanie zawartej z właścicielem nieruchomości. W doktrynie niemieckiej promowane są dwa warianty ukształtowania umowy zabezpieczającej. Według pierwszego, w stosunku zewnętrznym służebność zabezpieczająca jest nieograniczona. Natomiast w relacji wewnętrznej umowa zabezpieczająca konstytuuje roszczenie o zniesienie służebności w razie wygaśnięcia stosunku obligacyjnego, wynikającego z umowy o korzystanie z nieruchomości²⁸. Alternatywny model umowy zabezpieczającej

²⁴ W doktrynie niemieckiej z powołaniem się na § 1018 wariant 1 BGB, zob. C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 87; D.U. Otto, [w:] *BGB, Sachenrecht*, red. G. Ring, H. Grziwotz, A. Keukenschrijver, Baden-Baden 2016, § 1018, nb. 79; T. Regenfus, *Servitus in faciendo consistere nequit – Möglichkeiten der Verdinglichung von Handlungspflichten durch Dienstbarkeiten. Teil 1*, „Zeitschrift für Notarpraxis” 2017, nr 4, s. 139; H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht...*, nb. 1204.

²⁵ H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht...*, nb. 1139.

²⁶ Zob. rozwiązania zalecane praktyce w piśmiennictwie niemieckim, C. Walter, *Photovoltaikdienstbarkeit...*, wzór z komentarzem; U. Krause, [w:] R. Schulze, H. Grziwotz, R. Lauda, *BGB: Kommentiertes...*, § 885, nb. 23.9.

²⁷ W przepisach dyrektywy RED III zwrócono uwagę na dwie kluczowe kwestie. Po pierwsze – na konieczność wzrostu udziału OZE w miksie energetycznym. Drugi aspekt dotyczy zaś usprawnienia procedur wydawania pozwoleń na instalacje tego typu. Sprawniejsze postępowania w tych sprawach mają obejmować zarówno rozpoczynane inwestycje w tym sektorze energetyki, jak i tzw. repoweringu, czyli adaptację istniejących instalacji do postępu technologicznego poprzez wymianę użytych w nich komponentów na nowszej generacji.

²⁸ C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 89.

opiera się na instytucji warunku rozwiązującego. Wraz z jego ziszczeniem wygaśnie służebność²⁹.

Drugim wariantem treściowym wymienionym w art. 285 § 1 KC są tzw. służebności zaniechania (*Unterlassungsdienstbarkeit*), zwane też służebnościami zakazowymi (*Verbotsdienstbarkeit*)³⁰. Znamionującą tę kategorię służebności uprawnienie zakazowe nie jest zdatne samodzielnie zaspokoić podstawowy interes inwestora systemu OZE. Zależy mu przecież na uzyskaniu tytułu prawnego do umieszczenia i eksploatacji urządzeń generujących energię. Nie można jednak wykluczyć ustanowienia obok służebności gruntowej czynnej służebności gruntowej zakazującej np. budowy do określonej wysokości, zachowania odstępów nasadzeń od systemu OZE, składowania określonych przedmiotów, udostępnienia obciążonej nieruchomości dla prowadzenia działalności konkurencyjnej. Takie ukształtowanie treści służebności gruntowej otwiera problematykę dopuszczalności ustanowienia służebności konglomeratowej, czyli takiej która konfiguruje w ramach jednolitego prawa uprawnienie do korzystania (*sensu stricto*) i uprawnienie zakazowe. Wtłoczenie uprawnień tego rodzaju do jednego prawa rzeczowego podważałoby wymóg rozdzielnego formułowania treści służebności. Wykluczona jest bowiem kombinacja w ramach jednego prawa różnych kategorii służebności gruntowych, np. służebności znoszenia i służebności zakazowej³¹. Możliwe jest natomiast połączenie uprawnień czynnych, jeżeli pozostają one w związku faktycznym ze sobą. Patrząc z perspektywy struktury treści prawa dopuszczalne jest ustanowienie kompleksowej służebności gruntowej, obejmującej obok uprawnienia do umieszczenia i eksploatacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych także atrybut korzystanie z nieruchomości w zakresie usytuowania urządzeń przesyłowych związanych z systemem OZE. Prawo to spełnia cechy służebności gruntowej określone w art. 285 KC. A zatem nie dochodzi w tym przypadku do kreacji nieznannej prawodawstwu kombinowanej służebności *quasi* przesyłowej i naruszenia zasady *numerus clausus* praw rzeczowych³².

²⁹ *Ibidem*, s. 90; na temat innych wariantów prowadzących do zniesienia służebności i komplikacji dowodowych w postępowaniu wieczystoksięgowym wynikających z konieczności wykazania sądowi rozpatrującemu wniosek o wykreślenie służebności ziszczenia się warunku na podstawie odpowiedniego dokumentu, zob. A. Bieranowski, *Służebności fotoroltaiczne w prawie polskim...*, s. 41.

³⁰ Na temat systematyki służebności tej kategorii, zob. P. Göz, *Die beschränkte persönliche Verbotsdienstbarkeit*, Diss- Frankfurt a. M., Berlin–Bern–New York–Paris–Wien 1997, s. 19.

³¹ Przeciwny pogląd dominuje w judykaturze i piśmiennictwie niemieckim. Zob. wyrok BGH z 10.01.1975 r. (V ZR 110/73, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1976, s. 97); wyrok BGH z 30.01.1959 r. (V ZB 31/58, „Neue Juristische Wochenschrift” 1959, s. 671); wyrok BGH z 5.10.1979 r. (V ZR 178/78, „Neue Juristische Wochenschrift” 1980, s. 179); H. Schöner, K. Stöber, *Grundbuchrecht...*, nb. 1138, 1222; D. Joost, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 1090, nb. 5; J. Mayer, *op. cit.*, s. 273.

³² Zob. A. Bieranowski, *Służebności fotoroltaiczne w prawie polskim...*, s. 23–24.

Dla prawnego osłonięcia inwestycji OZE nie ma samodzielnego znaczenia także trzecia postać służebności (*Ausschlussdienstbarkeit*, służebność wyłączenia). Sprowadza się ona do tego, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które przysługują mu na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności, np. jeżeli dojdzie do immisji z nieruchomości, na której ulokowano urządzenia elektrowni.

3. Celowość służebności gruntowych

Przydatność służebności gruntowej dla sektora odnawialnych źródeł energii natrafia jednak na barierę. Jest ona eksponowana także w prawie niemieckim³³. Węzłowy problem, jaki pojawia się w związku z ustanowieniem służebności gruntowej, której treścią byłoby usytuowanie i eksploatacja urządzeń generujących energię, dotyczy spełnienia przesłanki „zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej”, przewidzianej w art. 285 § 2 KC (zob. regulację celowości służebności gruntowej [*Prinzip der Utilität*] w § 1019 BGB). Przepis ów realizuje dwa główne cele. Po pierwsze – manifestuje wspomagającą rolę służebności gruntowej. Ma ona charakter służebny wobec każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Po drugie wymóg użyteczności ma na celu wyznaczenie rozsądnych ram ograniczeń własności nieruchomości i zapobieganie trwałemu wyjałowieniu własności i pozbawieniu jej znaczenia gospodarczego. Należy więc uznać, że przepis art. 285 § 2 KC wyraża normę bezwzględnie wiążącą. Nie może być więc ona uchylona lub zmodyfikowana przez strony. Tak samo jest traktowana norma statuująca celowość służebności gruntowej przez doktrynę i judykaturę niemiecką³⁴. Szersze kompetencje przyznano tam organowi prowadzącemu księgi wieczyste. W razie pierwotnego braku korzyści należy oddalić wniosek o wpis służebności³⁵. Jeśli wpis został dokonany błędnie, jest

³³ Wyrok Oberlandesgericht (dalej w skrócie OLG) Hamm, z 23.12.2014 r., I-15 W 256/14, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2015, nr 4, s. 312; J. Mohr, *op. cit.*, § 1019, nb. 6; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1018, nb. 1; H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1204.

³⁴ Zob. przykładowo P. Bassenge, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2014, s. 1556; J. Berg, *Grundstücksübergreifende Gemeinschaftsanlagen in der notariellen Praxis*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2018, nr 10, s. 516; J. Mohr, *op. cit.*, § 1019, nb. 1; I. Mulzer, *Die dingliche Sicherung ausschließlicher Bezugspflichten durch Verbotsdienstbarkeiten*, München 1980, s. 184; wyrok OLG Hamm z 23.12.2014 r., I-15 W 256/14, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2015, nr 4, s. 312.

³⁵ Por. zbyt kategoryczny pogląd SN wyrażony w wyroku z 20.10.2011 r., III CSK 322/10, Legalis, według którego „w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest dopuszczalne badanie skuteczności materialnoprawnej umowy o ustanowieniu służebności gruntowej w zakresie jej zgodności z celem takiej czynności, o którym mowa w art. 285 § 2 KC”. Stanowisko, że ustalenie, czy ustanowiona służebność gruntowa zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej usuwa się spod oceny sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym sformułował SN także w uchw. z 17.01.2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003, Nr 6, poz. 142. Stanowisko judykatury jest zbyt daleko idące. Bezsprzecznie sąd wieczystoksięgowy nie może przeprowadzać kompleksowego postępowania dowodowego na okoliczność,

on niedopuszczalny pod względem treści i musi zostać usunięty z urzędu zgodnie z § 53 ust. 1 zd. 2 ustawy o księgach gruntowych z 24.03.1897 r., *Grundbuchordnung* (GBO, BGBl. I s. 1114, BGBl. 2025 I Nr. 63)³⁶. W razie ujawnienia w księdze wieczystej służebności gruntowej, która już nie przynosi trwale i ostatecznie korzyści nieruchomości władnącej podlega ona wykreśleniu z urzędu lub na wniosek (zob. § 22 GBO). Należy przy tym zauważyć, że dla wykazania wadliwości takiego wpisu stawiane są w judykaturze surowe wymogi³⁷. Ryzyko prawne dla stron zwiększają również formułowane w piśmiennictwie i orzecznictwie niemieckiej daleko idące wątpliwości dotyczące dopuszczalności konwersji ustanowienia służebności gruntowej niespełniającej przesłanki z § 1019 BGB na kreację ograniczonej służebności osobistej³⁸.

Ocena dopuszczalności służebności gruntowych w sektorze OZE pod kątem przydatności dla nieruchomości władnącej wymaga analizy kilku segmentów.

Pierwszorzędnym wyznacznikiem zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej przez służebność gruntową jest jego obiektywność. Taki charakter korzyści eksponuje także doktryna i judykatura niemiecka³⁹. Zrekonstruowanie wymogu obiektywności według prawa polskiego natrafiło na dodatkowe komplikacje. Wynikają one z porównania regulacji art. 285 § 2 KC i art. 167 zd. 1 PrRzecz⁴⁰. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (lub jej oznaczonej części),

że służebność gruntowa zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Jednak sąd wieczystoksięgowy rozpatrujący wniosek o wpis służebności gruntowej może w pewnych sytuacjach ocenić bez przekraczania zakresu kognicji, czy służebność ta realizuje cel, o którym stanowi art. 285 § 2 KC. Brak przydatności służebności dla nieruchomości potencjalnie władnącej może wynikać już wprost z dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, w szczególności z treści umowy o ustanowienie służebności. Na możliwość spełnienia przesłanki użyteczności wpływa przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i charakter nieruchomości.

³⁶ J. Mohr, *op. cit.*, § 1019, nb. 7; H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1139.

³⁷ Wyrok OLG München z 30.06.2010 r., 34 Wx 057/10, „Neue Juristische Wochenschrift-Rechtsprechung-Report” 2011, s. 98; S. Herrler, *Kein Erlöschen einer Grunddienstbarkeit mit Unter- gang des berechtigten Wohnungseigentums – Zugleich Anmerkungen zu den Beschlüssen des OLG Hamm v. 22.3.2016 – I-15 W 357/15 und des OLG München v. 20.2.2017 – 34 Wx 433/16*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2017, nr 10, s. 727.

³⁸ Zob. D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 23; zob. też S. Herrler, *Kein Erlöschen...*, s. 727; J. Mohr, [w:] *Münchener...*, § 1019, nb. 7 oraz powołani tam autorzy i orzecznictwo; wyrok OLG München z 9.08.1957 r., „Neue Juristische Wochenschrift” 1957, s. 1765. Uwypukla się, że wykluczana jest także konwersja w obu kierunkach, prowadząca do nabycia służebności gruntowej oraz służebności osobistej, Ch. Berger, *op. cit.*, § 1090, nb. 12.

³⁹ Wyrok Kammergericht Berlin z 24.05.1974 r., 1 W 1540/73, NJW 1975, s. 697-698; wyrok OLG München z 28.06.1983 r., 25 U 5210/82, Monatsschrift für Deutsches Recht 1983, s. 934; P. Bassenge, [w:] *Palandt...*, s. 1631; D. Joost, *op. cit.*, § 1019, nb. 3; J. Mayer, *op. cit.*, s. 330: „objektive Nützlichkeit”; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 11; H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1139; J. Mohr, *op. cit.*, § 1019, nb. 3.

⁴⁰ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.

podczas gdy jego poprzednik traktował o celu zapewnienia korzyści każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Wywołało to rozbieżności w kwestii, czy zaspokojenie lub ochrona w znacznym stopniu zindywidualizowanych potrzeb aktualnego właściciela nieruchomości władnącej może być celem służebności gruntowej⁴¹. Zgodzić się należy z poglądem, że nie można *a priori* wykluczyć dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej w takim celu, o ile realizacja lub ochrona takich potrzeb pozostaje w związku z korzystaniem z nieruchomości władnącej⁴². Przy weryfikacji przydatności służebności gruntowej trzeba uwzględnić zatem w szczególności położenie, charakter i przeznaczenie nieruchomości władnącej. Zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej może więc polegać na zwykłym udogodnieniu (np. przejście skrótem z ładnym widokiem mimo dostępu inną drogą, utrzymanie spokoju w dzielnicy mieszkalnej, zaspokajanie potrzeby rekreacji i wypoczynku na terenach zielonych) lub zachowaniu estetyki, np. stylu architektonicznego.

Użyteczność dla indywidualnej potrzeby właściciela sama przez się nie wystarcza⁴³. To samo dotyczy przydatności dla innych nieruchomości będących jego własnością lub przez niego wykorzystywanych⁴⁴.

Celowość służebności obejmuje zarówno korzyści bezpośrednie, jak i pośrednie. W tym zakresie art. 285 § 2 KC (podobnie jak § 1019 BGB⁴⁵) nie wprowadza

⁴¹ J. Wasilkowski, *Prawa rzeczowe ograniczone (charakterystyka ogólna). Poszczególne prawa*, „Przegląd Notarialny” 1947, t. 2, z. 9–10, s. 177; R. Czarnecki, *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. (art. 167–175 i 184–189) oraz projektu Kodeksu cywilnego (art. 249–259)*, „Palestra” 1962, nr 6, s. 20; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 141–142; Z.K. Nowakowski, *Służebności*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1968, z. 3, s. 138.

⁴² B. Lackoroński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2024, art. 285, nt 71; S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 167–168; A. Bieranowski, *Służebności ograniczające konkurencję w prawie polskim na tle komparatystycznym*, Warszawa 2020, s. 74–78, 225–226. Taki pogląd wspiera argumentacja komparatystyczna. Jak przyjmuje się w doktrynie i judykaturze niemieckiej, korzyści estetyczne, jak np. harmonijny styl architektoniczny czy widok, pozostają miarodajne, dopóki zachowują obiektywność celu, tak D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 15. Przyjmuje się, że samo utrzymanie spokojnej sytuacji mieszkaniowej (wyrok BGH z 17.03.1967 r., V ZR 67/64, Wertpapier-Mitteilungen [WM] 1967, s. 584; wyrok BGH z 29.01.1971 r., V ZR 112/68, WM 1971, s. 530) czy zachowanie jedności stylu architektonicznego (wyrok BGH z 24.09.1982 r., V ZR 96/81, NJW 1983, s. 116) spełniają przesłankę obiektywnej użyteczności dla korzystania z nieruchomości.

⁴³ Wyrok OLG Celle z 11.02.1957 r., 4 Wx 1/57, DNotZ 1958, s. 151; wyrok OLG München z 28.10.2011 r., 34 Wx 19/11, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2012, nr 3, s. 122.

⁴⁴ Zob. wyrok BGH 16.04.2021 r., V ZR 85/20, Monatsschrift für Deutsches Recht 2021, s. 1000 (i wspomniany tam wyjątek).

⁴⁵ P. Bassenge, [w:] *Palandt...*, s. 1631; J. Mayer, *op. cit.*, s. 331; J. Mohr, *op. cit.*, § 1019, nb. 3; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 7, 15; wyrok BGH z 21.10.1955 r., V ZR 67/54, DNotZ 1956, s. 41; wyrok BGH z 24.09.1982 r., V ZR 96/81, NJW 1983, s. 115; wyrok OLG Nürnberg z 26.10.2012 r., 2 U 50/11, MDR 2013, s. 513; wyrok BGH z 13.09.2018 r., V ZB 2/18, DNotZ 2019, nr 1, s. 41; wyrok BGH z 20.3.2020 r., V ZR 317/18, Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen (BGHZ) 225, s. 136.

ograniczeń. Korzyści należące do pierwszej kategorii wynikają bezpośrednio z nieruchomości władnącej, np. zapewnienie dostępu do drogi („udrożnienie” nieruchomości). Natomiast z korzyścią pośrednią mamy do czynienia wówczas, gdy jest ona rezultatem funkcjonowania urządzeń lub działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, np. zakaz handlu podnoszący komfort życia w lokalu mieszkalnym, służebność parkingowa dla klientów sklepu.

Skonfrontujmy zatem ustanowienie służebności w sektorze odnawialnych źródeł energii z wymogiem celowości. Inspirującego przykładu dostarczyła praktyka niemiecka. Strony (zwane dalej A i B) zawarły umowę zamiany nieruchomości. Na jednej z nich zainstalowano instalację fotowoltaiczną. Zgodnie z umową system ten miał być eksploatowany wyłącznie przez A do końca 2022 r., przy czym od 2023 r. uprawnienie do korzystania z niego zostałoby ograniczone do połowy powierzchni dachu. B złożył wniosek o wpis służebności gruntowej w księdze wieczystej. Spór prawny koncentrował się na kwestii, czy funkcjonowanie systemu fotowoltaicznego stanowi obiektywną korzyść dla nieruchomości władnącej. Urząd ksiąg wieczystych zwrócił się do wnioskodawcy o zmianę prawa rzeczowego, które ma zostać wpisane w księdze wieczystej, lub o zastąpienie go innym prawem. Jego zdaniem – ze względu na brak korzyści w rozumieniu § 1019 BGB – mogłaby być ustanowiona ograniczona służebność osobista. Strony argumentowały, że urządzenia te przynoszą bezpośrednią korzyść dla nieruchomości, ponieważ zapewniają dostawy energii elektrycznej. Landgericht Hamm zwrócił uwagę na proceduralną niedopuszczalność takiej korekty żądania wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie bowiem z § 18 ust. 1 zd. 1 GBO wnioskodawcy można wyznaczyć termin do dokonania takiej zmiany wyłącznie wówczas, gdy żądaniu wpisu sprzeciwia się przeszkoda, którą wnioskodawca może usunąć z mocą wsteczną od dnia złożenia wniosku. W argumentacji – rozpatrującego istotę sprawy OLG Hamm (*Oberlandesgericht*, Wyższy Sąd Krajowy) – przebiega myśl, że kwestia prawna, czy i w jakim zakresie prawo do korzystania z instalacji fotowoltaicznej może być zabezpieczone służebnością gruntową, zależy od przesłanek technicznych i ekonomicznych, które nie wystąpiły w tym konkretnym przypadku. Pojawia się w nim jedynie korzyść czysto osobista. Jak wywiódł OLG, używanie urządzeń fotowoltaicznych może tylko wtedy być treścią służebności gruntowej, kiedy technicznie na nieruchomości władnącej odbywa się wewnętrzna konsumpcja wytwarzanego prądu⁴⁶. Z technicznego punktu widzenia zakłada to, że energia elektryczna wytworzona w systemie fotowoltaicznym przepływa fizycznie bezpośrednio do sieci energetycznej nieruchomości władnącej. Taka interakcja nie występuje, jeżeli

⁴⁶ Wyrok OLG Hamm z 23.12.2014 r., I-15 W 256/14, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2015, nr 4, s. 312; zob. też H. Grziwotz [w:] *Erman BGB. Kommentar*, red. H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer, Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln 2023, s. 4585 (§ 1019 nb. 3).

instalacja fotowoltaiczna ma być eksploatowana wyłącznie w celu dostarczania wytworzonej energii elektrycznej do ogólnej sieci elektroenergetycznej⁴⁷. Wywodzi się ponadto, że gospodarcza eksploatacja instalacji fotowoltaicznej, w ramach której generowana energia elektryczna jest sprzedawana właściwemu miejscowo dostawcy energii przy zastosowaniu ustawowo określonej taryfy gwarantowanej, nie może być uznana za korzyść dla sąsiedniej nieruchomości potencjalnie władnącej (stanowiącej własność A) w rozumieniu § 1019 BGB, lecz związana jest z osobą przedsiębiorcy⁴⁸.

W tym kierunku podążyła również doktryna niemiecka. Zaproponowała podobne, subtelne rozróżnienie. Przyjmuje się, że w przypadku prawa do eksploatacji instalacji fotowoltaicznej służebność może być ustanowiona tylko wtedy, gdy ma ona na celu zapewnienie dostaw energii elektrycznej do nieruchomości władnącej i gdy istnieje techniczne zużycie własne wytworzonej na niej energii elektrycznej lub gdy jest to wspólny system na obu nieruchomościach, ale nie wtedy, gdy cel instalacji polega na wprowadzaniu energii elektrycznej do sieci ogólnej⁴⁹. Tak samo należy ocenić przypadek biogazowni. Urządzenia mają służyć przede wszystkim do dostarczania energii do nieruchomości władnącej⁵⁰.

Kierunek interpretacyjny wyznaczony w doktrynie i judykaturze niemieckiej jest zasadniczo przekonujący. Wymaga jednak pewnych korekt i zastrzeżeń, aktualnych również w świetle prawa polskiego. Fundament dla ustaleń szczegółowych stanowią dwa założenia. Po pierwsze, nie jest wystarczająca korzyść dla właściciela nieruchomości wynikająca wyłącznie, *per se* ze służebności⁵¹. Po drugie – przydatność musi być związana z korzystaniem z nieruchomości władnącej. Dopiero wtedy cel służebności zachowuje charakter obiektywny i osiągalny. Pozwala to na odróżnienie od sytuacji, w której służebność nie jest przydatna dla nieruchomości potencjalnie władnącej i ma na celu zaspokajanie jedynie potrzeb ściśle osobistych. Jak tu przyjęto, nie jest jednak wykluczone, aby korzyść miała charakter pośredni, a celem służebności gruntowej było zaspokojenie lub ochrona nawet w znacznym stopniu zindywidualizowanych potrzeb aktualnego właściciela nieruchomości władnącej.

⁴⁷ T. Kappler, *Vereinbarungen anlässlich der Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage auf fremdem Grund und Boden*, „Zeitschrift für Notarpraxis” 2007, s. 259; J. Weber [w:] J. von Staudinger, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3, *Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018–1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Workaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2017, §1018, nb. 6.

⁴⁸ Uzasadnienie wyroku OLG Hamm z 23.12.2014 r., I-15 W 256/14, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2015, nr 4, s. 312.

⁴⁹ J. Weber, *op. cit.*, § 1019, nb. 6; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 7 (z pewnymi zastrzeżeniami co do uzasadnienia ww. wyroku OLG Hamm).

⁵⁰ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1139.

⁵¹ Zob. niżej w kontekście ustanowienia służebności gruntowej dla małej, specjalnie wyodrębnionej nieruchomości, C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 102.

Niewątpliwie w świetle art. 285 § 2 KC niedopuszczalne jest ustanowienie służebności gruntowej mającej na celu zwiększenie użyteczności wyłącznie przedsiębiorstwa. Pomiedzy przedsiębiorstwem a nieruchomością władnącą może wszakże występować związek relewantny (symbioza), dla identyfikacji odniesienia korzyści także dla nieruchomości władnącej. Należy bowiem zauważyć, że przynoszenie korzyści dla przedsiębiorcy – *in concreto* – rozciąga się równolegle na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej wchodzącej w skład przedsiębiorstwa. Aby zachować przesłankę celowości służebności, konieczna jest przy tym synergia między treścią służebności i jej celem oraz zagospodarowaniem nieruchomości władnącej. Użyteczność determinuje „sytuacja” nieruchomości, wyznaczona przez jej położenie, cechy i przeznaczenie. Niezbędne jest więc dostosowanie nieruchomości władnącej. Polega ono przede wszystkim na wyposażeniu nieruchomości władnącej w odpowiednią infrastrukturę. Elementy te muszą się odznaczać specyfiką determinowaną treścią i celem służebności⁵². Możliwości eksploatacji nieruchomości władnącej ulegają wtedy poszerzeniu. W konsekwencji ustalenie, gdzie odbywa się konsumpcja energii i czy jest ona sprzedawana według taryf sztywnych czy innych, nie ma rozstrzygającego znaczenia. Konieczna jest analiza *a casu ad casum*, opierająca się na uwypuklonych tu założeniach. Unaocznia to hipotetyczny przykład nieruchomości władnącej, na której zorganizowano infrastrukturę obejmującą między innymi hale, magazyny energii i sieci przesyłowe. Fakt, że energia zostanie w całości sprzedana, nie oznacza przecież, że korzyść jest czysto osobista i tym samym nie zwiększa użyteczności nieruchomości władnącej w rozumieniu art. 285 § 2 KC. Występuje tu bowiem związek z korzystaniem z nieruchomości władnącej. Objawia się on skoordynowanym z treścią i celem służebności zagospodarowaniem tej nieruchomości. Dodajmy, że przydatności służebności gruntowej nie pozbawia oddanie nieruchomości władnącej do korzystania osobie trzeciej (np. najemcy, dzierżawcy).

Wyrażona w art. 285 § 2 KC przesłanka zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części realizowana jest nie tylko w wymiarze obiektywności. Niezbędna jest także weryfikacja celu służebności z punktu widzenia jego osiągalności, trwałości i legalności⁵³.

Dla procesu inwestycyjnego w OZE, a zwłaszcza jego rozpoczęcia, doniosły jest aspekt temporalny. Obejmuje on osiągalność celu, jaki ma realizować służebność

⁵² Zob. w kontekście służebności ograniczających konkurencję A. Bieranowski, *Służebności ograniczające...*, s. 74–78.

⁵³ Zob. D. Joost, *op. cit.*, § 1019, nb. 3, który wskazuje, że taki wymóg wynika uzupełniająco z wyrażonej 226 BGB niedopuszczalności wykonywania prawa jedynie w celu wyrządzenia drugiemu szkody (zakazu szyskany); J. Mayer, [w:] *J. von Staudinger Kommentar...*, § 1019, nb. 5; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 11; M. Warciński, *Służebność...*, s. 117; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, art. 285, nb. 76.

gruntowa. W polskim⁵⁴ i niemieckim⁵⁵ piśmiennictwie sformułowano pogląd, że dla ustanowienia służebności gruntowej wystarcza przyszła korzyść dla nieruchomości władnącej, o ile według obiektywnych kryteriów prawdopodobne jest jej wystąpienie. Nie jest więc miarodajna każda abstrakcyjna możliwość⁵⁶. Korzyść musi zatem ujawnić się w jednej z obecnych lub zamierzonych postaci korzystania z nieruchomości władnącej. W takim przypadku wystarczy, że planowanej korzyści należy oczekiwać zgodnie z naturalnym biegiem wydarzeń⁵⁷. Z obiektywnego punktu widzenia, przy normalnym toku spraw, liczyć można, że na nieruchomości dokończona zostanie budowa urządzeń do odbioru i gromadzenia energii z OZE.

Niewątpliwie stanowisko to odznacza się przydatnością praktyczną, ponieważ umożliwia kreację służebności gruntowej na początkowym etapie inwestycji w OZE i przed odpowiednim zagospodarowaniem nieruchomości władnącej. Pogląd nie jest jednak przekonywujący z dogmatycznego punktu widzenia. Budowa i stylistyka art. 285 § 2 KC wskazują na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części *ab initio*, a nie po ustanowieniu służebności. Norma ta nie dopuszcza zatem powstania służebności jako prawa niecelowego, nawet jeżeli jej cel pojawi się w przyszłości. Przeciwnie rozwiązanie podważałoby jej *ratio legis*. Brak jest także podstaw do przyjęcia w takiej sytuacji przejściowego wstrzymania możliwości wykonywania służebności. Alternatywą jest ustanowienie służebności pod warunkiem zawieszającym⁵⁸. Do przekształcenia warunkowej służebności w prawo definitywne niezbędna jest aktualizacja jej celu.

Przejdźmy do kwestii trwałości realizacji celu służebności gruntowej. Kodeks cywilny⁵⁹, podobnie jak BGB⁶⁰, nie wymaga nieprzerwanej korzyści (*causa perpetua*) dla nieruchomości władnącej. Wystarczy, że ma ona charakter okresowy lub sezonowy, np. przypada na wiosnę i lato. Możliwość zmiany czy zmniejszenia

⁵⁴ Z odwołaniem się do doktryny niemieckiej K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, art. 285, nb. 73 stwierdza, że służebność gruntową można ustanowić także wówczas, gdy zwiększenie użyteczności stanowi przyszły skutek powstania ograniczonego prawa rzeczowego, który zostanie osiągnięty dopiero po pewnym czasie po jego ustanowieniu.

⁵⁵ J. Mayer, *op. cit.*, § 1019, nb. 10; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 17; C. Walter, *Grunddienstbarkeit...*, nb. 3; H. Grziwotz [w:] *Erman BGB...*, s. 4584; wyrok BGH z 24.02.1984 r., V ZR 177/82, NJW 1984, s. 2157; tak też OLG Frankfurt w uzasadnieniu wyroku z 18.08.2009 r., 20 W 143/05, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2009, nr 6, s. 254.

⁵⁶ Tak w uzasadnieniu wyroku OLG München z 28.10.2011 r., 34 Wx 19/11, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2012, nr 3, s. 123.

⁵⁷ H. Grziwotz, [w:] *Erman BGB...*, s. 4585 (§ 1019, nb. 3).

⁵⁸ D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 17.

⁵⁹ Takie ograniczenie jak *causa perpetua* nie było także znane prawu zunifikowanemu, zob. J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 177; R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 17.

⁶⁰ Wyrok OLG Frankfurt z 18.08.2009 r., 20 W 143/05, „Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit” 2009, nr 6, s. 254-255; D. Joost, *op. cit.*, § 1019, nb. 6; H. Prütting, *Beschränkungen des Wettbewerbs durch Dienstbarkeiten*, [w:] *Gedächtnisschrift für Dietrich Schultz*, Köln 1987, s. 294; P. Bassenge, [w:] *Palandt...*, s. 1632; J. Weber, *op. cit.*, § 1019, nb. 7.

użyteczności nieruchomości nie blokuje ustanowienia służebności gruntowej, a wystąpienie takich modyfikacji nie powoduje zniesienia tego obciążenia. Także odpadnięcie celu z przyczyn obiektywnych po powstaniu służebności nie skutkuje automatycznie wygaśnięciem tego prawa⁶¹. Jeżeli jednak służebność gruntowa straci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, powstanie uprawnienia na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zniesienia tej służebności bez wynagrodzenia (art. 295 KC)⁶².

Zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej podlega nie tylko ocenie pod kątem obiektywności, osiągalności i trwałości, ale wiążąca się z tym korzyść musi równolegle realizować cele legalne⁶³. Pomimo braku wyraźnego zastrzeżenia w art. 285 § 2 KC nie powinno być wątpliwości, że odnosi się on *implicite* tylko do celów zgodnych z prawem⁶⁴. Przeciwnie rozwiązanie podważałoby aksjologię Kodeksu cywilnego i racje systemowe oraz prowadziłoby do sprzeczności logicznych.

4. Funkcje: następstwa prawnego i oddzielenia

Urządzenia OZE odznaczają się długim okresem eksploatacji i znacznymi kosztami nabycia ich własności. W tym czasie może wielokrotnie dochodzić do zmiany właściciela takich urządzeń, jak i sukcesji syngularnej w zakresie własności nieruchomości władnącej. Zarówno w interesie przedsiębiorcy instalującego system OZE, jak i finansującego banku jest zapewnienie następcy prawnemu możliwości korzystania z urządzeń i pierwszeństwa ich prawa. W przeciwnym razie pojawiłoby się niebezpieczeństwo rozdźwięku między prawem do korzystania z urządzeń oraz uprawnieniami i obowiązkami do zasilania energią a tytułem do cudzej nieruchomości. Wobec tego niezbędna jest także strukturyzacja. Zmierza ona do wyłączenia zasady akcesji. W rezultacie urządzenia OZE mogłyby stanowić (odrębny) przedmiot własności. Doktryna niemiecka eksponuje znaczenie służebności dla takiego oddzielenia⁶⁵. Zgodnie z § 95 ust. 1 zd. 1 BGB do części składowych gruntu nie należą takie rzeczy, które złączono z gruntem jedynie dla przemijającego celu. Odpowiednik tej regulacji znajduje się w przepisie art. 47 § 3 KC. W odróżnieniu od prawa polskiego w zd. 2 ustępu 1 § 95 BGB dodano, że

⁶¹ Zob. B. Lackoroński, *op. cit.*, art. 285, nt 73,75; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, art. 285, nb. 74.

⁶² Zob. B. Lackoroński, *op. cit.*, art. 285, nt 73, art. 295, pkt I.

⁶³ Zob. D. Joost, *op. cit.*, § 1019, nb. 3, który wskazuje, że taki wymóg wynika uzupełniająco z wyrażonej 226 BGB niedopuszczalności wykonywania prawa jedynie w celu wyrządzenia drugiemu szkody (zakazu szyskany); J. Mayer, *op. cit.*, § 1019, nb. 5; D.U. Otto, [w:] *BGB...*, § 1019, nb. 11; M. Warciński, *Służebności...*, s. 117; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, art. 285, nb. 76.

⁶⁴ M. Warciński, *Służebności...*, s. 118.

⁶⁵ P. Meier, *Die Schaffung sonderrechtsfähiger Bestandteile eines Grundstücks durch Dienstbarkeiten*, [w:] *Das Sachenrecht vor modernen Herausforderungen*, red. M. Schmoeckel, Baden-Baden 2023, s. 67.

dotyczy to (czyli wyłączenie zasady akcesji – wyjaśnienie A.B.) również budowli lub innego dzieła, jakie osoba uprawniona połączyła z gruntem, wykonując prawo przysługujące jej na cudzym gruncie. Jak zaznacza niemiecka nauka, możliwość wyodrębnienia takich pozornych części składowych w procesie wytwarzania energii odnawialnej odgrywa ogromną rolę, ponieważ pozwala to na zachowanie w rękach producenta własności instalacji fotowoltaicznych lub wiatrowych umieszczonych na gruncie lub budynku⁶⁶.

Rekonstruując normę § 95 ust. 1 zd. 2 BGB, należy wyróżnić jej trzy elementy. Po pierwsze – znajdzie ona zastosowanie tylko wtedy, gdy rzecz, którą jest budowana lub montowana na nieruchomości, jest istotną częścią składową zgodnie z § 94 BGB. W przeciwnym razie nie ma potrzeby uruchamiania tej szczególnej regulacji, ponieważ według § 94 BGB nie następuje już ujednolicenie prawnej kwalifikacji⁶⁷.

Drugim elementem normy § 95 ust. 1 zd. 2 BGB jest zakwalifikowanie połączonego z nieruchomością przedmiotu jako budynku lub innego dzieła. Według panującego poglądu termin „budynek” (*Gebäude*) ma takie samo znaczenie, jakie przyjmuje się w myśl § 94 BGB. Uwzględniając cel tego przepisu, czyli zachowanie wartości gospodarczej i zapewnienie prawnego zabezpieczenia przyporządkowania majątkowego, należy uznać, że kategoria ta obejmuje każdy rodzaj budowli (*Bauwerk*)⁶⁸. Z kolei przez inne dzieła rozumie się przedmioty wytworzone przez człowieka w określonym celu, zgodnie z zasadami sztuki lub doświadczenia⁶⁹.

Status urządzeń wiatrowych, które są wznoszone na cudzych gruntach, jest kontrowersyjny w doktrynie i judykaturze niemieckiej. Rozbieżności te dotyczą zarówno kwalifikacji poszczególnych elementów urządzenia wiatrowego (fundamentu, wieży, gondoli i wirnika), jak i uznania ich za istotną część składową gruntu zgodnie z § 93 i 94 ust. 1 zd. 1 BGB. Zachowują one aktualność w świetle prawa polskiego. Według poglądu zyskującego ostatnio przewagę, urządzenie wiatrowe stanowi budynek ściśle związany jako całość z gruntem. Ponieważ elektrownie wiatrowe są wznoszone z klasycznych materiałów budowlanych (beton, beton zbrojony, stal itp.) i połączone z gruntem lub dnem morskim za pomocą nośnych struktur fundamentowych, należy je kwalifikować jako obiekty budowlane i tym

⁶⁶ P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 68; *idem*, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen. Teil 1...*, s. 549.

⁶⁷ P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 69.

⁶⁸ Zob. M. Stieper, [w:] *Staudinger BGB, §§ 90–124; 130–133 (Sachbegriff, Geschäftsfähigkeit, Willenserklärung, Anfechtung, Auslegung)*, red. S. Herrler, Neubearbeitung 2021 (Updatestand: 28.03.2025), § 94, nb. 23; G. Mössner [w:] *Beck'scher Online-Großkommentar, BGB*, red. B. Gsell, W. Krüger, S. Lorenz, C. Reyman, München 2021, § 94, nb. 12, 12.1, 18; J. Ellenberger, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2014, s. 73–74; wyrok BGH z 7.03.2015 r., V ZR 216/13, NJW 2015, s. 2492.

⁶⁹ G. Mössner, *op. cit.*, § 95, nb. 26; M. Stieper, *op. cit.*, § 95, nb. 17.

samym uznać za budynki w rozumieniu § 94 ust. 2 BGB⁷⁰. Zakres zastosowania § 95 ust. 1 zd. 2 BGB jest zatem zasadniczo otwarty dla elektrowni wiatrowej.

Również urządzenia fotowoltaiczne mogą stanowić istotną część składową nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza przypadku, gdy wkomponowano je architektonicznie w strukturę budynku i nie zostały one podłączone do sieci publicznej (*Insellösung*)⁷¹. Nie są one przeznaczone do generowania przychodów przez wprowadzenie do publicznej sieci, lecz do zasilania budynku i nie montuje się ich na istniejącym dachu, ponieważ zastępują dach. Bez takiego dachu budynek nie jest ukończony⁷². Natomiast w wyroku z 22 października 2021 r. BGH orzekł, że instalacja fotowoltaiczna na wolnym powietrzu, składająca się z elewacji przypominającej rusztowanie wykonane z prętów lub szyn i zastosowanych w niej modułów fotowoltaicznych, nie jest objęta pojęciem budynku w rozumieniu § 94 BGB⁷³.

Trzecią przesłankę uaktywnienia mechanizmu z § 95 ust. 1 zd. 2 BGB, najistotniejszą z punktu widzenia tematu niniejszego artykułu, stanowi identyfikacja odpowiedniego prawa dotyczącego nieruchomości. Przepis ów znajduje zastosowanie, gdy budowla jest związana z nieruchomością na podstawie prawa rzeczowego lub na mocy porównywalnej w skutkach publicznoprawnej pozycji prawnej. Spośród praw rzeczowych znaczenie mają w szczególności służebności gruntowe (§ 1018 BGB), ograniczone służebności osobiste (§ 1090 BGB), użytkowanie (§ 1030 BGB) oraz ciężary realne (§ 1105 BGB). Zarazem podkreślono, że w praktyce oprócz publicznoprawnych uprawnień, które nakładają obowiązek tolerowania określonych instalacji dokonanych przez osoby trzecie, główne miejsce zajmują służebności⁷⁴.

Praktyczna przydatność służebności ma podwójny wymiar. Po pierwsze – obejmują one uprawnienia skuteczne wobec każdego właściciela nieruchomości obciążonej, a po drugie – umożliwiają dokonanie prawnej strukturyzacji w odniesie-

⁷⁰ R.J. Kuhl, *op. cit.*, s. 206; G. Mössner [w:] *op. cit.*, § 94, nb. 12.

⁷¹ P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen – Teil 1...*, s. 549; C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 96; K.W. Lange, E.M. Ländner, *Errichtung...*, s. 101; M. Stieper, *op. cit.*, § 94, nb. 31a.

⁷² P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 70-71; A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim...*, s. 46.

⁷³ Wyrok BGH z 22.10.2021 r., V ZR 69/20, NJW 2022, s. 614 i n.

⁷⁴ Zob. P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 72-73; R.J. Kuhl, *op. cit.*, s. 252; G. Mössner, *op. cit.*, § 95 nb. 28.1; B. Peters, *Wem gehören die Windkraftanlagen auf fremdem Grund und Boden?*, „Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht” 2002, nr 3, s. 110 i n.; w przypadku większych zakładów wytwarzania energii, takich jak elektrociepłownie lub naziemne instalacje fotowoltaiczne, własność jest zabezpieczona w praktyce poprzez ustanowienie dziedzicznego prawa zabudowy (zob. T. Kappler, *Photovoltaikanlagen auf fremdem Grund und Boden – Sicherheit für alle Zeiten?*, Zeitschrift für Immobilienrecht 2012, s. 268 i n.; jest to jednak przypadek szczególny. Budynek jest raczej częścią składową dziedzicznego prawa zabudowy, a zatem w przeciwieństwie do innych pozornych części składowych, nie jest rzeczą ruchomą M. Stieper, *op. cit.*, § 95 nb. 24.

niu do statusu określonych przedmiotów. Zaznaczmy, że treścią prawa rzeczowego nie musi być realizacja ustalonego połączenia rzeczy z cudzą nieruchomością. Wystarczy, aby przyznana w ten sposób sytuacja prawnorzeczowa pozwalała na takie połączenie⁷⁵. Ta specyficzna zdolność oddzielenia musi się zatem opierać na prawie rzeczowym umożliwiającym posadowienie urządzeń⁷⁶. Nie nadają się więc do realizacji tego celu prawa zastawnicze lub rzeczowe prawo pierwokupu⁷⁷. Za niewystarczające uznaje się prawa obligacyjne⁷⁸. Takie ograniczenie uzasadnia myśl zawarta w § 95 ust. 1 zd. 2 BGB, że dzieła wznoszone na podstawie prawa rzeczowego nie powinny być przyporządkowane do nieruchomości, lecz do prawa⁷⁹. Stosunkom obligacyjnym brakuje zaś koniecznej treści przypisania, z której wynika bezpośrednie powiązanie między rzeczą a prawem.

W przeciwieństwie do § 95 ust. 1 zd. 1 BGB, zdanie 2 tego ustępu nie zakłada złączenia z nieruchomością zamierzonego jedynie w celu tymczasowym. Przeciwnie, ukierunkowanie wewnętrznej woli strony łączącej jest tu zasadniczo nieistotne. Pod uwagę brana jest wyłącznie zewnętrznie rozpoznawalna okoliczność, wynikająca z ustanowienia prawa⁸⁰.

W związku z tym trzy problemy jurydyczne, mające węzłowe znaczenie dla inwestycji OZE, zogniskowały dyskurs naukowy i wywołały rozbieżności w orzecznictwie niemieckim. Po pierwsze – kontrowersje rodzi dopuszczalność następczego ukształtowania urządzeń generujących energię jako pozornych części składowych. Rozważany jest przypadek, gdy właściciel nieruchomości posadził na niej takie urządzenia, po czym przeniósł własność nieruchomości, ale zamierza zachować własność urządzeń⁸¹. Zarysowały się trzy stanowiska. Według ujęcia rygorystycznego dla wystąpienia skutku oddzielającego z § 95 ust. 1 zd. 2 BGB nie wystarczy zgoda rzeczowa (*Einigung*). Wymaga się uprzedniego wpisu służebności w księdze wieczystej⁸². Zwolennicy opozycyjnego poglądu zadowalają się natomiast zgodą

⁷⁵ G. Mössner [w:] *Beck'scher...*, § 95, nb. 30.

⁷⁶ G. Holch, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, red. F. Säcker, München 2001, t. 1, s. 947; C. Stresemann, [w:] *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 1: *Allgemeiner Teil*, §§ 1–240, red. C. Schubert, München 2018, § 95, nb. 23.

⁷⁷ G. Holch, *op. cit.*, s. 947; C. Stresemann, *op. cit.*, § 95, nb. 23; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, *Die Bestellung von Dienstbarkeiten zur Lösung der auftretenden Rechtsprobleme*, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2020, nr 1, s. 1; G. Mössner, *op. cit.*, § 95, nb. 30.

⁷⁸ G. Holch, *op. cit.*, s. 947; C. Stresemann, *op. cit.*, § 95, nb. 23; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 1, *Die sachenrechtliche...*, s. 551; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, *Die Bestellung...*, s. 1.

⁷⁹ M. Stieper, *op. cit.*, § 95, nb. 2.

⁸⁰ G. Mössner, *op. cit.*, § 95, nb. 31.

⁸¹ C. Reyman, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 92.

⁸² J. Rastätter, *Raumeigentum und Grenzüberbau*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 1986, nr 4, s. 79, 80.

rzeczową, jeżeli wpis nastąpi później⁸³. Trzecie stanowisko, najbardziej liberalne, kwestionuje powyższe podejście do tego problemu. Jak się zauważa, rozpatrywanie czy najpierw dokonano instalacji urządzenia, czy ustanowienia służebności, jest kwestią przypadkową – nie uwzględnia, że interesy uczestników układają się tak samo, niezależnie od tego czy służebność powołano do życia przed, czy po przyłączeniu⁸⁴.

Po drugie – szczególne wątpliwości rodzi kwalifikacja urządzeń OZE umieszczonych na własnej nieruchomości. Według poglądu rygorystycznego – przepis § 95 ust. 1 zd. 2 BGB wymaga, aby wskazane w nim prawo odnosiło się do cudzej rzeczy. W związku z tym przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli przyłączenie jest dokonywane przez właściciela nieruchomości na przykład na podstawie służebności właścicielskiej⁸⁵. Poza jego ramami – wyznaczonymi dyrektywami wykładni językowej – znajduje się sytuacja, gdy operatorzy elektrowni wiatrowych są również właścicielami nieruchomości, na której jest ona wzniesiona. Literalnie regulacja § 95 ust. 1 zd. 2 BGB odnosi się bowiem do praw „do cudzej nieruchomości”. W rezultacie, w przypadku gdy elektrownia wiatrowa jest posadowiona na własnym gruncie, jej status prawnorzeczowy jako pozornej części składowej może być więc uzasadniony wyłącznie na podstawie § 95 ust. 1 zd. 1 BGB⁸⁶. Tym samym lądowe elektrownie wiatrowe oraz elektrownie wiatrowe w obszarze wód przybrzeżnych zachowują szczególną zdolność oddzielenia tylko wtedy, gdy zostały ulokowane na nieruchomości w celu tymczasowym lub w ramach wykonywania prawa rzeczowego, a zatem mogą zostać zakwalifikowane jako pozorna część składowa⁸⁷.

Według przeważającego nurtu znajduje wówczas zastosowanie odpowiednio lub w drodze analogii § 95 ust. 1 zd. 2 BGB⁸⁸. Przepis ów używa zwrotu traktującego o prawie na cudzym gruncie, dlatego nie stosuje się go wprost. Opowiadając się za analogią z § 95 ust. 1 zd. 2 BGB, zauważono, że ustawodawca nie brał pod uwagę możliwości istnienia służebności właścicielskiej i w związku z tym przepis został sformułowany w ten sposób⁸⁹. Zarysowanemu stanowisku nie przeciwstawia

⁸³ Wyrok OLG Nürnberg z 16.01.1953 r., 1 U 140/52, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 1955, s. 204; por. wyrok OLG Stuttgart z 19.12.2011 r., 10 U 63/11, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 2012, nr 2, s. 42.

⁸⁴ J. Tersteegen, *Der Überbau in der notariellen Praxis*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2006, s. 449; H. Wicke, *Umwandlung wesentlicher Bestandteile in Scheinbestandteile*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2006, nr 4, s. 259.

⁸⁵ G. Mössner, *op. cit.*, § 95, nb. 39.

⁸⁶ R.J. Kuhl, *op. cit.*, s. 252.

⁸⁷ M. Stieper, *op. cit.*, § 94, nb. 12, § 95, nb. 11a, 17; R.J. Kuhl, *op. cit.*, s. 119, 188.

⁸⁸ C. Stresemann, *op. cit.*, § 95, nb. 23; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, *Die Bestellung...*, s. 1; por. M. Stieper, *op. cit.*, § 95, nb. 22.

⁸⁹ P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 73.

się intencja ustawodawcy i zasada jawności praw rzeczowych⁹⁰. Wystarczy wtedy ustanowienie służebności właścicielskiej⁹¹. Nie jest konieczne, by takie prawo przeznaczone było przy wybudowaniu urządzeń i później zastrzec zachowanie sobie własności tych urządzeń przy przeniesieniu własności nieruchomości. Można więc na krótko przed momentem przeniesienia własności nieruchomości wykreować służebność⁹². Zalecana jest dwuelementowa, rozbudowana formuła. Po pierwsze, obejmuje ona ustanowienie przez właściciela nieruchomości dla siebie prawa posadowienia na dachu budynku urządzeń fotowoltaicznych. Wyraźnie postanawia się, że może on: 1) podejmować wszystkie konieczne czynności dla funkcjonowania tych urządzeń, 2) dokonać przyłączenia do publicznej sieci energetycznej i umieszczenia kabla, 3) wchodzić lub przejeżdżać przez grunt w celu utrzymania i kontroli urządzeń; obejmuje to inspekcje, konserwacje, naprawy, a także całkowite odnowienie lub demontaż urządzeń. Równolegle właściciel musi znosić utrzymywanie budynku w dobrym stanie i usuwać przeszkody na nieruchomości. Drugi segment zarysowanej formuły koncentruje się na przeniesieniu własności nieruchomości. Zawiera ona wyraźne zastrzeżenie, że wraz z przeniesieniem własności nieruchomości nie przechodzi własność urządzeń fotowoltaicznych. Na podstawie ustanowionej służebności urządzenia fotowoltaiczne pozostają własnością zbywcy⁹³. Gospodarczo ma to sens zwłaszcza wtedy, gdy właściciel planuje lub przynajmniej chce zastrzec sobie możliwość zbycia własności nieruchomości w późniejszym czasie, ale pozostawiając sobie posadowioną infrastrukturę. Takie rozwiązanie jest szczególnie doniosłe właśnie w przypadku inwestycji w OZE, ponieważ zapewnia ono ciągłość uzyskiwania przychodów, których zbywca własności nieruchomości nie chce utracić⁹⁴.

Po trzecie – kontrowersje wywołuje kwestia wpływu ustania prawa rzeczowego, na mocy którego umieszczono urządzenia OZE, na ich status. W świetle przeważającego stanowiska konsekwentnie przyjmuje się, że skoro upadek subiektywnego elementu w postaci zamiaru przejściowego połączenia według § 95 ust. 1 zd. 1 BGB nie znosi kwalifikacji prawnej, odpadnięcie prawa stanowiącego podstawę oddzielenia zgodnie z § 95 ust. 1 zd. 2 BGB nie likwiduje tego skutku⁹⁵. Poglądowi

⁹⁰ P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, *Die Bestellung...*, s. 4.

⁹¹ C. Stresemann, *op. cit.*, § 95, nb. 23; P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, *Die Bestellung...*, s. 2; na temat liberalizacji przesłanek ustanowienia służebności właścicielskiej zob. wyrok Federalnego Sądu Najwyższego (BGH) z 14.07.2011 r., V ZB 271/10, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2012, s. 137.

⁹² P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, s. 4.

⁹³ *Ibidem*.

⁹⁴ Zob. P. Meier, *Die Schaffung...*, s. 74.

⁹⁵ Zob. G. Holch, *op. cit.*, s. 949.

temu zarzucono wszakże sprzeczność z § 95 ust. 1 zd. 1 BGB, który nie uznaje za części składowe gruntu rzeczy złączone z gruntem jedynie dla przemijającego celu⁹⁶.

Stajemy wtedy przed koniecznością skoordynowania zbycia własności takich urządzeń ze zmianą uprawnionego ze służebności, która organizuje ich lokalizację i eksploatację. Rozważmy, czy instytucja służebności gruntowej umożliwia realizację tych potrzeb gospodarczych. W razie negatywnej odpowiedzi poszukajmy rozwiązań uzupełniających lub substytucyjnych, przy wykorzystaniu tego rodzaju służebności.

Uprawniony z tytułu służebności gruntowej jest identyfikowany w specyficzny sposób. Strukturę podmiotową służebności gruntowej krystalizuje kategoria każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Właściciel nieruchomości władnącej, czyli podmiot innego prawa rzeczowego do nieruchomości, jest zarazem uprawniony ze służebności gruntowej. Służebność gruntowa nie stanowi prawa związanego z własnością urządzeń generujących energię. W konsekwencji podmiot uprawniony z tytułu służebności gruntowej nie może ulec automatycznie zmianie w wyniku zbycia własności tych urządzeń. Niedopuszczalne jest także ustanowienie służebności gruntowej na korzyść osoby będącej każdorazowym podmiotem określonego przedsiębiorstwa, np. będącego operatorem systemu OZE. Takie *quasi* podmiotowo-rzeczowe prawo kolidowałoby z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych⁹⁷.

Przejęcie służebności gruntowych zostało unormowane w sposób uwzględniający założenia konstrukcyjne (konfigurację nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej) i celowość tego rodzaju służebności (użyteczność). Przepisy art. 50 i 285 KC statuują związek służebności gruntowej z własnością nieruchomości władnącej, determinując tym samym mechanizm zmiany uprawnionego. Zakłada on przejęcie służebności gruntowej na nabywcę własności nieruchomości władnącej. Niedopuszczalny jest zaś transfer służebności gruntowej w oderwaniu od przeniesienia własności nieruchomości władnącej. Związanie widać także z drugiej perspektywy. Strony umowy o przeniesienie własności nieruchomości nie mogą bowiem wykluczyć skutku przejścia służebności gruntowej na nabywcę tej własności⁹⁸.

Koresponduje to z regulacją proceduralną. Służebność gruntowa jako prawo związane z własnością nieruchomości władnącej podlega wpisowi z urzędu w dziale I-Sp prowadzonej dla niej księgi wieczystej równoległe z ujawnieniem jej w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej⁹⁹.

⁹⁶ P. Meier, *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, cz. 2, s. 4.

⁹⁷ A. Bieranowski, [w:] *Kodeks...*, s. 716.

⁹⁸ Zob. M. Warciński, *Służebności...*, s. 93.

⁹⁹ Postanowienie SN z 22.07.2010 r., I CSK 583/09, Legalis.

Stajemy zatem przed koniecznością poszukiwania protez poluzowujących ten ciasny, ale konstrukcyjnie niezbędny gorset, wiążący własność nieruchomości władnącej ze służebnością gruntową. Wśród takich rozwiązań doktryna niemiecka rozważa założenie księgi wieczystej dla małej nieruchomości, która stanowiłaby nieruchomość potencjalnie władnącą¹⁰⁰. W konsekwencji wraz ze zbyciem własności tej nieruchomości na jej nabywcę przechodziłaby także służebność gruntowa. Przy zastosowaniu tego substytutu natrafiamy na istotną barierę. Służebność gruntowa zapewniająca umieszczenie i eksploatację systemu OZE nie zwiększałaby obiektywnie użyteczności takiej nieruchomości. Nieruchomość ta nie ma żadnego związku z zapotrzebowaniem na produkowaną energię i jej dystrybucją. Służebność gruntowa nie poszerzałaby zatem granic możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości. Jej cel ograniczałby się do zaspokajania potrzeby wyłącznie konkretnego podmiotu i nie pozostawałaby w związku z korzystaniem z nieruchomości władnącej. Korzyść ma więc charakter czysto osobisty¹⁰¹. Jak trafnie wywiedziono w doktrynie niemieckiej, przesłanka użyteczności utrudnia zastosowanie tego schematu¹⁰².

Rozważmy inne imitacje samodzielnej zbywalności. Substytutem funkcjonalnym zmiany właściciela nieruchomości władnącej, a tym samym służebności gruntowej, może być zbycie udziałów lub akcji w spółce kapitałowej będącej właścicielem takiej nieruchomości. Efekt następstwa prawnego byłby wtedy osiągany pośrednio poprzez zmiany w składzie spółek.

Interesujące rozwiązanie dostarcza niemiecka nauka i tamtejsza praktyka. Odnosi się ono wprawdzie do ograniczonych służebności osobistych, ale może być rozciągnięte np. na użytkowanie nieruchomości, którego zakres wykonywania ograniczono do części gruntu zajmowanego przez urządzenia OZE (art. 253 § 2 KC). To samo dotyczy służebności osobistych, albowiem ze względu na dopuszczalność ich ustanowienie wyłącznie na rzecz osób fizycznych – inaczej niż w prawie niemieckim – istotnie podważa to przydatność tego rodzaju służebności dla sektora OZE. Rozważmy zatem, czy wypracowany w Niemczech mechanizm nadaje się do zastosowania w przypadku ustanowienia służebności gruntowej. Na tym tle można ponadto uchwycić kierunek i sposób ustawowej reformy regulacji służebności motywowany właśnie potrzebami i rozwojem inwestycji w OZE, co jest inspirujące w dyskursie nad rewizją prawa polskiego. Dla pełniejszego wyjaśnienia sensu modernizacji prawa niemieckiego należy najpierw zauważyć, że w celu liberalizacji rynku energetycznego, a w tym ułatwienia transferu praw do sieci, ustawą z 17 lipca

¹⁰⁰ Zob. C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 101.

¹⁰¹ Zob. też wyrok OLG Hamm z 23.12.2014 r., I-15 W 256/14, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2015, nr 4, s. 312.

¹⁰² Zob. C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 101.

1996 r. (BGBII S.990) ukształtowano wyłom od zasady niezbywalności ograniczonych służebności osobistych¹⁰³. Ograniczone służebności osobiste zawierające uprawnienie do utrzymywania urządzeń określonych kategorii mogą być zatem zbyte¹⁰⁴. Przywilej zbywalności nie znajdował jednak zastosowania do:

- służebności zabezpieczających prawo do budowy i eksploatacji elektrociepłowni¹⁰⁵,
- służebności ustanawianych w związku z wzniesieniem i eksploatacją urządzeń do zasilania w energię elektryczną, tzw. służebności wytwarzania energii (*Energiegewinnungsdienstbarkeiten*)¹⁰⁶,
- służebności fotowoltaicznych i turbin wiatrowych, skoro urządzenia tego rodzaju są przeznaczone do wytwarzania energii, a nie jej przesyłania¹⁰⁷. Wobec braku luki w prawie wykluczano stosowanie w tych przypadkach w drodze analogii § 1092 ust. 3 BGB¹⁰⁸.

Dlatego, w celu ułatwienia transferu i eksploatacji systemów fotowoltaicznych, operatorzy i finansujące te inwestycje banki poszukiwały konstrukcji prawnych, które zapewnią, że każdy kolejny właściciel instalacji fotowoltaicznej może nabyć ograniczoną służebność osobistą umożliwiającą mu korzystanie z tych urządzeń. Osoba fizyczna, nabywając ograniczoną służebność osobistą, ma zrozumieć interes w rzeczowym zabezpieczeniu prawa do korzystania z urządzeń przez spadkobierców, podlegającym ujawnieniu w księdze wieczystej. Ponadto nie można wykluczyć, że operator zamierza przenieść własność takich urządzeń, co wiąże się z założeniem, że odpowiednia służebność ma zostać zarejestrowana również dla potencjalnych nabywców. Wreszcie, jeśli systemy OZE, które mają zostać zbudowane, są finansowane z kredytu, w interesie banków jest, aby przyszły operator był przez nie wskazany oraz nabywał odpowiednią służebność¹⁰⁹. Obrót prawny i doktryna wypracowały mechanizm działający w przypadkach, w których następcą prawnym w zakresie własności urządzeń generujących energię nie jest jeszcze znany. Obejmuje on zobowiązanie właściciela nieruchomości względem ustalonych osób

¹⁰³ P. Bassenge, *Die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach der Neuregelung durch Gesetz vom 17. Juli 1996*, NJW 1996, nr 42, s. 2779; C. Reymann, [w:] J. von Staudinger..., *Buch 3: Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018–1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Workaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2017, s. 899.

¹⁰⁴ Podkreśla się przy tym, że ze zmianą uprawnionego ze służebności i tak – stosownie do § 1092 ust. 2 BGB – musi liczyć się właściciel nieruchomości, jeżeli została ona ustanowiona na rzecz osoby prawnej lub osobowej spółki handlowej, zob. D. Joost, *op. cit.*, § 1092, nb. 9. Konsekwentnie (por. § 1059a BGB) zakresem zastosowania § 1092 ust. 3 BGB nie są objęte służebności przysługujące osobie fizycznej, *ibidem* § 1092, nb. 13; H. Keller, *Die Rechtsnachfolge...*, s. 101.

¹⁰⁵ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1215a.

¹⁰⁶ P. Bassenge, [w:] *Palandt...*, s. 1652; J. Mohr, *op. cit.*, § 1092, nb. 15.

¹⁰⁷ Zob. H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1204, 1215a; P. Bassenge, *op. cit.*, s. 1652; L. Böttcher, *Erneuerbare Energien in der notariellen Praxis*, „notar” 2012, nr 12, s. 387; J. Mohr, *op. cit.*, § 1092, nb. 16.

¹⁰⁸ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1215a.

¹⁰⁹ C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 84.

(operatora, jako uprawnionego z tytułu ograniczonej służebności osobistej lub banku) do ustanowienia ograniczonych służebności osobistych na rzecz dowolnej liczby następców prawnych. Praktyka opiera się na konstrukcji właściwej lub częściej niewłaściwej umowy na rzecz osoby trzeciej¹¹⁰. Ukształtowane tą drogą roszczenie o ustanowienie służebności zabezpieczane jest przez wpis w księdze wieczystej tzw. wzmianki (ostrzeżenia, *Vormerkung*)¹¹¹. Zalecana jest następująca, kunsztowna formuła¹¹². Właściciel nieruchomości zobowiązuje się wobec B-Banku, w drodze niewłaściwej umowy na rzecz osób trzecich, za każdym razem, gdy instalacja fotowoltaiczna stanie się własnością B-Banku lub osoby trzeciej, a bank lub osoba trzecia zaproponuje właścicielowi zawarcie umowy o korzystanie z nieruchomości odpowiadającej treściowo umowie zawartej przez niego z B-Operator KG, do wyrażenia zgody na ustanowienie i rejestrację ograniczonej służebności osobistej o tożsamej treści, B-Bankowi lub osobie trzeciej, na rzecz której została przeniesiona własność instalacji fotowoltaicznej. Ponadto właściciel nieruchomości wyraża zgodę na: a) wpis zastrzeżenia (wzmianki) na rzecz B-Banku w celu zabezpieczenia jego roszczenia o rejestrację ograniczonych służebności osobistych na rzecz osób trzecich, które zostaną przez niego wskazane, b) z niższym pierwszeństwem – wpis wzmianki na rzecz B-Banku w celu zabezpieczenia jego własnego roszczenia o wpis w księdze wieczystej ograniczonej służebności osobistej na jego rzecz.

Promowana formuła odpowiada dominującemu pogładowi. Zakłada on, że właściciel może zobowiązać się wobec kontrahenta do ustanowienia służebności na korzyść wielu sukcesorów, którzy będą dopiero w przyszłości dokładnie zidentyfikowani¹¹³. Opinia ta zasługuje na poparcie. Ustanowienie służebności na rzecz

¹¹⁰ P. Becker, *Zur Schuld- und Vormerkungsübernahme bei Ansprüchen auf Neubestellung von Fotovoltaikdienstbarkeiten*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 2014, nr 2, s. 46; D.U. Otto, [w:] *NK-BGB*, Band 3: *Sachenrecht*, red. G. Ring, H. Grziwotz, J. Schmidt-Räntsch, Baden-Baden 2022, § 1092, nb. 7a; wyrok OLG München z 7.12.2016 r., 34 Wx 423/16; *Vormerkung zur Sicherung eines Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs eines Versprechensempfängers*, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2017, nr 6, s. 586; na temat wielokrotności następstwa i intabulacji oraz wykorzystania konstrukcji właściwej i niewłaściwej umowy na rzecz osoby trzeciej i przelewu roszczenia z takiej umowy o ustanowienie służebności, zob. H. Keller, *op. cit.*, s. 109-111.

¹¹¹ Zob. C. Walter, *Photovoltaikdienstbarkeit...*, nb. 4, 5; P. Becker, *op. cit.*, s. 46; M. Lehmann, *Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte nach dem Weg*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2011, nr 1, s. 9; wyrok BGH z 9.07.1958 r., V ZR 116/57, „Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen” 1958, 28, s. 103; wyrok OLG München z 5.08.2010 r., 27 Wx 45/10, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2011, s. 231; wyrok OLG Nürnberg z 26.01.2016 r., 15 W 1608/15, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 2, s. 155 i n. Wątpliwości co do dopuszczalności takiej konstrukcji zgłaszane są sporadycznie, zob. C. Kessler, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB*, Buch 3: *Sachenrecht: §§ 883-888 (Allgemeines Liegenschaftsrecht 2)*, red. S. Herrler, Neubearbeitung 2020, § 883, nb. 107.

¹¹² U. Krause, *op. cit.*, § 885, nb. 23.9.

¹¹³ H. Keller, *op. cit.*, s. 110; H. Keller, *Gesicherte Praxis und neue Wege der Rechtsnachfolge bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten – zugleich Anmerkung zum Beschluss des OLG München vom*

„następcy prawnego”, który nie został jeszcze ustalony, byłoby nieskuteczne, ponieważ regulacja umowy na korzyść osoby trzeciej (§ 328 BGB) nie ma zastosowania do praw rzeczowych¹¹⁴. Natomiast w odniesieniu do umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej nie stawia się tak daleko idących wymogów, jakie wynikają z zasady określoności, która rządzi prawem rzeczowym¹¹⁵. Jednakże wzmianka nie może być wpisana na rzecz niesprecyzowanego podmiotu¹¹⁶. W tym schemacie wystarczające jest oznaczenie przyjmującego przyrzeczenie (banku lub przedsiębiorcy instalującego urządzenia fotowoltaiczne)¹¹⁷. Spełniony zostaje także wymóg wynikający z zasady akcesoryjności wzmianki. Uprawniony ze wzmianki jest jednocześnie zabezpieczonym wierzycielem¹¹⁸. Doktryna rozważa bardziej złożone konstelacje podmiotowe. Przyjmuje się zdatność zastrzeżenia w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie służebności, nawet gdy prawo do wskazania jej nabywcy nie należy do uprawnionego ze wzmianki, lecz do osoby trzeciej¹¹⁹. Wzmianka zabezpieczająca roszczenie o ustanowienie służebności wspiera konstruowany kontraktowo substytut transferu prawa¹²⁰. W razie przelewu roszczenia przyjmującego przyrzeczenie – zgodnie z § 401 BGB – na cesjonariusza przechodzi także wzmianka¹²¹. Postanowiono w nim wprost, że wraz z przelaną wierzytelnością na nowego wierzyciela przechodzą również inne prawa, takie jak zastaw, hipoteka i poręczenie. Wskazuje się jednak, że przepis ten znajduje zastosowanie do automatycznego przejścia wzmianki *per analogiam*¹²². Pierwszeństwo nowej służebności i wzmianki są skorelowane (zob. § 883 ust. 3 BGB). Kontrowersje wywołuje kwestia, czy roszczenie o ustanowienie służebności na korzyść banku i późniejszych następców prawnych w zakresie własności urządzeń systemu OZE może być zabezpieczone przez wpis jednej wzmianki¹²³. Stanowisko rygorystyczne opowiada się przeciw-

18.4.2012, 34 Wx 35/12, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2012, nr 6, s. 447; D.U. Otto, [w:] NK-BGB..., § 1092, nb. 7a; wyrok OLG Nürnberg z 26.01.2016 r., 15 W 1608/15, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 2, s. 156.

¹¹⁴ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1199.

¹¹⁵ Zob. przykładowo wyrok OLG Nürnberg z 26.01.2016 r., 15 W 1608/15, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 2, s. 156.

¹¹⁶ C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 104; P. Becker, *Zur Schuld- und Vormerkungsübernahme...*, s. 46.

¹¹⁷ Zob. przykładowo M. Sikora, *Anmerkung: Abtretung eines Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an einen Dritten*, OLG Nürnberg, Beschluss vom 26.1.2016, 15 W 1608/15, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 2, s. 160.

¹¹⁸ Wyrok BGH z 10.10.2008 r., V ZR 137/07, NJW 2009, s. 356.

¹¹⁹ D.U. Otto, [w:] NK-BGB..., § 1092, nb. 7a.

¹²⁰ Zob. C. Walter, *Photovoltaikdienstbarkeit...*, nb. 4; M. Sikora, *op. cit.*, s. 160.

¹²¹ H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1204; H. Keller, *Die Rechtsnachfolge...*, s. 104, 108, 112; ogólniej J. Kohler, *op. cit.*, § 883, nb. 6.

¹²² H. Klühs, *op. cit.*, s. 29.

¹²³ Por. C. Reymann, *Fotovoltaikdienstbarkeiten...*, s. 104; U. Krause, *op. cit.*, § 885, nb. 23.11; H. Keller, *Die Rechtsnachfolge...*, s. 109-111; C.H. Klühs, *op. cit.*, s. 29-30; M. Sikora, *op. cit.*, s. 160.

ko dopuszczalności wpisu w takim przypadku jednej wzmianki. Wspierane jest ono dwoma argumentami. Po pierwsze, oddziela się roszczenie o ustanowienie służebności na rzecz samego finansującego od roszczenia przyjmującego przyrzeczenie z umowy na rzecz osoby trzeciej. Po drugie, o odrębności tych roszczeń ma decydować to, że roszczenie o ustanowienie ograniczonej służebności osobistej dla samego finansującego – inaczej niż roszczenie przyjmującego przyrzeczenie – nie jest przenośne¹²⁴. W konsekwencji nie mogą być one zabezpieczone jedną wzmianką. Argumentacja oponentów przebiega różnymi ścieżkami. Odwołują się oni do przykładu umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z którą kupujący zobowiązany jest zapłacić część ceny wierzycielowi zabezpieczonemu długiem gruntowym, a pozostałą cenę samemu sprzedawcy. Wywodzą, że mamy wówczas do czynienia z jednolitym roszczeniem o zapłatę ceny¹²⁵. Ich zdaniem taki podział personalny nie narusza jednolitej natury roszczenia¹²⁶. Ponadto eksponują, że przenoszalność roszczenia nie wymusza oddzielenia roszczeń¹²⁷. Równolegle zwolennicy ujęcia liberalnego zwracają uwagę na zapewnienie przez wpis jednej, a nie wielu wzmianek, przejrzystości ksiąg wieczystych¹²⁸. Pogląd dopuszczający wpis jednej wzmianki znajduje silne wsparcie w judykaturze¹²⁹. Zaprezentowane rozwiązanie rodzi jeszcze inne problemy, aktywujące się w razie ustanowienia ograniczonej służebności osobistej na własnej nieruchomości. Wobec tego, że prawo polskie nie dopuszcza konstrukcji służebności właścicielskiej nie ma potrzeby rozwijania tego wątku. Wystarczy odesłać do innych opracowań¹³⁰.

W kontekście zbywalności rzeczowego zabezpieczenia prawa do umieszczenia na nieruchomości systemu OZE wypowiedział się w ubiegłym roku ustawodawca niemiecki. Podkreślił istotną rolę, jaką odgrywają ograniczone służebności osobiste w przypadku korzystania z nieruchomości w zakresie budowy urządzeń generujących energii ze źródeł odnawialnych. Równolegle zakłada, że w przyszłości również w odniesieniu do urządzeń do wytwarzania wodoru w procesach elektrochemicznych i produkcji energii elektrycznej z wodoru będzie to miało miejsce. Zauważył

¹²⁴ Szerzej uzasadnienie wyroku OLG z 18.04.2012 r., 34 Wx 35/12, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2012, nr 6, s. 467.

¹²⁵ H. Keller, *Gesicherte Praxis...*, s. 447.

¹²⁶ Szeroko pod kątem zgodności z zasadą akcesoryjności wzmianki, zob. H. Klühs, *op. cit.*, s. 29.

¹²⁷ H. Keller, *Gesicherte Praxis...*, s. 448.

¹²⁸ *Ibidem*.

¹²⁹ Wyrok BGH z 9.07.1958 r., V ZR 116/57, Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen 28, s. 103; wyrok OLG Hamm z 22.12.2010 r., 15 W 526/10: Liegenschaftsrecht – Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für unbestimmten Rechtsnachfolger, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2011, nr 5, s. 243; wyrok OLG München, 5.08.2010 r., 27 Wx 45/10, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2011, s. 231.

¹³⁰ Zob. U. Krause, *op. cit.*, § 889, nb. 1, 3; A. Bieranowski, *Służebności fotowoltaiczne w prawie niemieckim*, „Państwo i Prawo” 2023, nr 8, s. 89-90 oraz powołane tam piśmiennictwo i orzecznictwo niemieckie.

przy tym występującą w pewnych sytuacjach potrzebę zmiany operatora instalacji, a co za tym idzie, przeniesienia ograniczonej służebności osobistej. Sprawia to, że praktyka musi posługiwać się kosztownymi i skomplikowanymi rozwiązaniami umownymi. Była o nich wcześniej mowa. Konieczność stosowania takich środków zastępczych powinna – zdaniem ustawodawcy – zniknąć¹³¹. W rezultacie ustawą z 10 października 2024 r. rozszerzono wyjątki od zasadniczej nieprzenoszalności ograniczonych służebności osobistych w celu wspierania transformacji energetycznej¹³². Oznacza to, że ograniczone służebności osobiste dla osób prawnych i spółek osobowych mogą osiągnąć trwałość podobną do służebności gruntowych¹³³. Jak wskazano w uzasadnieniu projektu tej ustawy, budowa i eksploatacja instalacji do wykorzystania energii wodnej, wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, ciepła ze środowiska lub energii z biomasy jest ważnym celem rządu federalnego w obliczu kryzysu klimatycznego i aktualnych wydarzeń geopolitycznych¹³⁴. Dotychczasową treść odstępstw dopuszczających zbywalność ograniczonej służebności osobistej odnajdujemy w pkt 3 do 6 znowelizowanego tą ustawa § 1092 ust. 3 BGB. Katalog ten został uzupełniony o przypadki oznaczone pkt 1 i 2. Obejmują one urządzenia wykorzystujące energię wodną, energię wiatrową, energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną, ciepło środowiskowe lub energię z biomasy oraz urządzenia do elektrochemicznej produkcji wodoru lub do wytwarzania energii elektrycznej z wodoru. Enumerację tę oparto na definicjach legalnych z § 3 pkt 21 ustawy o rozwoju odnawialnych źródeł energii (*Erneuerbare-Energien-Gesetzes – EEG*)¹³⁵ lub § 3 ust. 2 ustawy o oszczędzaniu energii i wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii do ogrzewania i chłodzenia budynków (*Gebäudeenergiegesetzes – GEG*)¹³⁶. W ten sposób nowa regulacja § 1092 ust. 3 BGB uwzględniła wszystkie urządzenia do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł, co znajduje się obecnie w centrum dyskusji na temat transformacji energetycznej, w szczególności w za-

¹³¹ Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, Drucksache 20/9890, Deutscher Bundestag 20. Wahlperiode, 20.12.2023, s. 10.

¹³² Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, BGBl. I 2024, Nr. 306.

¹³³ Por. odnośnie do poprzedniego stanu prawnego H. Schöner, K. Stöber, *op. cit.*, nb. 1215a. Odrzucono jednak rozszerzenie wyjątków z § 1092 ust. 3 BGB również na ograniczone służebności osobiste nabyte przez osoby fizyczne. Przy kształtowaniu różnych praw rzeczowych ustawodawca historyczny kierował się bowiem aktualną myślą, że należy przeciwdziałać niepożądaną erozji prawa własności, zob. Entwurf..., s. 21.

¹³⁴ Entwurf..., s. 20.

¹³⁵ Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066, BGBl. 2025 I Nr. 52).

¹³⁶ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, BGBl. 2023 I Nr. 280).

kresie fotowoltaiki i elektrowni wiatrowych¹³⁷. Nie zdecydowano się natomiast na dynamiczne odesłanie np. do ww. przepisu § 3 pkt 21 EEG. Każda zmiana tego przepisu miałaby bowiem bezpośredni wpływ na odpowiadające mu ograniczone osobiste służebności. Nie byłoby to zgodne z zasadą przejrzystości prawa, która ma szczególne znaczenie w dziedzinie prawa rzeczowego. Przemawia za tym także wzgląd na ochronę zaufania zarówno z perspektywy właścicieli obciążonych nieruchomości, jak i uprawnionych z tytułu służebności¹³⁸. Według przepisów przejściowych przenoszenie ograniczonych służebności osobistych, które dają możliwość korzystania z nieruchomości na potrzeby instalacji odnawialnych źródeł energii, nie dotyczy dawnych przypadków. W odniesieniu do nich zachowano *status quo*¹³⁹.

Proteza zbywalności stosowana przy ustanowieniu „starych” ograniczonych służebności osobistych nie pasuje do konstrukcji służebności gruntowej. Koliduje ona bowiem z zakwalifikowaniem służebności gruntowej jako prawa związanego. Substytut transferu prawa trudno ponadto skoordynować z celowością służebności gruntowych. Nowelizacja § 1092 ust. 3 BGB jest wszakże inspirująca dla polskiego ustawodawcy.

5. Refleksje końcowe

Weryfikacja dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej i jej atrakcyjności praktycznej dla jurydycznej organizacji inwestycji w OZE prowadzi do następujących wniosków.

Po pierwsze – służebności gruntowe odznaczają się otwartością typologiczną. Norma art. 285 KC, podobnie jak § 1018 BGB, zarysowała jednak granice wewnątrz których strony mogą określić ich treść. W ramach tych mieści się służebność gruntowa umożliwiająca umieszczenie urządzeń generujących energię z OZE na nieruchomości obciążonej, ich eksploatację, konserwację oraz rozbudowę itp. Ten wariant treści służebności gruntowej jest nazywany „służebnością korzystania/znoszenia”.

Po drugie – węzłowy problem, jaki pojawia się w związku ustanowieniem służebności gruntowej, której treścią byłoby usytuowanie i korzystanie z tego typu urządzeń, dotyczy spełnienia przesłanki „zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej”, przewidzianej w art. 285 § 2 KC. Ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe, o ile odznacza się ona obiektywną przydatnością dla właściciela nieruchomości władnącej. Trzeba odrzucić liberalne i deformujące konstrukcje

¹³⁷ Entwurf..., s. 21.

¹³⁸ *Ibidem*.

¹³⁹ W. Böhringer, *Erweiterung der Übertragbarkeit von Dienstbarkeiten*, „Zeitschrift für Immobilienrecht” 2024, nr 11, s. 478 i n.

służebności gruntowej stanowisko SN. Jak przyjęto w uchwale SN z 7 października 2008 r. (II I CZP 89/08, Legalis) ustanowienie służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy, a nie na rzecz właściciela nieruchomości władnącej. W konsekwencji uznano, że oznaczenie nieruchomości władnącej jest niepotrzebne dla ustanowienia służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu¹⁴⁰. Nurt ten utrwalił się w późniejszych orzeczeniach SN¹⁴¹. Konstrukcja służebności gruntowej jako prawa samoistnego ewidentnie narusza zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych. W istocie Sąd Najwyższy próbuje stworzyć nieprzewidzianą w katalogu praw rzeczowych „zamaskowaną” służebność gruntową na rzecz przedsiębiorcy. Ustawodawca, poza niemającym już znaczenia praktycznego wyjątkiem z art. 286 KC, nie zna służebności gruntowej jako prawa niezwiązanego z własnością nieruchomości władnącej. Samo wkomponowanie do treści służebności gruntowej uprawnienia rdzennego do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych nie powinno rzutować na konstrukcję tej kategorii służebności i jej cel. W świetle art. 285 § 2 KC przypisanie roli nieruchomości władnącej dowolnej nieruchomości tylko dlatego, że stanowi własność podmiotu instalującego urządzenia generujące energię, nie jest wystarczające. Z punktu widzenia celowości służebności na nieruchomości władnącej muszą znajdować się niezbędne elementy infrastruktury, potrzebne do wykonywania władztwa wynikającego ze służebności, które pozwalają zakładać, że służebność będzie przynosiła korzyść każdemu jej właścicielowi.

Po trzecie – strukturę podmiotową służebności gruntowej krystalizuje kategoria każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Uprawniony z tytułu służebności gruntowej nie jest identyfikowany przez związek z własnością urządzeń generujących energię. W konsekwencji podmiot uprawniony ze służebności gruntowej nie może ulec automatycznej zmianie w wyniku zbycia na rzecz własność tych urządzeń.

Po czwarte – zidentyfikowane tu cechy służebności gruntowych (celowość i związek z własnością nieruchomości władnącej) ograniczają jej przydatności dla umocnienia tytułu prawnego do umieszczenia i eksploatacji urządzeń wytwarzających energię z źródeł odnawialnych na cudzej nieruchomości. Wynikają one z niepodważalnych założeń konstrukcyjnych instytucji służebności gruntowych. W odróżnieniu jednak od prawa niemieckiego, polskie prawo cywilne nie oferuje innych rodzajów służebności (służebności osobistej lub służebności przesyłu) pozwalających na realizację interesów inwestorów w OZE. Jest to szczególne wyrażenie widoczne na tle ostatniej nowelizacji § 1092 ust. 3 BGB, która była przeznaczona

¹⁴⁰ Wyrok SN z 12.12.2008 r., II CSK 389/08, Legalis.

¹⁴¹ Zob. uchwała SN z 22.05.2013 r., III CZP 18/13 z krytyczną i przekonywającą glosą M. Warcińskiego, „Przegląd Sądowy” 2016, nr 3, s. 122 i n.; uchwała SN z 27.06.2013 r., III CZP 31/13, Legalis.

właśnie rozwojowi sektora OZE. W prawie polskim możliwość obrania takiego kierunku zmian została zaburzona. Zbyt pochopnie wprowadzono bowiem regulację służebności przesyłu jako trzeciego rodzaju służebności. Uprawnienie znamionujące treść służebności przesyłu polega na korzystaniu w oznaczonym zakresie z nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych (określonych w art. 49 § 1 KC). Za funkcjonalny odpowiednik służebności przesyłu można uznać przenoszalną ograniczoną służebność osobistą (zob. § 1092 ust. 3 BGB). *De lege lata* prostszym rozwiązaniem jest zatem reforma przepisów o służebności przesyłu dla prawnego zorganizowania inwestycji energetycznej.

Literatura

- Balwicka-Szczyrba M., *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urządzeń przesyłowych*, Warszawa 2015.
- Bassenge P., *Die Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach der Neuregelung durch Gesetz vom 17. Juli 1996*, „Neue Juristische Wochenschrift” 1996, nr 42.
- Bassenge P., [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2014.
- Becker P., *Zur Schuld- und Vormerkungsübernahme bei Ansprüchen auf Neubestellung von Fotovoltaikdienstbarkeiten*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 2014, nr 2.
- Berg J., *Grundstücksübergreifende Gemeinschaftsanlagen in der notariellen Praxis*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2018, nr 10.
- Berger Ch., [w:] *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch, BGB mit Rom-I-, Rom-II-, Rom-III-VO, EG-UntVO/HUntProt und EuErbVO. Kommentar*, red. R. Stürner, München 2015.
- Bieranowski A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, t. 2, Warszawa 2017.
- Bieranowski A., *Służebności ograniczające konkurencję w prawie polskim na tle komparatystycznym*, Warszawa 2020.
- Bieranowski A., *Służebności fotowoltaiczne w prawie polskim z odniesieniami komparatystycznymi*, „Rejent” 2021, nr 12.
- Bieranowski A., *Służebności fotowoltaiczne w prawie niemieckim*, „Państwo i Prawo” 2023, nr 8.
- Böhringer W., *Erweiterung der Übertragbarkeit von Dienstbarkeiten*, „Zeitschrift für Immobilienrecht” 2024, nr 11.
- Böttcher L., *Erneuerbare Energien in der notariellen Praxis*, „Notar” 2012, nr 12.
- Czarnecki R., *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. (art. 167-175 i 184-189) oraz projektu Kodeksu cywilnego (art. 249-259)*, „Palestra” 1962, nr 6.
- Entwurf eines Gesetzes zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, Drucksache 20/9890, Deutscher Bundestag 20. Wahlperiode, 20.12.2023.
- Ellenberger J., [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2014.
- Flache C., *Photovoltaik- und Windenergieanlagen im notariellen Alltag*, „Notar” 2017, nr 3.
- Göz P., *Die beschränkte persönliche Verbotsdienstbarkeit*, Frankfurt a. M.–Berlin–Bern–New York–Paris–Wien 1997.
- Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989.
- Grziwotz H., [w:] *Erman BGB. Kommentar*, red. H.P. Westermann, B. Grunewald, G. Maier-Reimer, Köln 2023.
- Herrler S., *Kein Erlöschen einer Grunddienstbarkeit mit Untergang des berechtigten Wohnungseigentums – Zugleich Anmerkungen zu den Beschlüssen des OLG Hamm v. 22.3.2016 – I-15 W 357/15 und des OLG München v. 20.2.2017 – 34 Wx 433/16*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2017, nr 10.
- Holch G., [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 1, red. F. Sackner, München 2001.

- Joost D., [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, red. R. Gaier, München 2013.
- Kappler T., *Photovoltaikanlagen auf fremdem Grund und Boden – Sicherheit für alle Zeiten?*, „Zeitschrift für Immobilienrecht” 2012.
- Kappler T., *Vereinbarungen anlässlich der Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage auf fremdem Grund und Boden*, „Zeitschrift für Notarpraxis” 2007.
- Keller H., *Die Rechtsnachfolge bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur Absicherung von Energiegewinnungsanlagen*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2011.
- Keller H., *Gesicherte Praxis und neue Wege der Rechtsnachfolge bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten – zugleich Anmerkung zum Beschluss des OLG München vom 18.4.2012*, 34 Wx 35/12, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2012, nr 6.
- Kessler C., [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB, Buch 3: Sachenrecht: §§ 883–888 (Allgemeines Liegenschaftsrecht 2)*, red. S. Herrler, Neubearbeitung 2020.
- Klühs H., *Der revolvierende Anspruch auf Bestellung von Fotovoltaikdienstbarkeiten als Fall der Sukzessivberechtigung*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2012, nr 1–2.
- Kohler J., [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichem Gesetzbuch: BGB*, red. R. Gaier, t. 6, München 2013.
- Krause U., [w:] R. Schulze, H. Grziwotz, R. Lauda, *BGB: Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*, München 2024.
- Kuhl R.J., *Windkraftanlagen im Regelungskomplex der §§ 93–95 BGB*, Baden-Baden 2025.
- Lackoroński B., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2024.
- Lange K.W., Ländner E.M., *Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen in der zivilgerichtlichen Entscheidungspraxis*, „Zeitschrift für das gesamte Recht der Energiewirtschaft” 2019, nr 4.
- Lehmann M., *Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte nach dem Weg*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2011, nr 1.
- Lenio P., *Urządzenia przesyłowe i problem ich własności*, „Acta Erasmiana. Varia”, t. 5, Wrocław 2013.
- Mayer J., [w:] *J. von Staudinger Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3: *Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018–1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2009.
- Meier P., *Die Schaffung sonderrechtsfähiger Bestandteile eines Grundstücks durch Dienstbarkeiten*, [w:] *Das Sachenrecht vor modernen Herausforderungen*, red. M. Schmoeckel, Baden-Baden 2023.
- Meier P., *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, Teil 1: *Die sachenrechtliche Behandlung der Photovoltaikanlage*, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, Nr. 6.
- Meier P., *Sachenrechtliche Probleme von Photovoltaikanlagen bei Grundstücksübertragungen*, Teil 2: *Die Bestellung von Dienstbarkeiten zur Lösung der auftretenden Rechtsprobleme*, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2020, Nr. 1.
- Mohr J., [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, red. R. Gaier, Band 7, München 2020.
- Mössner G., [in:] *Beck'scher Online-Großkommentar: BGB*, red. B. Gsell, W. Krüger, S. Lorenz, C. Reymann, München 2021.
- Mulzer I., *Die dingliche Sicherung ausschließlicher Bezugspflichten durch Verbotsdienstbarkeiten*, München 1980.
- Nowakowski Z.K., *Ślužebności*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1968, z. 3.
- Otto D.U., [w:] *BGB, Sachenrecht*, red. G. Ring, H. Grziwotz, A. Keukenschrijver, Baden-Baden 2016.
- Otto D.U., [w:] *NK-BGB*, Band 3: *Sachenrecht*, red. G. Ring, H. Grziwotz, J. Schmidt-Räntsch, Baden-Baden 2022.
- Papenbrock R., *Die Anwendung des deutschen Sachenrechts auf Windenergieanlagen im Bereich der deutschen Ausschließlichen Wirtschaftszone*, Berlin 2017.
- Peters B., *Wem gehören die Windkraftanlagen auf fremdem Grund und Boden?*, „Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht” 2002, nr 3.
- Prütting H., *Beschränkungen des Wettbewerbs durch Dienstbarkeiten*, [w:] *Gedächtnisschrift für Dietrich Schultz*, Köln 1987.

- Rastätter J., *Raumeigentum und Grenzüberbau*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 1986, nr 4.
- Regenfus T., *Servitus in faciendo consistere nequit – Möglichkeiten der Verdinglichung von Handlungspflichten durch Dienstbarkeiten*, Teil 1, „Zeitschrift für Notarpraxis” 2017, nr 4.
- Reymann C., *Fotovoltaikdienstbarkeiten bei Anlagen auf fremden Grundstücken*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2010, nr 2.
- Reymann C., [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3, *Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018-1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Workaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2017.
- Schmenger W., *Die Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, neue Entwicklungen und neue Rechtsprechung*, „Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg” 2007, Nr 4.
- Schöner H., Stöber K., *Grundbuchrecht*, München 2020.
- Sikora M., *Anmerkung: Abtretung eines Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an einen Dritten*, OLG Nürnberg, Beschluss vom 26.1.2016, 15 W 1608/15, „Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins” 2019, nr 2.
- Stieper M., [w:] *Staudinger BGB, §§ 90-124; 130-133 (Sachbegriff, Geschäftsfähigkeit, Willenserklärung, Anfechtung, Auslegung)*, red. S. Herrler, Neubearbeitung 2021 (Updatestand: 28.03.2025).
- Stresemann C., [w:] *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, T. 1: Allgemeiner Teil, §§ 1-240*, red. C. Schubert, München 2018.
- Tersteegen J., *Der Überbau in der notariellen Praxis*, „Rheinische Notar-Zeitschrift” 2006.
- Walter C., *Photovoltaikdienstbarkeit (und Vormerkungen)*, [w:] M. Hoffmann-Becking, A. Gebele, *Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht*, München 2019.
- Warcíński M., *Glosa do uchwały SN z 22.5.2013 r., III CZP 18/13*, „Przegląd Sądowy” 2016, nr 3.
- Warcíński M., *Stużebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013.
- Wasilkowski J., *Prawa rzeczowe ograniczone (charakterystyka ogólna). Poszczególne prawa*, „Przegląd Notarialny” 1947, t. 2.
- Weber J., [w:] *J. von Staudinger Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 3: *Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018-1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Workaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2017.
- Wicke H., *Umwandlung wesentlicher Bestandteile in Scheinbestandteile*, „Deutsche Notar-Zeitschrift” 2006, nr 4.
- Zacharczuk P., *Obszary specjalne w polskim materialnym prawie administracyjnym*, Warszawa 2017.
- Zaradkiewicz K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.