

Sebastian Wójcik-Jackowski  
Uniwersytet Śląski  
Katowice

## **Prawa przysługujące do przestrzeni w obrębie wykonywanych robót geologicznych w ramach geotermii**

---

---

### **Wprowadzenie**

Geotermia jest rozumiana jako zjawisko, polegające na wzroście temperatury panującej we wnętrzu Ziemi wskutek zachodzących w niej naturalnych procesów, do którego dochodzi wraz z głębokością, co jest wyrażane współczynnikiem nazywanym stopniem geotermicznym<sup>1</sup>. Powstałe w ten sposób ciepło stanowi przy tym niezmiernie zróżnicowane źródło energii odnawialnej, w postaci energii geotermalnej.

Oba wymienione pojęcia zostały objaśnione w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii<sup>2</sup>. Zgodnie z art. 2 pkt 22 cytowanej ustawy „odnawialne źródło energii oznacza odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Z kolei energia geotermalna to energia o charakterze nieantropogenicznym skumulowana w postaci ciepła pod powierzchnią ziemi” (art. 2 pkt 10 o.z.e.). Co oczywiste, nie tylko nie powoduje ona żadnej emisji, ale także znajduje różnorakie zastosowanie, w zależności od

---

<sup>1</sup> Zob. [https://pl.wikipedia.org/wiki/Stopie%C5%84\\_geotermiczny](https://pl.wikipedia.org/wiki/Stopie%C5%84_geotermiczny) [dostęp: 20.11.2015].

<sup>2</sup> Dz.U. 2015, poz. 478, ze zm., dalej: o.z.e.

przyjętych technologii, rodzaju nośników oraz skali zamierzeń<sup>3</sup>. Realizacja inwestycji geotermalnych jest jednak dość skomplikowana i wymaga określonych badań pod powierzchnią terenu, które w świetle definicji zawartych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze<sup>4</sup> polegają na prowadzeniu robót geologicznych<sup>5</sup>, w ramach prac geologicznych<sup>6</sup>.

„Prace geologiczne z zastosowaniem robót geologicznych mogą być wykonywane tylko na podstawie projektu robót geologicznych” (79 ust. 1 pr.g.g.). Nie wdając się w techniczne szczegóły zawartości projektu robót geologicznych, trzeba dostrzec, że zgodnie z art. 79 ust. 2 pkt 4 pr.g.g. określa on m.in. przestrzeń, w obrębie której mają być wykonywane roboty geologiczne. Wskazana przestrzeń, będąc od strony morfologicznej zawsze bryłą, ma bez wątpienia charakter trójwymiarowy<sup>7</sup>. Obejmuje zatem nie tylko powierzchnię, lecz również, a może nawet przede wszystkim, sięga w głąb, poniżej jej poziomu. „Wszelako we wniosku o zatwierdzenie projektu robót geologicznych zamieszcza się informację o prawach przysługujących wnioskodawcy wyłącznie do pewnej części tej przestrzeni, w postaci nieruchomości, w granicach której owe roboty mają być wykonywane” (art. 80 ust. 2 pr.g.g.), a do zgłoszenia projektu robót geologicznych nie są wymagane żadne dodatkowe elementy, prócz oczywiście opracowania podlegającego zgłoszeniu (art. 85 ust. 2 pr.g.g.).

Nasuwa się zatem kluczowe pytanie, jak w przypadku robót geologicznych w ramach geotermii kształtuje się wspomniana przestrzeń, w obrębie której mają być wykonywane roboty geologiczne, w stosunku do nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.<sup>8</sup>, zważywszy, iż prace mogą być prowadzone albo dość płytko w glebie poniżej strefy przemarzania (gruntowe poziome wymienniki ciepła)<sup>9</sup>, albo w gruncie na głębokości najczęściej

<sup>3</sup> Zob. R. TYTKO: *Odnawialne źródła energii*. Warszawa 2009, s. 116—121.

<sup>4</sup> Dz.U. 2015, poz. 196 ze zm.

<sup>5</sup> Robotą geologiczną jest wykonywanie w ramach prac geologicznych wszelkich czynności poniżej powierzchni terenu, w tym przy użyciu środków strzałowych, a także likwidacja wyrobisk po tych czynnościach (art. 6 ust. 1 pkt 11 pr.g.g.).

<sup>6</sup> Pracą geologiczną jest projektowanie i wykonywanie badań oraz innych czynności w celu ustalenia budowy geologicznej kraju, a w szczególności poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin, wód podziemnych oraz kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla, określenia warunków hydrogeologicznych, geologiczno-inżynierskich, a także sporządzanie map i dokumentacji geologicznych oraz projektowanie i wykonywanie badań na potrzeby wykorzystania ciepła Ziemi lub korzystania z wód podziemnych (art. 6 ust. 1 pkt 11 pr.g.g.).

<sup>7</sup> Sięgając do pojęć znanych w geometrii, dostrzeżemy, że składająca się z trzech wymiarów przestrzeń o geometrii euklidesowej stanowi naturalny element modeli świata rzeczywistego. Jednowymiarowa przestrzeń euklidesowa nazywana jest tymczasem prostą euklidesową, zaś dwuwymiarowa to tzw. płaszczyzna euklidesowa. Zob. [http://pl.wikipedia.org/wiki/Przestrze%C5%84\\_euklidesowa](http://pl.wikipedia.org/wiki/Przestrze%C5%84_euklidesowa) [dostęp: 14.11.2015].

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2014, poz. 121 ze zm.).

<sup>9</sup> <http://instalreporter.pl/ogolna/jak-wlasciwie-wykonac-gruntowe-pozio-me-wymienniki-ciepła/> [dostęp: 20.11.2015].

60—125 m (sondy głębinowe)<sup>10</sup>, albo też w warstwach skał, sięgając w głąb od ok. 3 aż do 6 km (HDR)<sup>11</sup>. Ponadto sprawdzić należy, czy i kiedy w świetle obowiązujących przepisów konieczne będzie nabycie prawa do jednego lub obu tych składników (fragmentów przestrzeni), wraz ze wskazaniem, w jakim trybie i formie ono ewentualnie nastąpi, mając jednocześnie na uwadze, że ze względu na brak samoistości kopaliny<sup>12</sup> nie są uznawane według dominującego poglądu za rzeczy<sup>13</sup>, podobnie jak wszelkie inne niewyodrębnione części przyrody (art. 45 k.c.)<sup>14</sup>.

## Nieruchomość gruntowa

Nieruchomość gruntowa, jako część powierzchni ziemskiej, stanowi wyodrębniony prawnie i fizycznie wydzielony fragment gruntu o określonym kształcie, limitowany stykiem z innymi tego rodzaju nieruchomościami. Chodzi przy tym nie tylko o samą płaszczyznę dającą się w razie potrzeby bez większych przeszkód wyznaczyć w terenie w drodze rozgraniczenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>15</sup>, ale również o to, co zawiera się bezpośrednio nad i pod nią w obrębie jej obrysu. Zasięg granic pionowych nieruchomości gruntowej nigdy nie jest z góry ustalony, albowiem zgodnie z art. 143 k.c. wynika dopiero z zastosowania klauzuli generalnej, w postaci społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu<sup>16</sup>. Konieczne jest więc uwzględnienie nie tylko interesu właściciela, lecz także potrzeb ogółu oraz aspektu ekonomicznego wykorzystywania gruntu, co

<sup>10</sup> [http://www.solis.pl/index.php/projektowanie\\_instalacji/instalacje\\_zrodla/sondy\\_glebino\\_we\\_kolektory\\_pionowe](http://www.solis.pl/index.php/projektowanie_instalacji/instalacje_zrodla/sondy_glebino_we_kolektory_pionowe) [dostęp: 20.11.2015].

<sup>11</sup> <http://www.pgi.gov.pl/instytut-geologiczny-aktualnosci-informacje/4911-hot-dry-rocks-w-polsce.html> [dostęp: 20.11.2015].

<sup>12</sup> Próżno szukać ustawowej definicji kopaliny. W znaczeniu językowym jest ona pojmowana jako substancja pochodzenia nieorganicznego lub organicznego, powstała w wyniku procesów zachodzących w skorupie ziemskiej i tworząca złożę. Zob. <http://encyklopedia.pwn.pl/haslo/kopalina;3925524.html> [dostęp: 22.11.2015].

<sup>13</sup> Zob. J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2012, s. 74—75; W.J. KATNER: *Przedmioty stosunku cywilnoprawnego*. W: *System prawa prywatnego. Prawo cywilne — część ogólna*. Red. M. SAFIAN. T. 1. Warszawa 2012, s. 1299, 1322.

<sup>14</sup> Zob. M. BEDNAREK: *Mienie*. Kraków 1997, s. 65—67, a także przywoływaną tamże literaturę.

<sup>15</sup> Dz.U. 2015, poz. 520 ze zm.

<sup>16</sup> W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód (art. 143 k.c.).

z kolei wymaga wzięcia pod uwagę wielu regulacji szczególnych, wyznaczających sposób wykonywania własności nieruchomości<sup>17</sup>.

Decydujące znaczenie w tej materii należy przypisać ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>18</sup>, która w myśl art. 1 pkt 2 określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, co ma miejsce poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>19</sup>, bądź wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przy jego braku) — art. 4 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy<sup>20</sup>. Potwierdzenie rangi wspomnianych instrumentów planistycznych w Prawie geologicznym i górniczym znajduje wyraz w art. 7 ust. 1 i 2 pr.g.g., stanowiącym, iż „podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach”. Natomiast „w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podejmowanie i wykonywanie działalności określonej w Prawie geologicznym i górniczym jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy<sup>21</sup> oraz w odrębnych przepisach”<sup>22</sup>.

Jeśli chodzi o zgodność zagospodarowania terenu w stosunku do robót geologicznych związanych z gruntowymi poziomymi wymiennikami ciepła lub

---

<sup>17</sup> Zob. S. KALUS: *Prawne aspekty określania pionowych granic nieruchomości. Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem*. W: *XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych*. Katowice 2011, s. 36—37; H. WITCZAK, A. KAWAŁKO: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2012, s. 25; Z. RADWAŃSKI: *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności*. W: *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*. Warszawa 2005, s. 231.

<sup>18</sup> Dz.U. 2015, poz. 199 ze zm.

<sup>19</sup> Zgodnie z art. 14 ust. 8 u.p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego.

<sup>20</sup> Zob. E. GNIEWEK: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2014, s. 90—91.

<sup>21</sup> Przepis ten daje zatem możliwość ustalenia przeznaczenia terenu przy braku planu miejscowego na podstawie studium, w odróżnieniu od reguły wynikającej z art. 4 u.p.z.p., wedle której w takim przypadku następuje ono w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zob. R. MIKOSZ: *Geologia i górnictwo a planowanie przestrzenne*. W: G. DOBROWOLSKI, G. RADECKI: *Prawna regulacja geologii i górnictwa w Polsce, Czechach i na Słowacji. Wybrane zagadnienia*. Katowice 2014, s. 337.

<sup>22</sup> Przykładowo można w tym miejscu wymienić następujące regulacje: ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2013, poz. 1232 ze zm.), ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2015, poz. 2100), ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2015, poz. 909 ze zm.), czy też ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2015, poz. 1651 ze zm.).

panionymi pompami ciepła niewielkiej mocy, należy zwrócić uwagę, że są to urządzenia techniczne służące najczęściej jako indywidualny system grzewczy, alternatywny w stosunku do tradycyjnego ogrzewania kotłem węglowym lub gazowym (ewentualnie wspomagający go). Stąd też przeznaczenie terenu w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową wydaje się kluczową przesłanką do stwierdzenia, że takie roboty odbywają się w granicach nieruchomości gruntowej przeznaczonej na ten cel i stanowią element zwykłego wykorzystania nieruchomości<sup>23</sup>, czyli zgodnego ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem<sup>24</sup>. Oczywiście z racji szerokiego zakresu pojęciowego geotermii, oprócz podanych typów urządzeń, w grę mogą wchodzić znacznie większe zespoły maszyn cieplnych, służące do pozyskiwania energii cieplnej dla wielu innych potrzeb (np. rekreacja, hydroterapia, ciepłownictwo, energetyka przemysłowa). Wtedy ich realizacja, poprzedzona przeprowadzeniem robót geologicznych, będzie skutkowałą bez wątpienia koniecznością dokonania zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości<sup>25</sup>, uwzględniającej zamierzoną działalność, wykraczającą poza istniejące do tej pory granice pionowe nieruchomości gruntowych<sup>26</sup>.

Znaczącą rolę w odniesieniu do zagospodarowania terenu odgrywają też przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>27</sup>. Projekt budowlany powinien wszak zawierać m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu, którego zakres i forma zostały ustalone w akcie wykonawczym, tj. rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu bu-

---

<sup>23</sup> Problematykę zwykłego wykorzystania nieruchomości w kontekście wydobywania kopalin metodą odkrywkową omawia wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 stycznia 2008 r., I OSK 79/07, publ. LEX nr 453377.

<sup>24</sup> Odwołanie się przez ustawodawcę do społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu jako kryterium wyznaczającego granice przestrzenne własności nieruchomości gruntowej oznacza, że granice te muszą być ustalone dla każdej nieruchomości odrębnie. Nie jest możliwe wyznaczenie granic przestrzennych nieruchomości gruntowej w sposób abstrakcyjny, w oderwaniu od takich okoliczności, jak przeznaczenie gruntu, miejsce jego położenia, sposób korzystania przez właściciela. Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2004 r., III CK 52/04, publ. LEX nr 1124087.

<sup>25</sup> Np. poprzez określenie w planie miejscowym granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, stosownie do art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.

<sup>26</sup> Stąd istotne jest oznaczenie granic społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości gruntowej jeszcze przed dokonaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2015 r., V CSK 200/14, LEX nr 1652450.

<sup>27</sup> Dz.U. 2016, poz. 290, dalej: pr.bud.

dowlanego<sup>28</sup>. Jego wpływ na określenie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości gruntowej jest zaś szczególnie istotny dla wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, gdyż przy braku miejscowego planu nie jest zasadniczo wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, lecz dokonanie zgłoszenia (art. 30 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1a pr.bud.), dotyczącego całego zamierzenia budowlanego. W konsekwencji nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 50 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.), a podstawowym dokumentem dającym wskazania co do projektowanych zmian stanu zagospodarowania działki lub terenu, będzie właśnie projekt zagospodarowania działki lub terenu<sup>29</sup>, załączany do zgłoszenia, stosownie do art. 30 ust. 4b pr.bud. Pomijam w tym miejscu montaż pomp ciepła we wcześniej wybudowanych i użytkowanych budynkach, odbywający się na podstawie zgłoszenia (art. 29 ust. 2 pkt 16 pr.bud.).

Skoro indywidualne systemy grzewcze opierające się na geotermii znajdują przeznaczenie w budownictwie mieszkaniowym, patrząc przez pryzmat art. 3 pkt 2 pr.g.g., stanowiącego, że „ustawy nie stosuje się do wykonywania wkopów oraz otworów wiertniczych o głębokości do 30 m w celu wykorzystania ciepła Ziemi, poza obszarami górniczym”, a co za tym idzie również przepisów Prawa geologicznego i górniczego odnoszących się do własności górniczej oraz prac geologicznych, można wyciągnąć wniosek, iż ustawodawca generalnie założył prowadzenie tak sprecyzowanych czynności (o stosunkowo mniejszym zasięgu i stopniu skomplikowania) w obrębie nieruchomości gruntowej w ramach wykonywania uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.), nie przewidując skutków zaistnienia odmiennych stanów faktycznych. Skądinąd trudno przyjąć z podanej przyczyny, że sam status niektórych złóż kopalin<sup>30</sup> oraz górotworu<sup>31</sup> poniżej nieruchomości gruntowej jest nieuregulowany na głębokości do 30 m, bo prowadzona w owej lokalizacji działalność nie została objęta przepisami Prawa geologicznego i górniczego tylko i wyłącznie w sprecyzowanym celu, a nie w pozostałych przypadkach nie związanych w ogóle z geotermią. Wydaje się jednak, że niejako wbrew powyższym założeniom, w pewnych okolicznościach może dojść do sytuacji, gdy realizacja wskazanych urządzeń zostanie umiejscowiona w górotworze poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej. Mianowicie tam, gdzie dotychczasowy i nie sprzeczny z nowym sposób wyko-

<sup>28</sup> Dz.U. 2012, poz. 462 ze zm.

<sup>29</sup> Zob. § 8 ust. 2 pkt 2 wspomnianego wcześniej rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r.

<sup>30</sup> Złoże kopaliny jest naturalnym nagromadzeniem minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą (art. 6 ust. 1 pkt 19 pr.g.g.).

<sup>31</sup> [https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rotw%C3%B3r\\_\(g%C3%B3rnicтво\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rotw%C3%B3r_(g%C3%B3rnicтво)) [dostęp: 21.11.2015].

rzystania zawęży zasięg pionowy nieruchomości gruntowej (np. wykonywanie rzeczonych wkopów oraz otworów wiertniczych na terenach użytkowanych rolniczo<sup>32</sup>).

## Wnętrze Ziemi

Nie będzie dopuszczalne ustanowienie użytkowania górniczego na potrzeby prowadzenia działalności innej aniżeli unormowana została w Prawie geologicznym i górniczym, choć nie zostało to wyraźnie uregulowane w ustawie<sup>33</sup>. Podobnie niedopuszczalne okazuje się ustanowienie użytkowania górniczego w przypadku wszelkich robót geologicznych dotyczących geotermii, wykraczających poza ramy działalności wyszczególnionej w art. 3 pkt 2 pr.g.g., jakkolwiek z zupełnie innych powodów. Chodzi tu o art. 12 ust. 4 pr.g.g., stanowiący, że „przepisów dotyczących użytkowania górniczego nie stosuje się do robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania koncesji”. Jest ona bowiem wymagana tylko w zakresie poszukiwania<sup>34</sup> lub rozpoznawania<sup>35</sup> kopaliny, o których mowa w art. 10 ust. 1 pr.g.g. (art. 21 ust. 1 pkt 1 pr.g.g.), wobec czego przepisów dotyczących użytkowania górniczego nie stosuje się m.in. do robót geologicznych w ramach geotermii.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 pr.g.g. „w granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górniczej albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkowania górniczego”. Własność górnicza obejmuje natomiast nie tylko niektóre kopaliny i wody termalne<sup>36</sup> (niezależnie od ich lokalizacji), lecz także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 1—4 pr.g.g.), czyli całość jego substancji materialnej wraz z pustkami w nim zawartymi. W rezultacie nie znajdują wówczas zastosowania żadne

<sup>32</sup> Różne sposoby i warunki zagospodarowania terenu mogą niekiedy współistnieć. Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2005 r., III CK 129/04, publ. „Państwo i Prawo” 2005, nr 7—8, s. 52.

<sup>33</sup> Zob. R. MIKOSZ: *Tytuły prawne pozwalające na korzystanie z przestrzeni „pod” powierzchni gruntu*. W: *XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców...*, s. 50.

<sup>34</sup> Poszukiwaniem jest wykonywanie prac geologicznych w celu ustalenia i wstępnego udokumentowania złoża kopaliny albo wód podziemnych (art. 6 ust. 1 pkt 7 pr.g.g.).

<sup>35</sup> Rozpoznawaniem jest wykonywanie prac geologicznych na obszarze wstępnie udokumentowanego złoża kopaliny albo wód podziemnych (art. 6 ust. 1 pkt 13 pr.g.g.).

<sup>36</sup> Wodą termalną jest woda podziemna, która na wypływie z ujęcia ma temperaturę nie mniejszą niż 20 °C (art. 5 ust. 2 pkt 2 pr.g.g.).

inne konstrukcje prawne<sup>37</sup>. Zwłaszcza, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy stosuje się odpowiednio jedynie w sprawach nieuregulowanych w ustawie do użytkowania górniczego<sup>38</sup> (art. 17 pr.g.g.) i nie mogą one stanowić samodzielnej podstawy dysponowania wnętrzem Ziemi. Z kolei kwestia własności wód stanowi wprawdzie przedmiot odrębnych regulacji ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne<sup>39</sup>, ale ustawy tej nie stosuje się do poszukiwania i rozpoznawania wód podziemnych w zakresie uregulowanym w Prawie geologicznym i górnicyzm (art. 8 ust. 1 pkt 1 pr.wod.), co może mieć ważne znaczenie przy urządzeniach pozyskujących energię z wód podziemnych (pompy ciepła typu woda-woda), zaliczaną do energii geotermalnej w rozumieniu art. 2 pkt 10 o.z.e.<sup>40</sup>.

W przeciwnym razie należałoby uznać, że art. 12 ust. 4 pr.g.g. wyłącza generalną zasadę z ust. 1 tegoż artykułu, w konsekwencji czego istnieje możliwość uzyskania innego tytułu do dysponowania wnętrzem Ziemi. Sprowadziłoby się to do rozporządzania złożami np. poprzez dzierżawę prawa<sup>41</sup> (art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 709 k.c.). Kierunek ów znajduje po części uznanie w doktrynie<sup>42</sup>, choć zauważalny jest również głos odmienny. Wskazujący mianowicie, iż mamy do czynienia w art. 12 ust. 4 pr.g.g. z wyjątkiem od reguły z art. 16 ust. 1 pr.g.g., nakazującej legitymowanie się oznaczonym prawem do przestrzeni, w której ma być prowadzona działalność regulowana Prawem geologicznym i górnicyzm, co nie uchybia jednak przepisom art. 79 ust. 1 i art. 80 ust. 1 pr.g.g., dotyczącym sporządzania projektów robót geologicznych oraz ich zatwierdzania<sup>43</sup>. Ostatni z przytoczonych poglądów jest w dodatku zgodny z uzasadnieniem do projektu obecnie obowiązującego Prawa geologicznego i górniczego. Intencją zakładanego wyodrębnienia kopalin niestanowiących przedmiotu własności górniczej była

<sup>37</sup> Zob. K. SZUMA: *Własność górnicza, użytkowanie górnicze i inne uprawnienia górnicze według ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze*. „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2012, nr 2, s. 51.

<sup>38</sup> Problematykę odesłania do przepisów o dzierżawie omawia G. RADECKI: *Odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie do użytkowania górniczego*. W: G. DOBROWOLSKI, G. RADECKI: *Prawna regulacja geologii i górnictwa...*, s. 199—220.

<sup>39</sup> Dz.U. 2015, poz. 469 ze zm., dalej: pr.wod.

<sup>40</sup> Do energii geotermalnej w rozumieniu cytowanego przepisu zalicza się bez wątpienia również energię w postaci ciepła skumulowanego w wodach podziemnych, choć nie zostało to wyraźnie w nim wyartykułowane. Niemniej wniosek taki można wyciągnąć, zestawiając go z art. 2 pkt 11 i 12 o.z.e. Energia hydrotermalna jest wszak skumulowana wyłącznie w wodach powierzchniowych, a hydroenergia to energia spadku wód.

<sup>41</sup> Z racji braku wyodrębnienia i samoistości *de lege lata* złoża kopalin nie mogą stanowić przedmiotu ani prawa własności, ani użytkowania, ani żadnego innego podmiotowego prawa rzeczowego. Zob. S. WÓJCIK: *Problem uprawnień do złóż kopalin (w związku z reformą prawa górniczego)*. „Państwo i Prawo” 1992, nr 1, s. 57.

<sup>42</sup> Zob. H. SCHWARZ: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. Wrocław 2013, s. 136.

<sup>43</sup> R. MIKOSZ: *Prawa do przedmiotów materialnych niebędących rzeczami*. W: *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*. Red. E. GNIEWEK. T. 3. Warszawa 2013, s. 466—467.



liberalizacja związanych z nimi wymagań, jak chociażby poprzez ich poszukiwanie (rozpoznawanie) wyłącznie w oparciu o projekt robót geologicznych. Ustanowienie użytkowania górniczego pozostawiono przy tym jedyną dopuszczoną prawem formą rozporządzania własnością górniczą, a użycie słowa „wyłącznie” w treści art. 12 ust. 1 pr.g.g. miało na celu uściślenie treści niektórych przepisów. Ponadto na etapie prac legislacyjnych opowiedziano się za wyłączeniem niekoncesjonowanych robót geologicznych z wymagań dotyczących użytkowania górniczego (art. 12 ust. 4 pr.g.g.)<sup>44</sup>.

## Prawa do przestrzeni i ich uzyskanie

Dopiero zatwierdzenie projektu robót geologicznych następujące w drodze decyzji administracyjnej albo przyjęcie zgłoszenia robót geologicznych bez sprzeciwu dają możliwość oznaczonej działalności w określonej przestrzeni poniżej granic przestrzennych nieruchomości gruntowej, w zakresie wyznaczonym przez sam projekt. Zgodnie bowiem z art. 80 ust. 1 pr.g.g. projekt robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga koncesji, zatwierdza organ administracji geologicznej, w drodze decyzji. Reguła ta zaś doznaje wyjątku, jeśli roboty geologiczne obejmują wyłącznie wiercenia w celu wykorzystania ciepła Ziemi. Wtenczas, w myśl art. 85 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy, projekt robót geologicznych nie wymaga zatwierdzenia, podlegając jednak zgłoszeniu. Formalne rozpoczęcie robót wymagających uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu robót geologicznych następuje po upływie 2 tygodni od zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót geologicznych organom wymienionym w art. 81 ust. 1 pr.g.g., a rozpoczęcie robót geologicznych prowadzonych w ramach zgłoszenia następuje, jeżeli w terminie 30 dni od dnia przedłożenia projektu robót geologicznych starosta, w drodze decyzji, nie zgłosi do niego sprzeciwu (art. 85 ust. 3 pr.g.g.). Zatwierdzenie bądź przyjęcie projektu rodzi więc co prawda skutek w sferze imperium, ale i pośrednio oddziałuje, w mojej ocenie, także na sferę dominium, choć następuje to w sposób dorozumiany, budząc zarazem kontrowersje, ponieważ ustawodawca nie sprecyzował w żaden sposób charakteru oraz treści uprawnień przysługujących do przestrzeni niezbędnej dla przeprowadzenia robót, ani w art. 12 ust. 4 pr.g.g., ani w art. 16 ust. 1—3 pr.g.g. W szczególności, nie wskazując czy prowadzący roboty może korzystać bezumownie z przestrzeni nimi objętej z wyłączeniem innych osób, jak przedstawiają się wzajemne relacje z organami wykonującymi obowiązki właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa, a także jak kształtują się jego prawa oraz środki ich ochrony, w tym

<sup>44</sup> Zob. <http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/wgdruku/1696> [dostęp: 14.06.2015].

w stosunku do podmiotów podejmujących działania konkurencyjne, wreszcie jaki jest status obiektów, urządzeń i instalacji przez niego wzniesionych.

Brak umowy użytkowania górniczego jednakowoż nie oznacza, że roboty odbywają się w sposób bezprawny z naruszeniem własności, bądź to własności nieruchomości gruntowej, bądź własności górniczej. Co do tej ostatniej wydaje się, że mamy do czynienia w nieco zawoalowany sposób z powstaniem z mocy ustawy prawa do nieodpłatnego używania oznaczonej przestrzeni stanowiącej własność Skarbu Państwa, ale tylko w celu i zakresie określonym w projekcie robót geologicznych. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że w poprzednim stanie prawnym zakładano istnienie tzw. *quasi-użytkowania*<sup>45</sup>, w sytuacji braku możliwości zawarcia umowy użytkowania na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze<sup>46</sup>, w odniesieniu do trwającego poszukiwania i rozpoznawania złóż w oparciu o uprawnienie nabyte zgodnie z wcześniejszą regulacją, tj. ustawą z dnia 16 listopada 1960 r. o prawie geologicznym<sup>47</sup>. Ostatnia z wymienionych ustaw przewidywała z kolei w myśl art. 2 ust. 1 stosowanie przepisów dekretu Rady Państwa z dnia 6 maja 1953 r. Prawo górnicze<sup>48</sup>, dopiero gdy głębokość wiercenia przekracza 30 m, a więc także art. 5 ust 2 tego dekretu, wedle którego oddanie w użytkowanie górnicze kopaliny następowało poprzez udzielenie koncesji, czyli w drodze decyzji administracyjnej.

W rezultacie dotychczasowych wywodów nieodzowne okazuje się wyłącznie uzyskanie prawa do nieruchomości gruntowej i to nawet wtedy, kiedy roboty sięgają niżej niż 30 m. Przede wszystkim może nim być prawo własności, a dalej ograniczone prawa rzeczowe albo prawo o charakterze obligacyjnym. Co istotne, ustawodawca nie wprowadził w Prawie geologicznym i górniczym odrębnego sposobu nabycia takich praw, aniżeli wynikający z kodeksu cywilnego. Nie jest to również dopuszczalne w trybie administracyjnym, na podstawie innych regulacji. Toteż nadal pozostaje w pełni aktualny niezrealizowany postulat, wyrażony jeszcze pod koniec lat 80. XX w. co do nadania prawa do poszukiwania kopaliny formy odrębnego od własności samoistnego prawa podmiotowego<sup>49</sup>.

Wprawdzie ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>50</sup> przewiduje w art. 125 ust. 1 możliwość ograniczenia w drodze decyzji (wydanej przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej) sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania,

<sup>45</sup> Zob. A. LIPIŃSKI: *Użytkowanie górnicze*. Kraków 1996, s. 161—162.

<sup>46</sup> Dz.U. 2005, Nr 228, poz. 1947 ze zm.

<sup>47</sup> Dz.U. 1960, Nr 52, poz. 303 ze zm.

<sup>48</sup> Dz.U. 1978, Nr 4, poz. 12 ze zm.

<sup>49</sup> Zob. A. AGOPSZOWICZ: *Opinia o projekcie założeń do ustawy – prawo geologiczne*. „Problemy Prawne Górnictwa” 1990, T. 12, s. 10.

<sup>50</sup> Dz.U. 2015, poz. 1774 ze zm., dalej: u.g.n.

rozpoznawania, wydobywania kopalin objętych własnością górniczą, niemniej nie znajdzie ona zastosowania do robót geologicznych w ramach geotermii, co wynika po części z różnych przyczyn, w zależności od rodzaju zasobów przeznaczonych do eksploatacji (wody podziemne, górotwór, wody termalne).

Własnością górniczą nie są objęte wody podziemne, *a priori* pozostające z tego powodu poza nawiasem dalszych rozważań<sup>51</sup>. Z kolei górotwór jest objęty własnością górniczą tylko poza granicami nieruchomości gruntowej. Jednakże nawet przyjmując taką możliwość w stosunku do tej jego części, to raczej wyłącznie odnośnie do poszukiwania lub rozpoznawania go dla zamierzonego wydobywania, a nie robót geologicznych polegających na badaniach danej struktury i jej temperatury w celu wykorzystania ciepła Ziemi bez wydobywania kopaliny, za pomocą nośników energii sztucznie wprowadzonych do górotworu. Konstatację takową można w każdym razie wysnuć, patrząc przez pryzmat definicji poszukiwania oraz definicji złoża kopaliny — gwoli przypomnienia, „poszukiwanie polega na wykonywaniu prac geologicznych w celu ustalenia i wstępnego udokumentowania złoża kopaliny albo wód podziemnych” (art. 6 ust. 1 pkt 7 pr.g.g.), a „złożo kopaliny jest naturalnym nagromadzeniem minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą” (art. 6 ust. 1 pkt 19 pr.g.g.). Z kolei wody termalne co prawda zostały w całości objęte własnością górniczą i nie ma wątpliwości co do ich poszukiwania lub rozpoznawania w kontekście potencjalnego wydobywania, lecz nie spełniają dalszego kryterium — wynikającego z następnego ustępu cytowanego wcześniej przepisu, tj. art. 125 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z nim ograniczenie może nastąpić na rzecz przedsiębiorcy, który uzyskał koncesję na wykonywanie działalności na czas nie dłuższy niż termin obowiązywania koncesji. Tymczasem, jak wiemy z dotychczasowych wywodów, na etapie poszukiwania i rozpoznawania kopalin w przypadku wód termalnych nie jest przecież konieczna koncesja, tylko decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych, co zresztą tyczy się także badań temperatury górotworu celem instalacji wymienników ciepła, prowadzonych wyłącznie za zgłoszeniem.

Rozważenia wymaga natomiast kwestia wystąpienia przez przedsiębiorcę z roszczeniem wynikającym z art. 18 ust. 1—4 pr.g.g., dotyczącym umożliwienia korzystania z cudzej nieruchomości, jeśli jest ona niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą — w rezultacie czego również właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu, jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się

---

<sup>51</sup> Celem publicznym jest również wykonywanie urządzeń wodnych. Chodzi jednak o takie urządzenia, które zostały literalnie wymienione w art. 6 pkt 4 u.g.n. bez względu na przynależność podmiotową, jeśli tylko spełniają funkcje publiczne. Zob. W. SKRZYDŁO: *Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*. „Kwartalnik Prawa Publicznego” 2005, nr 3, s. 161—162. Będą to zatem ujęcia wód służące wyłącznie zaopatrzeniu w wodę, a nie ich poborowi dla innych celów.

do wykorzystania na dotychczasowe cele. Wedle art. 6 ust. 1 pkt 9 pr.g.g. przedsiębiorcą jest ten, kto posiada koncesję na prowadzenie działalności regulowanej ustawą. W konsekwencji wydawałoby się, że nie mamy do czynienia z tak rozumianym przedsiębiorcą na obecnym etapie, gdyż przeprowadzanie badań w omawianej materii nie wymaga uzyskania koncesji. Wystąpienie ze wskazanym roszczeniem będzie zasadniczo dopuszczalne, albowiem w myśl art. 2 ust. 3 pr.g.g. „przepisy ustawy dotyczące przedsiębiorcy stosuje się odpowiednio do podmiotów, które uzyskały inne niż koncesja decyzje stanowiące podstawę wykonywania działalności regulowanej ustawą”. Takie sformułowanie pomija jednak pozostałe podmioty prowadzące roboty oparte na dokonanym zgłoszeniu, czyli właśnie roboty geologiczne obejmujące wiercenia w celu wykorzystywania ciepła Ziemi. Należy zarazem mieć na uwadze, że choć umożliwienie korzystania z cudzej nieruchomości ma na celu wykonanie działalności regulowanej ustawą, a więc bez wątpienia mieści się w niej prowadzenie robót geologicznych, to samo roszczenie związane jest z wcześniejszym nabyciem uprawnienia do zamierzonej działalności. Decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych w sposób jednoznaczny wymaga uprzedniego nabycia praw do nieruchomości gruntowej. Stąd wystąpienie z roszczeniem zmierzającym do umożliwienia korzystania z nieruchomości gruntowej będzie dopuszczalne dopiero wtedy, kiedy jej zajęcie okaże się niezbędne dla ich prawidłowego przeprowadzenia w toku prowadzonych robót, a nie z nieruchomości, której dysponowanie warunkuje wydanie decyzji zatwierdzającej projekt robót geologicznych.

## Wnioski

Dokonane spostrzeżenia dowodzą niezbicie, że kwestia praw przysługujących do przestrzeni, w obrębie której są wykonywane roboty geologiczne, pomimo wprowadzonych ułatwień związanych w znacznym stopniu z geotermią, budzi wątpliwości. Ustawodawca wyłączył co prawda niekoncesjonowane roboty geologiczne z obowiązku uzyskania użytkownika górniczego, aczkolwiek nie dostrzegł problemów z tego posunięcia wynikających, w przedmiocie dysponowania nieruchomością gruntową oraz wnętrzem Ziemi. Niezbędne jest nabycie praw do nieruchomości gruntowej, co odbywać się może wyłącznie przy zastosowaniu przepisów kodeksowych, niemniej już wystąpienie z roszczeniem w przedmiocie umożliwienia korzystania z cudzej nieruchomości nie będzie dopuszczalne. Niekiedy roboty geologiczne wykonywane są także poza granicami nieruchomości gruntowej, czyli we wnętrzu Ziemi. Ich podjęcie oraz przebieg są zaś wtedy limitowane tylko poprzez zaakceptowany w przewidzianej formie projekt robót geologicznych (decyzja albo zgłoszenie). Charakter i treść uprawnień

przysługujących do tej przestrzeni nie zostały jednak w żaden inny sposób bezpośrednio sprecyzowane, tak jak przy użytkowaniu górniczym (art. 16 pr.g.g.), co może stanowić potencjalne źródło konfliktów, zwłaszcza w razie zamierzonych bądź już trwających konkurencyjnych prac w tej samej lub przylegającej przestrzeni. Wątpliwości budzi też status obiektów i urządzeń w niej wykonanych, przy czym temat ten zostaje jedynie zasygnalizowany w podsumowaniu, gdyż wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

## Literatura

- AGOPSZOWICZ A.: *Opinia o projekcie założeń do ustawy – prawo geologiczne*. „Problemy Prawne Górnictwa” 1990, T. 12.
- BEDNAREK M.: *Mienie*. Kraków 1997.
- GNIEWEK E.: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2014.
- IGNATOWICZ J., STEFANIUK K.: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2012.
- KALUS S.: *Prawne aspekty określania pionowych granic nieruchomości. Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem*. W: *XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych*. Katowice 2011.
- KATNER W.J.: *Przedmioty stosunku cywilnoprawnego*. W: *System prawa prywatnego. Prawo cywilne — część ogólna*. Red. M. SAFJAN. T. 1. Warszawa 2012.
- LIPIŃSKI A.: *Użytkowanie górnicze*. Kraków 1996.
- MIKOSZ R.: *Geologia i górnictwo a planowanie przestrzenne*. W: G. DOBROWOLSKI, G. RADECKI: *Prawna regulacja geologii i górnictwa w Polsce, Czechach i na Słowacji. Wybrane zagadnienia*. Katowice 2014.
- MIKOSZ R.: *Prawa do przedmiotów materialnych niebędących rzeczami*. W: *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*. Red. E. GNIEWEK. T. 3. Warszawa 2013.
- MIKOSZ R.: *Tytuły prawne pozwalające na korzystanie z przestrzeni „pod” powierzchnią gruntu*. W: *XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych*. Katowice 2011.
- RADECKI G.: *Odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie do użytkowania górniczego*. W: G. DOBROWOLSKI, G. RADECKI: *Prawna regulacja geologii i górnictwa w Polsce, Czechach i na Słowacji. Wybrane zagadnienia*. Katowice 2014.
- RADWAŃSKI Z.: *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności*. W: *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*. Warszawa 2005.
- SCHWARZ H.: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. Wrocław 2013.
- SKRZYDŁO W.: *Cele publiczne w gospodarce nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*. „Kwartalnik Prawa Publicznego” 2005, nr 3.
- SZUMA K.: *Własność górnicza, użytkowanie górnicze i inne uprawnienia górnicze według ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze*. „Przeгляд Prawa Ochrony Środowiska” 2012, nr 2.
- TYTKO R.: *Odnawialne źródła energii*. Warszawa 2009.
- WITCZAK H., KAWAŁKO A.: *Prawo rzeczowe*. Warszawa 2012.
- WÓJCIK S.: *Problem uprawnień do złóż kopalni (w związku z reformą prawa górniczego)*. „Państwo i Prawo” 1992, nr 1.

### Źródła internetowe

- <http://encyklopedia.pwn.pl/haslo/kopalina;3925524.html> [dostęp: 22.11.2015]  
<http://instalreporter.pl/ogolna/jak-wlasciwie-wykonac-gruntowe-poziome-wymienniki-ciepła/> [dostęp: 20.11.2015].  
<http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/wgdruku/1696> [dostęp: 14.06.2015].  
[https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rotw%C3%B3r\\_\(g%C3%B3rnictwo\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rotw%C3%B3r_(g%C3%B3rnictwo)) [dostęp: 21.11.2015].  
[http://pl.wikipedia.org/wiki/Przestrze%C5%84\\_euklidesowa](http://pl.wikipedia.org/wiki/Przestrze%C5%84_euklidesowa) [dostęp: 14.11.2015].  
[https://pl.wikipedia.org/wiki/Stopie%C5%84\\_geotermiczny](https://pl.wikipedia.org/wiki/Stopie%C5%84_geotermiczny) [dostęp: 20.11.2015].  
<http://www.pgi.gov.pl/instytut-geologiczny-aktualnosci-informacje/4911-hot-dry-rocks-w-polsce.html> [dostęp: 20.11.2015].  
[http://www.solis.pl/index.php/projektowanie\\_instalacji/instalacje\\_zrodla/sondy\\_glebinowe\\_kolektory\\_pionowe](http://www.solis.pl/index.php/projektowanie_instalacji/instalacje_zrodla/sondy_glebinowe_kolektory_pionowe) [dostęp: 20.11.2015].

Sebastian Wójcik-Jackowski

### **Exclusive rights to the area within the performed works under geological geothermal energy**

#### Summary

The subject of the text is the issue of geothermal energy, considered in the context of the rights to a plot of land and the interior of the Earth when conducting geological works under the relevant legislation in this matter, which have been analyzed taking into account the specifics of specified types of renewable energy sources.

**Key words:** Geothermal energy, geological work, ownership and disposition of land property and the interior of the Earth

Себастьян Вуйчик-Яцковски

### **Права на пространство при осуществлении геологических работ в области геотермии**

#### Содержание

Предметом статьи является вопрос геотермии, обсуждаемый в контексте прав на земельный участок и недра во время осуществления геологических работ в соответствии с действующими в этой области нормами, анализируемыми с учётом специфики указанного вида обновляемых источников энергии.

**Ключевые слова:** Геотермальная энергия, геологические работы, собственность и распоряжение земельным участком и недрами

