



Aleksander Lipiński

 <http://orcid.org/0000-0002-9947-0007>

Uniwersytet Humanistyczno-Przyrodniczy im. Jana Długosza  
Częstochowa

DOI: <https://doi.org/10.31261/PPGOS.2019.01.06>

## Komentarz do art. 18—20 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnictwo

---

---

### Art. 18.

1. Jeżeli cudza nieruchomość lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przedsiębiorca może żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas oznaczony, za wynagrodzeniem.

2. Korzystanie, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować prawa do pobierania pożytków z nieruchomości.

3. Jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu.

4. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

### Art. 19.

1. Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na:

- 1) wydobywanie węglowodorów ze złoża, a w przypadku koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złoża — uzyskał decyzję inwestycyjną,
- 2) wydobywanie węgla kamiennego,
- 3) wydobywanie węgla brunatnego,
- 4) podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów,
- 5) podziemne składowanie dwutlenku węgla

— może żądać wykupu nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górniczym, w zakresie niezbędnym do wykonywania zamierzonej działalności.

## 2. W sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne.

1. Komentowane przepisy znacząco podporządkowują interesy właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości interesom przedsiębiorcy, który prowadzi swą działalność w odniesieniu do złóż wymienionych w nim kopalin (oraz pustek we wnętrzu skorupy ziemskiej) objętych własnością górniczą. Z mocy art. 6 pkt 8 u.g.n. poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie kopalin objętych własnością górniczą jest tzw. celem publicznym (art. 6 pkt 8). Sytuacja, w której interes właściciela rzeczy (zwłaszcza nieruchomości) musi być podporządkowany interesowi:

— publicznemu, bądź to

— przysługującemu właścicielowi innej nieruchomości (przeważnie sąsiadującej, chociaż nie zawsze bezpośrednio),

jest znana od lat oraz posiada bogatą regulację prawną (służebności gruntu, prawo wejścia właściciela nieruchomości na cudzą nieruchomość w celu usunięcia gałęzi, korzeni, wykonywania robót budowlanych, dostępu do dróg publicznych, powszechnego dostępu do wód itp.). Rozwiązania pozwalające przedsiębiorcy uzyskać prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w celu prowadzenia działalności regulowanej Prawem geologicznym i górniczym nie są też nowością. Roszczenie o udostępnienie cudzej nieruchomości w celu wykonywania w jej granicach czynności o charakterze pomocniczym bądź eksploatacyjnym znana jest w prawie polskim już od czasów międzywojennych.

2. Nie istnieje możliwość podjęcia działalności regulowanej Prawem geologicznym i górniczym bez korzystania z nieruchomości gruntowej (nieruchomości gruntowych). Dotyczy to zarówno złóż objętych prawem własności górniczej, jak i wszelkiego rodzaju robót geologicznych. Nie da się bowiem podjąć działalności w zakresie np. podziemnego wydobywania kopalin (magazynowania, składowania) czy też poszukiwanie (rozpoznawania) złóż kopalin bez skorzystania z nieruchomości gruntowej chociażby w celu uzyskania w ten sposób dostępu do przestrzeni objętej zamierzoną działalnością. Rzecz jasna problem nie powstaje, jeżeli przedsiębiorca jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym niezbędnej do tego nieruchomości bądź przysługuje mu do niej inne prawo podmiotowe (którego treścią jest możliwość takiego korzystania z cudzej) nieruchomości.

2. W świetle art. 18 pr.g.g. roszczenie o niezbędne (tj. w jednym z określonych tym przepisem celów) korzystanie z cudzej nieruchomości przysługuje przedsiębiorcy. Tym ostatnim jest ten, „kto posiada koncesję na prowadzenie

działalności regulowanej” omawianą ustawą (art. 6 ust. 1 pkt 9). Przepisy dotyczące przedsiębiorcy stosuje się odpowiednio do podmiotów, które uzyskały inne niż koncesja decyzje stanowiące podstawę wykonywania działalności objętej wymaganiami Prawa geologicznego i górniczego (art. 2 ust. 3 pr.g.g.). Dotyczyć to będzie zarówno tego, kto uzyskał zatwierdzenie projektu (niekoncesjonowanych) robót geologicznych (art. 80 pr.g.g.), jak i tego, kto prowadzi działalność określoną w art. 2 ust. 1 (np. wykonując w wyrobiskach zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych roboty w celach niezbędnych do ich turystycznego wykorzystania). Brak jednak podstaw, by wymagania dotyczące przedsiębiorcy odnieść do tego, kto prowadzi roboty geologiczne na podstawie projektu, który podlega wyłącznie zgłoszeniu (art. 85—85a pr.g.g.).

3. O tym, czy dana nieruchomość jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przesądza w zasadzie treść decyzji stanowiącej podstawę żądania oraz stanowisko przedsiębiorcy (podmiotu, do którego odpowiednio stosuje się wymagania dotyczące przedsiębiorcy). Okoliczności te podlegać jednak będą weryfikacji w toku postępowania zmierzającego do uzyskania prawa do korzystania z nieruchomości. Wspomniany art. 18 pr.g.g. bezspornie jest podstawą ograniczenia treści praw do nieruchomości, a w konsekwencji musi podlegać wykładni ścieśniającej. Z łatwością można jednak wyobrazić sobie sytuację, w której osiągnięcie danego celu (np. wykonanie odwiertu badawczego, szybu wentylacyjnego) może nastąpić w różnych lokalizacjach, a o ich wyborze przesądzać będzie stanowisko przedsiębiorcy. Określenie „może żądać” oznacza, że uprawnionemu (przedsiębiorcy) przysługuje roszczenie o ustanowienie wspomnianego prawa, podlegające ochronie na drodze sądowej.

4. Literalnie rzecz biorąc, nie można wykluczyć żądania ustanowienia takiego prawa w odniesieniu do nieruchomości budynkowych bądź lokalowych, tyle że zapewne najczęściej treścią wspomnianego roszczenia będzie umożliwienie korzystania z nieruchomości gruntowych (ich zespołów, części). Jedną z przesłanek omawianego roszczenia jest to, że dana nieruchomość ma być „niezbędna” do wykonywania omawianej działalności. Oznacza to, że brak możliwości korzystania z takiej nieruchomości spowoduje, że wykonywanie danej działalności będzie niemożliwe<sup>1</sup>.

Zgodzić się należy, że istnienie wspomnianego roszczenia nie jest uzależnione od tego, czy nieruchomości położone są w obszarze (bądź terenie) górniczym. Dzieje się tak chociażby dlatego, że wykonywanie działalności regulowanej Prawem geologicznym i górniczym nie zawsze wymaga wyznaczenia obszaru bądź terenu górniczego, czego przykładem może być poszukiwanie

---

<sup>1</sup> Tak B. RAKOCZY w: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. Red. B. RAKOCZY. Warszawa 2015, s. 106.

bądź rozpoznawanie złóż kopalin, zarówno podlegające koncesjonowaniu, jak i wolne od tego obowiązku.

5. Powstaje pytanie, czyje prawo może w ten sposób zostać ograniczone. *Lege non distinguente* wydaje się, że może to być każde prawo podmiotowe przysługujące do takiej nieruchomości, którego treścią jest korzystanie z niej w sposób uzasadniający wspomniane „ograniczenie”. Ustawa nie zawiera w tej mierze żadnych rozwiązań. Najmniej wątpliwości budzi sytuacja, w której „ograniczenie” kieruje się przeciwko właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości. Warto zwrócić uwagę, że roszczenie o wykup obciążonej w ten sposób nieruchomości przysługuje wyłącznie jej właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu), podczas gdy przepisy stanowiące podstawę roszczenia o umożliwienie korzystania nie przewidują tu żadnych ograniczeń.

6. Ustawa nie określa charakteru ani treści prawa do korzystania z cudzej nieruchomości, które powstało na podstawie art. 18 pr.g.g. Wiadomo, że:

- może ono zostać ustanowione tylko na czas oznaczony, jak się wydaje nie dłuższy niż czas obowiązywania decyzji stanowiącej podstawę wykonywania danej działalności (regulowanej Prawem geologicznym i górniczym),
- jest ono ustanawiane „za wynagrodzeniem”,
- nie może obejmować pobierania pożytków<sup>2</sup> danej nieruchomości, co wyklucza możliwość ustanowienia na tej podstawie prawa (podmiotowego) do korzystania z nieruchomości obejmującego wydobywanie kopalin.

Inaczej mówiąc, nie można w ten sposób uzyskać prawa do korzystania z cudzej nieruchomości w celu wydobywania znajdujących się w jej granicach złóż kopalin stanowiących jej części składowe. Treścią prawa podmiotowego, które uzyskuje w ten sposób przedsiębiorca, jest korzystanie z nieruchomości w inny sposób niż przez pobieranie jej pożytków. O szczegółach rozstrzygać będzie treść aktu stanowiącego źródło wspomnianego prawa. Powstaje natomiast wątpliwość, czy przedsiębiorca może w ten sposób uzyskać prawo do korzystania (w istocie wydobywania) złóż stanowiących przedmiot własności górniczej, a w istocie objętych przysługującym mu użytkowaniem górniczym. Bezsownie bowiem złoża stanowiące przedmiot własności górniczej znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej nie są jej częściami składowymi. Sprawę należy jednak traktować jako otwartą, przede wszystkim ze względu na treść art. 19 pr.g.g. W istocie jednak skoro treścią wspomnianego uprawnienia ma być możliwość określonego, a ponadto ograniczonego w czasie korzystania z cudzej nieruchomości, za wynagrodzeniem, powstały w ten spo-

---

<sup>2</sup> Stosownie do art. 53 k.c. pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne od niej odłączone części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

sób stosunek prawny wykazywać będzie cechy zbliżone do najmu. Należy też przyjąć, że ciężar obowiązków o charakterze publicznoprawnym, związanych zwłaszcza z zamierzonym przez przedsiębiorcę korzystaniem z takiej nieruchomości (np. w postaci zmiany przeznaczenia nieruchomości, uzyskania stosownych zezwoleń itp. w zakresie niezbędnym zamierzonego z niej korzystania), obciąża tego ostatniego.

7. Ustawa nie określa również jakichkolwiek przesłanek pozwalających na ustalenie „wysokości” wspomnianego wynagrodzenia oraz sposobu jego zapłaty. Określenie „wynagrodzenie” jednoznacznie sugeruje, że to ostatnie ma stanowić ekwiwalent z tytułu pozbawienia (dotychczas uprawnionego) możliwości korzystania z nieruchomości. Jeżeli prawo to ustanawiane będzie w drodze umownej, wysokość wspomnianego wynagrodzenia kształtowana będzie stosownie do woli jej stron. Wiadomo natomiast, że w sprawach spornych orzekają sądy powszechne. Taki spór może dotyczyć zarówno dopuszczalności ustanowienia takiego prawa, jak i wysokości wspomnianego wynagrodzenia. Oznacza to m.in., że rozstrzygnięcie w przedmiocie wspomnianego wynagrodzenia może wymagać opinii biegłego. Nie może ono być ustalone dowolnie i musi odpowiadać rynkowej wartości wspomnianych ograniczeń.

8. Ustawa nie zawiera żadnych rozwiązań dotyczących wygaśnięcia takiego stosunku prawnego i zwrotu nieruchomości. Wypada przyjąć, że co do zasady powinien on nastąpić w stanie nie pogorszonym, wyjąwszy naturalne zużycie. Jeżeli na skutek takiego „ograniczenia” prawa nieruchomości (jej część) nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, jej właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu. W razie sporu ustalenie, czy zachodzi brak wspomnianej przydatności, zapewne również wymagać będzie opinii biegłego. Można przypuszczać, że do takiej sytuacji mogłoby dojść, gdyby takie ograniczenie znajdowało uzasadnienie w tym, że w granicach nieruchomości gruntowej znajdował się będzie złożo węgla brunatnego, a więc kopaliny, której złoża stanowią przedmiot prawa własności górniczej. W odniesieniu do pozostałych złóż stanowiących przedmiot własności górniczej problem ten zdaje się jednak nie mieć istotnego znaczenia praktycznego. Elementem wniosku o uzyskanie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża metodą odkrywkową jest bowiem wykazanie się prawem do nieruchomości gruntowej bądź przyrzeczeniem jego ustanowienia, z wyjątkiem dotyczącym węgla brunatnego (art. 26 ust. 2 pkt 1 pr.g.g.).

9. Nie ma przeszkód, by prawo do opisanego wyżej korzystania z nieruchomości (jej części) powstało w drodze umowy. Jedną z podstawowych zasad prawa zobowiązań jest bowiem swoboda umów. Jej wyrazem jest art. 353<sup>1</sup> k.c., wedle którego „strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny we-

dług swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”. W praktyce może to jednak nie być łatwe, w tym z powodu nierzadkich rozbieżności pomiędzy ujawnionym w księgach wieczystych stanem prawnym i rzeczywistością. Potencjalnym źródłem konfliktów może też być wysokość wynagrodzenia za umówione korzystanie z nieruchomości, zwłaszcza wobec prawdopodobnej eskalacji żądań finansowych ze strony właścicieli (użytkowników wieczystych). W praktyce uzyskanie prawa do nieruchomości w drodze umowy pozwala jednak na najszybsze uzyskanie przez przedsiębiorcę prawa do cudzej nieruchomości. Co więcej, w drodze umowy strony mogą ukształtować swój stosunek prawny w sposób, który odpowiada ich oczekiwaniom, niekoniecznie korespondujący z treścią art. 18 pr.g.g.

10. Spory związane z realizacją opisanego wyżej roszczenia rozstrzygają sądy powszechne (art. 18 ust. 4). Droga sądowa nie jest uzależniona od wyczerpania trybu przedsądowego. Jeżeli zatem nie dojdzie do zawarcia umowy określającej zakres i sposób takiego korzystania (bez względu na przyczynę), przedsiębiorca może żądać, aby zgoda właściciela była zastąpiona orzeczeniem sądowym (tzw. zastępcze oświadczenie woli, art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli na skutek takiego ograniczenia nieruchomości nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel może żądać, by przedsiębiorca dokonał jej wykupu. Cena tego ostatniego musi być ustalona wedle zasad rynkowych. Jeżeli dojdzie do sporu sądowego, w praktyce stwierdzenie wspomnianych przesłanek może wymagać opinii biegłego.

11. Przewlekłość procedur sądowych powoduje natomiast, że o ile nie dojdzie do zawarcia umowy, w praktyce najbardziej pragmatycznym rozwiązaniem zdaje się być uzyskanie przez przedsiębiorcę takiego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości w drodze umowy wedle zasad wynikających z art. 125 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup> (o czym dalej).

12. Rozwiązanie przewidziane w art. 19 pr.g.g. także zmierza do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy interesami przedsiębiorcy oraz właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Sprzeciw właściciela nieruchomości niezbędnej do prowadzenia w jej granicach określonych tym przepisem rodzajów działalności mógłby bowiem spowodować, że nie uzyska prawa do korzystania z nieruchomości niezbędnej do prowadzenia działalności bądź uzyskując je poniesie, na skutek eskalacji żądań finansowych właściciela, nadmierne koszty. Działalność regulowana w omawianej ustawie może bowiem być, z przyczyn przyrodniczych, wykonywana wyłącznie w ściśle oznaczonych lokalizacjach.

<sup>3</sup> Dz.U. 2018, poz. 2204 ze zm. (dalej: u.g.n.).

Roszczenie określone w art. 19 przysługuje wyłącznie przedsiębiorcy, który uzyskał koncesję na wykonywanie określonych komentowanym przepisem rodzajów działalności, tj. na:

- wydobywanie węglowodorów ze złoża, a w przypadku koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złoża — uzyskał decyzję inwestycyjną,
- wydobywanie węgla kamiennego,
- wydobywanie węgla brunatnego,
- podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów<sup>4</sup>,
- podziemne składowanie dwutlenku węgla<sup>5</sup>.

Nie jest trudno dostrzec, że wyliczenie to nosi cechy przypadkowego. Ustawodawca uznał natomiast, że omawiane rodzaje działalności są na tyle istotne z punktu widzenia interesu publicznego, że prowadzącym je przedsiębiorcom przyznał roszczenie o wykup niezbędnych do ich wykonywania nieruchomości. Zarówno złoża kopalin wymienione w art. 19 pr.g.g., jak i przestrzenie objęte określonym tam magazynowaniem i składowaniem, stanowią przedmiot prawa własności górniczej.

14. Jedną z podstawowych przesłanek wspomnianego roszczenia jest lokalizacja nieruchomości (jej części). Ma ona być niezbędna do prowadzenia któregokolwiek z opisanych wyżej rodzajów działalności. Wątpliwości może budzić zwrot „nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górniczym”. Tytułem przypomnienia warto zwrócić uwagę, że w świetle art. 6 pkt 6 pr.g.g. wspomnianym obszarem jest „przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji”. Niektóre z tych rodzajów działalności bezspornie wykonywane będą w przestrzeni nieobjętej prawem własności gruntowej, czego przykładem może być chociażby podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów. Korzystanie z nieruchomości gruntowych zawsze będzie natomiast niezbędne w celu uzyskania dostępu do przestrzeni objętej użytkowaniem górniczym. Podobnie problem wygląda w odniesieniu do wydobywania węglowodorów. Literalnie rzecz biorąc, nieruchomości gruntowe znajdujące się „nad” przestrzenią objętą koncesją co do zasady nie są położone w obszarze górniczym, lecz poza (ponad) nim. Obszar górniczy wyznacza się na podstawie dokumentacji geologicznej oraz (odpowiednio) projektu zagospodarowania złoża (albo planu zagospodarowania podziemnego składowiska dwutlenku węgla). Można zatem bronić zapatrywania, że w istocie

<sup>4</sup> Co stanowi znaczące zawężenie w stosunku art. 1 ust. 1 pkt 3 pr.g.g., wedle którego omawiana ustawa reguluje podziemne magazynowanie substancji (a więc nie tylko węglowodorów).

<sup>5</sup> Nie dotyczy to zatem składowania odpadów.

chodzi tu nie tylko o nieruchomości położone „w granicach” obszaru górniczego, lecz również „nad” nim, o ile są niezbędne do prowadzenia omawianych rodzajów działalności. Dopuszczalna jest również wykładnia zakładająca, że obszar górniczy wyznaczany na potrzeby omawianych rodzajów działalności może obejmować również nieruchomości gruntowe, co musiałaby rozstrzygać koncesja. W konsekwencji każda zmiana w tym zakresie mogłaby być wyłącznie konsekwencją rozwiązań koncesyjnych.

15. Rzecz jasna wykup ma być realizowany na zasadach rynkowych. Jeżeli strony nie zawrą umowy w tej sprawie, oświadczenie woli właściciela (użytkownika wieczystego) zostanie zastąpione orzeczeniem sądowym, podobnie jak pod rządą art. 18 omawianej ustawy (art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.).

16. Nieco inne rozwiązania przewiduje wspomniana już ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W jej rozumieniu celem publicznym jest m.in. poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górniczą<sup>6</sup>, a także poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla<sup>7</sup> (art. 6 pkt. 8—8a). Nie ma przy tym znaczenia, kto realizuje dane przedsięwzięcie<sup>8</sup>. Jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (a w razie jego braku — decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego) przeznaczają dane nieruchomości na cele publiczne<sup>9</sup>, dopuszczalne jest wywłaszczenie nieruchomości, polegające na pozbawieniu bądź ograniczeniu prawa własności, użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości. Następuje ono w drodze decyzji (art. 112 u.g.n.). Przedstawione wyżej uzależnienie wywłaszczenia od rozwiązań planu miejscowego bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie dotyczą m.in. ograniczenia sposobu „korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopaliny objętych własnością górniczą”<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Planowaną do realizacji na podstawie miejscowego planu inwestycję polegającą na eksploatacji węgla brunatnego prowadzonej metodą odkrywkową należy ocenić kompleksowo, dlatego też nie zasługuje na aprobatę stanowisko, wedle którego składowanie nakładu nie jest celem publicznym (wyrok WSA z dnia 15 maja 2012 r., III SA/Ld 183/12).

<sup>7</sup> Celem publicznym (w opisanym wyżej znaczeniu) nie jest zatem podziemne magazynowanie substancji oraz podziemne składowanie odpadów.

<sup>8</sup> Wyrok WSA z dnia 20 lipca 2006 r., I S.A./Wa 497/06.

<sup>9</sup> Za sprawą odrębnych ustaw ustalających „szczegółne zasady przygotowania i realizacji” niektórych przedsięwzięć, może jednak być inaczej.

<sup>10</sup> Tym samym zakres przedmiotowy art. 125 u.g.n. nie obejmuje materiałów budowlanych w postaci kamieni, żwiru czy piasku, stosownie do art. 19 pr.g.g. (wyrok S.A. w Katowicach z dnia 22 lipca 2016 r., I ACa 496/16). Co do zasady ocena ta jest wprawdzie trafna, jednakże złoża (w tym kamieni, żwiru czy piasku) znajdujące się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowych stanowią przedmiot własności górniczej (art. 10 ust. 4 pr.g.g.).



(niekiedy określanego jako „szczególny tryb wywłaszczenia nieruchomości”), o czym orzeka starosta. Nie ma przy tym znaczenia ani rodzaj kopaliny objętej własnością górniczą, ani metoda zamierzonego (przez przedsiębiorcę) jej wydobywania. Jedną z kluczowych przesłanek takiego „ograniczenia” jest to, że dana nieruchomość jest „niezbędna” w celu określonym przez art. 125 u.g.n. Takie „ograniczenie” może nastąpić wyłącznie na wniosek przedsiębiorcy, który uzyskał koncesję na wykonywanie takiej działalności, na czas nie dłuższy niż termin jej obowiązywania<sup>11</sup>. Nie ma przy tym znaczenia, kto jest takim przedsiębiorcą, a zwłaszcza czy jest on powiązany ze Skarbem Państwa, czy nie. Przesłanką wszczęcia postępowania w omawianej sprawie jest wyczerpanie trybu umownego. Ściśle rzecz biorąc, „udzielenie zezwolenia [...] powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody”. Elementem wniosku o wszczęcie postępowania są „dokumenty z przeprowadzonych rokowań”. „Odszkodowanie”<sup>12</sup> wypłaca przedsiębiorca. Po zakończeniu korzystania z nieruchomości spoczywa na nim obowiązek m.in. przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

17. Jeżeli takie ograniczenie miałyby zostać ustanowione na czas dłuższy niż jeden rok lub powodowałyby, że właściciel (użytkownik wieczysty) nie miałby możliwości dalszego prawidłowego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (bądź w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem), może on żądać, by przedsiębiorca „nabył” od niego daną nieruchomość (a w istocie dokonał jej wykupu). W sprawach spornych orzekają sądy powszechne.

18. Inaczej mówiąc, wspomniany art. 125 u.g.n. jednoznacznie przesądza nadto, że:

- ustanowione na jego podstawie ograniczenie treści prawa własności następuje na rzecz przedsiębiorcy (w rozumieniu pr.g.g.), a nie Skarbu Państwa bądź jednostki samorządowej, a w dodatku
- odszkodowanie za pozbawienie właściciela (użytkownika wieczystego) możliwości korzystania z przedmiotu swej własności wypłacane jest przez przedsiębiorcę,
- o ustanowieniu prawa przedsiębiorcy do takiego korzystania z przedmiotu cudzej własności orzeka organ administracji,
- o zasadności roszczenia właściciela (użytkownika wieczystego) jako domagających się wykupu nieruchomości przez przedsiębiorcę orzeka sąd powszechny.

<sup>11</sup> Co może skutecznie ograniczyć możliwość wykonania obowiązków związanych z zakończeniem działalności, zwłaszcza zaś likwidacją zakładu górniczego.

<sup>12</sup> Ustawa używa tu określenia „odszkodowanie”, tyle że w istocie nie stanowi ono ekwiwalentu za wyrządzoną szkodę, lecz wynagrodzenie należne jej właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) za pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości.

19. Analiza przedstawionych wyżej rozwiązań prowadzi do wniosku, że przesłanki określone w art. 18—19 pr.g.g. oraz art. 125 u.g.n. częściowo zachodzą na siebie. Oznacza to m.in., że przedsiębiorca może mieć prawo wyboru podstawy roszczenia, co rzecz jasna dotyczy również przesłanek tego ostatniego, co pociąga za sobą konsekwencje w zakresie trybu dochodzenia roszczeń. Problem jednak w tym, że treść uzyskanych w ten sposób praw do cudzej nieruchomości może ulegać niesłychanemu zróżnicowaniu, co najprościej dostrzec, porównując dyspozycje omawianych rozwiązań. W sumie te ostatnie trudno ocenić jako racjonalne.

20. W obowiązującym stanie prawnym w zasadzie nie ma natomiast normy prawnej pozwalającej organom administracji geologicznej oraz organom nadzoru górniczego na podjęcie decyzji zezwalającej przedsiębiorcy na korzystanie z cudzej nieruchomości w celu wykonywania czynności podlegających wymaganiom komentowanej ustawy. Do pewnego stopnia wyjątkiem jest art. 129 ust. 6 pr.g.g., wedle którego organ nadzoru górniczego może w uzasadnionych przypadkach nakazać przedsiębiorcy wykonanie obowiązku likwidacji zakładu górniczego lub jego oznaczonej części. Taka decyzja może również, w zakresie niezbędnym do wykonania wspomnianego obowiązku, upoważniać do korzystania z cudzej nieruchomości. Oznacza to jednocześnie, że stroną postępowania w takiej sprawie musi być również właściciel (użytkownik wieczysty) takiej nieruchomości. Zob. również art. 39 pr.g.g.

21. Prawo geologiczne i górnicze nie zawiera też żadnych rozwiązań pozwalających na korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym osoby trzeciej (np. życia pracowników zatrudnionych w ruchu zakładu górniczego). Można je natomiast znaleźć w kodeksie cywilnym (tzw. stan wyższej konieczności, art. 142 k.c.). Przewidziano tam, że właściciel nie może się sprzeciwić użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli jest to konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Właściciel może jednak żądać naprawy wynikłej stąd szkody. Odpowiednio dotyczy to też niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym przedsiębiorcy, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza niż uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel skutkiem użycia lub zniszczenia należącej do niego rzeczy. Realizacja tych uprawnień następuje bez uzyskiwania jakichkolwiek decyzji bądź zgody właściciela nieruchomości. Rzecz jasna ustalenie, czy w sprawie spełnione są przesłanki określone w cytowanym przepisie, może być trudne. Nie ma natomiast wątpliwości, że związane z tym spory podlegają rozstrzygnięciu na drodze sądowej.

22. Problem ulega natomiast komplikacji za sprawą art. 126 u.g.n. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji udziela zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia zajęcia nieruchomości. Jeżeli postępowanie wszczęte zostało na wniosek, wydanie decyzji następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni licząc od złożenia wniosku. Wspomnianemu zezwoleniu nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności (ust. 1—2). Jeżeli jednak „nagła potrzeba zapobieżenia okolicznościom, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty ma obowiązek udostępnienia jej w celu zapobieżenia tym okolicznościom. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Podmiot, który zajął nieruchomość, składa wniosek o wydanie tej decyzji w terminie 3 dni od dnia zajęcia nieruchomości...” (ust. 5). Dalsze szczegóły, zwłaszcza dotyczące ustalenia odszkodowania z tytułu takiego zajęcia i sankcji w razie braku stosownego wniosku, można pominąć. Z punktu widzenia tematu istotne jest, że hipotezy art. 142 k.c. oraz art. 126 u.g.n. częściowo pokrywają się ze sobą. Powstaje zatem pytanie, które z omawianych rozwiązań ma charakter szczególny, a nadto czy uprawnionemu przysługuje możliwość wyboru podstawy prawnej swego działania. Odnotować należy pogląd, że podmiot realizujący cel publiczny (w rozumieniu art. 6 u.g.n.) powinien korzystać z trybu przewidzianego przez art. 126 u.g.n.<sup>13</sup> Co prawda art. 126 u.g.n. w ogóle nie nawiązuje do celu publicznego, to jednak znajduje się w rozdziale 4 (działu III) u.g.n. zatytułowanym „Wywłaszczenie nieruchomości”. To ostatnie dopuszczalne jest natomiast jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji celu publicznego.

## Art. 20.

**Korzystanie z wód kopalnianych dla zaspokojenia potrzeb zakładu górniczego jest bezpłatne.**

1. Komentowany przepis dotyczy wycinka problematyki dotyczącej korzystania z wód. W punkcie wyjścia niezbędne wydaje się zatem odnotowanie, że materia ta jest — co do zasady — objęta ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. — Prawo wodne<sup>14</sup>. W odróżnieniu od poprzedniego stanu prawnego nie definiuje ono istoty „korzystania z wód”. Zasadą jest natomiast, że wspomniane korzystanie nie może powodować:

<sup>13</sup> G. MATUSIK: *Komentarz do art. 126 ustawy o gospodarce nieruchomościami*. System Informacji Prawnej LEX, 2012 (wersja elektroniczna); P. WOJCIECHOWSKI w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Red. P. CZECHOWSKI. Warszawa 2015, s. 577.

<sup>14</sup> Dz.U. 2017, poz. 1566 ze zm.

- pogorszenia stanu wód i ekosystemów od nich zależnych, chyba że ustawa stanowi inaczej,
- naruszenia ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- marnotrawstwa wód (ich energii), a także
- szkód (art. 29).

2. Istotne znaczenie ma tu zwłaszcza ogólna reguła wyrażona w art. 7 ust. 1 pr.wodn., wedle którego w zakresie, jaki jest uregulowany w Prawie geologicznym i górnictwym, Prawo wodne nie stosuje się do:

- poszukiwania i rozpoznawania wód podziemnych,
- solanek, wód leczniczych oraz termalnych (poszukiwaniach, rozpoznawania oraz wydobywania),
- wprowadzania do górotworu wód pochodzących z odwodnienia zakładów górniczych, a także wykorzystanych solanek, wód leczniczych oraz termalnych.

Powstaje zatem pytanie, jak kształtuje się relacja art. 20 pr.g.g. do pozostałych rozwiązań Prawa wodnego. To ostatnie wyróżnia m.in. „instrumenty ekonomiczne w gospodarowaniu wodami” (art. 267 i nast.), do których zalicza się m.in. „opłaty za usługi wodne”. Przedmiotem tych ostatnich jest m.in. „pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych” (art. 268 ust. 1 pkt 1). „Opłaty za usługi wodne, o których mowa w ust. 1 pkt 1, za pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych do celów wydobywania węgla kamiennego i węgla brunatnego (lignitu) oraz do celów pozostałego górnictwa i wydobywania ponosi się wyłącznie za pobór wód z ujęć wód podziemnych lub ujęć wód powierzchniowych, które nie należą do systemów odwadniania zakładów górniczych” (ust. 2). Trudność polega jednak na tym, że żadna z analizowanych ustaw nigdy nie zawierała i nie zawiera nadal definicji pojęcia „woda kopalniana”. W ślad za poglądem wyrażonym w literaturze przedmiotu przyjąć wypada, że chodzi o wszelkie wody znajdujące się w wyrobiskach zakładu górnictwa. Przede wszystkim dotyczyć to będzie tych wód, które znajdują się w zasięgu drenującego oddziaływania tych wyrobisk, a nadto zaś wód doprowadzanych do tego zakładu z zewnątrz w celach technologicznych<sup>15</sup>. Odróżnienie jednych od drugich nie jest bowiem możliwe, a przeważnie muszą one zostać usunięte z wyrobisk górniczych. Powstaje zresztą wątpliwość, czy zbudowanie ostrej definicji „wód kopalnianych” jest w ogóle możliwe<sup>16</sup>. Generalnie wypada przyjąć, że art. 20 pr.g.g. obejmuje swoim zakresem wszystkie wody znajdujące się w wyrobiskach górniczych, zarówno w stanie naturalnym, jak i doprowadzane oraz odprowadzane z tych wyrobisk. Konkluzja ta znajduje, jak się wyda-

<sup>15</sup> A. AGOPSZOWICZ: *Zarys systemu prawnego górnictwa*. Przejrzał i uzupełnił A. LIPIŃSKI. Katowice 1991, s. 30.

<sup>16</sup> Czego przykładem mogą być chociażby wody pochodzące z opadów, które gromadzą się w odkrywkowym wyrobisku górnictwym.

je, potwierdzenie w orzecznictwie. Zdaniem NSA „zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie powszechnie interpretuje się pojęcie wody kopalnianej jako wszelką wodę pochodzącą z wyrobisk górniczych i to nie tylko wydobywaną przy stosowaniu systemu podziemnej eksploatacji złoża, ale również przy eksploatacji odkrywkowej czy systemem otworów wiertniczych”. Brak uzasadnionych podstaw do poglądu, że zwolnienie od opłat za wodę kopalnianą pozostaje w jakiegokolwiek zależności od związku z udostępnianiem i bieżącą eksploatacją złóż węgla oraz wspomagania odwadniania czynnych wyrobisk górniczych<sup>17</sup>. Z kolei Sąd Najwyższy stwierdził, że wodą kopalnianą w rozumieniu § 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 27 grudnia 1993 r. w sprawie opłat za szczególne korzystanie z wód i urządzeń wodnych<sup>18</sup> jest woda pojawiająca się w wyrobiskach górniczych, także po zakończeniu eksploatacji złoża<sup>19</sup>. Wydaje się, że pogląd ten zachowuje aktualność, mimo że wspomniane rozporządzenie utraciło już moc.

3. Analiza art. 20 pr.g.g. w zw. z art. 268 pr.wodn. zdaje się uzasadniać wniosek, że rozwiązania te korespondują ze sobą. Powstaje natomiast pytanie, czy przedsiębiorca (w rozumieniu Prawa geologicznego i górniczego) ma obowiązek dokonywania pomiarów tak pobranej i wykorzystanej „dla potrzeb zakładu górniczego wody”. Literalnie rzecz biorąc, obowiązek dokonywania wspomnianych pomiarów połączony jest z ponoszeniem opłat za usługi wodne (art. 272 ust. 11 i nast. pr.wodn.). Wyłączenie przewidziane w art. 20 pr.g.g. nie dotyczy natomiast innego postępowania z wodami kopalnianymi, w szczególności jeżeli są one odprowadzane do wód lub do ziemi bądź wykorzystywane w innych celach. Nie działają wówczas wyłączenia przewidziane przez art. 20 pr.g.g. w zw. z art. 268 pr.wodn., co m.in. pociąga za sobą obowiązek dokonywania pomiarów pobranej wody oraz wnoszenia stosownych opłat. Nie ma też wątpliwości, że art. 20 pr.g.g. ma charakter szczególny w stosunku do wymagań Prawa wodnego.

4. Nie jest dostatecznie jasne, jak rozumieć „zaspokajanie potrzeb zakładu górniczego” (art. 20 pr.g.g.). Rozwiązanie to należy ocenić jako wyraz nieuprawnionej personifikacji. Sugeruje ono bowiem, że „zakład górniczy” jest podmiotem prawa. W istocie adresatem wspomnianego zwolnienia jest natomiast „przedsiębiorca”. Wiele przemawia za tym, że abstrakcyjne określenie wspomnianych „potrzeb” nie jest możliwe, a znaczenie tego określenia daje się ustalić wyłącznie na podstawie analizy konkretnego stanu faktycznego. Co najmniej o części takich „potrzeb” przesądzać będzie plan ruchu zakładu górnicze-

<sup>17</sup> Z dnia 2 czerwca 1998 r., IV S.A. 1235/96.

<sup>18</sup> Dz.U. nr 133, poz. 637 ze zm.

<sup>19</sup> Wyrok z dnia 9 czerwca 1999 r., III RN 11/99, OSNAP 2000, nr 9, poz. 342.

go. Ich istota zdaje się bowiem polegać na zapewnieniu możliwości prowadzenia ruchu zakładu górniczego, czego przykładem może być nie tylko odwadnianie wyrobisk, ale również wykorzystywanie takiej wody w celach technologicznych (czego przykładami mogą być podsadzka płynna, a w podziemnym zakładzie górniczym przygotowanie wydobytego węgla kamiennego do sprzedaży<sup>20</sup>) czy sanitarnych. Na pojęcie potrzeby „zakładu górniczego” może też składać się wykorzystanie takiej wody w celach pitnych, jednakże wyłącznie przez pracowników wspomnianego zakładu. Potrzebami zakładu górniczego nie będzie natomiast sprzedaż wód pochodzących z odwodnienia, bez względu na to, w jaki sposób miałyby ona następnie być wykorzystana.

5. W stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 stycznia 2018 r. nie ma wątpliwości, że opłaty za korzystanie z wód nie są opłatami „za korzystanie ze środowiska” w rozumieniu art. 273 ust. 1 pr.o.ś., a w konsekwencji korzystanie z wód kopalnianych w zakresie wyznaczonym przez art. 20 pr.g.g. nie podlega obowiązkom sprawozdawczym przewidzianym Prawem ochrony środowiska.

## Literatura

- AGOPSZOWICZ A.: *Zarys systemu prawnego górnictwa*. Przejrzał i uzupełnił A. LIPIŃSKI. Katowice 1991.
- MATUSIK G.: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. System Informacji Prawnej LEX. 2012 (wersja elektroniczna).
- MIKOSZ R.: *Korzystanie z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność uregulowaną w ustawie Prawo geologiczne i górnicze*. W: *Prawo prywatne wobec wyzwań współczesności: księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Leszkowi Ogiegle*. [Red. M. FRAS, P. ŚLĘZAK]. Warszawa 2017.
- MIKOSZ R.: *Stosunek ustawy o gospodarce nieruchomościami do prawa geologicznego i górniczego*. „Rejent” 1998, nr 12.
- Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. Red. B. RAKOCZY. Warszawa 2015.
- SCHWARZ H.: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. T. 1. Wrocław 2013.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Red. P. CZECHOWSKI. Warszawa 2015.
- Wybrane problemy prawa geologicznego i górniczego*. Red. B. RAKOCZY. Warszawa 2016.
- Zrównoważony rozwój jako czynnik determinujący prawne podstawy zarządzania geologicznymi zasobami środowiska*. Red. G. DOBROWOLSKI. Katowice 2016.

---

<sup>20</sup> *A contrario* wykorzystywanie wspomnianych wód do płukania kruszywa (a więc jego przeróbki) nie będzie podlegało wspomnianemu zwolnieniu. Zob. H. SCHWARZ: *Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. T. 1. Wrocław 2013, s. 180.

Aleksander Lipiński

## **Commentary to Art. 18—20 Geological and Mining Act**

### Summary

The Art. 18 of the Geological and Mining Act which is being commented on determines the premises and the mode of obtaining by the entrepreneur the right to use other people's land necessary to conduct activities regulated by the Act. Such a right is established in return for remuneration, but it cannot include the rights to gain profits from the property. In some circumstances the landowner may demand from the entrepreneur to buy out the real estate. In turn, Art. 19 grants an entrepreneur who conducts certain types of licensed activities (including mining of hydrocarbons, hard coal, lignite) the right to demand the buyout of the real estate necessary for such a purpose. In both situations, disputes are subject to resolution by common courts. However, some other solutions in this respect are provided for in regulations on expropriation of real estate. Next, pursuant to Art. 20 the use of mine water for the needs of the mining plant is free of charge.

Key words: the right to use other people's land necessary for geological operations and mining activity, expropriation for geological and mining purposes, the right to use mine waters

Александр Липинский

## **Комментарий к статьям 18—20 закона «Геологическое и горное право» от 9 июня 2011 г.**

### Резюме

Комментируемая статья 18 «Геологического и горного права» описывает условия и механизмы приобретения предпринимателем права на использование чужих объектов недвижимости, необходимых для осуществления деятельности, регулирование которой осуществляется согласно данному закону. Такое право приобретает предпринимателем, однако не распространяется на получение прибыли, которую приносит недвижимость. В ряде ситуаций владелец недвижимости может требовать от предпринимателя выкупить объект недвижимости. Вместе с тем в статье 19 предприниматель, осуществляющий отдельные виды деятельности, для которых нужно получение лицензии (например, добыча углеводородов, каменного и бурого угля), может требовать выкупить необходимые для ведения деятельности объекты недвижимости. Решение споров в обеих описанных ситуациях находится в компетенции судов общей юрисдикции. Несколько иные механизмы регулирования по данному вопросу описаны в законе об отчуждении недвижимого имущества. Наряду с этим статья 20 предусматривает возможность безвозмездного использования шахтных вод на горнодобывающих предприятиях.

Ключевые слова: право использования чужой недвижимости, приобретение недвижимости, использование шахтных вод на горнодобывающем предприятии

Aleksander Lipiński

### **Commentario sul art. 18—20 della legge 9 giugno 2011 sulle attività geologiche ed estrattive**

#### Sommario

L'art. 18 della legge *sulle attività geologiche ed estrattive*, il quale è stato commentato, determina i requisiti e la modalità per acquisire dal imprenditore il diritto per usufruire i beni immobili altrui, i quali sono necessari per svolgere un'attività a norma della legge sopra descritta. Questa legge è stabilita per la retribuzione, ma non può includere la raccolta di benefici degli immobiliari. A volte il proprietario degli immobiliari può pretendere che l'imprenditore acquisti il bene immobile. Invece l'art. 19 conferisce all'imprenditore, il quale svolge alcune attività che richiedono una concessione (tra l'altro nell'ambito di estrazione di idrocarburi, carbone bituminoso e lignite), il diritto di richiedere l'acquisto necessario per questo immobile. In entrambi casi le controversie sono soggette a risoluzione dai tribunali con una competenza generale. Altre soluzioni in questo settore sono previste dalle normative riguardanti l'espropriazione di beni immobili. Invece, l'art. 20 prevede che l'uso di acque minerali per le esigenze dell'attività mineraria è gratuito.

Parole chiave: il diritto di utilizzare terreni di proprietà di altre persone per lavori geologici e attività minerarie, espropriazione a causa di lavori geologici e minerari, espropriazione a causa di lavori geologici e minerari, il diritto di utilizzare acque minerali