

Rozważania na temat klasyfikacji prawnej instalacji geotermalnych – przyczynek do dyskusji

Emil Kowalik*

ORCID: 0000-0003-1839-3925

Katolicki Uniwersytet Lubelski

Streszczenie: Pozyskiwanie energii cieplnej za pomocą gruntowych pomp ciepła (GPC), zasilanych energią naturalną, stanowi przyjazną dla środowiska alternatywę dla tradycyjnych źródeł energii i zapewnia wydajne źródło zrównoważonego ogrzewania, chłodzenia oraz sezonowego magazynowania i odzyskiwania energii cieplnej. Niniejsze opracowanie to próba analizy problemów kwalifikacji prawnej urządzeń geotermalnych. Mając na uwadze proces inwestycyjny oraz późniejsze wykorzystanie źródeł energii geotermalnej, takich jak magazyny ciepła i chłodu, fundamenty energetyczne czy zbiorniki (przypowierzchniowe i podpowierzchniowe), niezwykle istotną staje się odpowiedź na pytanie o charakter prawny wskazanych urządzeń. W szczególności wyjaśnienie, czy mieszczą się one w pojęciu nieruchomości wyrażonym w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny, czy też są obiektami budowlanymi w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. Należy podkreślić, że to, czy dane urządzenie zostanie zakwalifikowane jako nieruchomość, obiekt budowlany, czy też nie będzie miało takiego statusu prawnego, będzie determinowało zarówno decyzję co do realizacji inwestycji (kwestia pozwoleń, kosztów inwestycji, czasu potrzebnego na realizację inwestycji), jak i późniejszego korzystania z urządzenia (kwestia obciążeń podatkowych zarówno od samego urządzenia, jak i wytworzonej za jego pomocą energii).

Słowa kluczowe: prawo; obiekty budowlane; instalacje (obiekty) geotermalne

Wprowadzenie

Zagadnienia związane z polityką klimatyczną, w szczególności dotyczące zmian klimatu oraz zachowania bilansu energetycznego, wciąż budzą obawy i wzmożone dyskusje. Istotne jest to zwłaszcza w kontekście zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego oraz kosztów wprowadzenia zmian i ich wpływu na rozwój gospodarczy państwa. Powszechne są opinie, że polityka klimatyczna będzie stanowić zagrożenie dla tradycyjnych sektorów gospodarczych kraju, zwłaszcza że w niektórych państwach staje się ona motorem napędowym

* emil.kowalik@kul.pl

innowacyjnej gospodarki. Wynika z tego opór przedstawicieli branż chcących utrzymać swoją dotychczasową pozycję.

Rozsądnie prowadzona polityka klimatyczna państwa wbrew niektórym opiniom wcale nie musi prowadzić do ograniczenia rozwoju gospodarczego, co więcej – może go skutecznie stymulować i stanowić „koło zamachowe” nowoczesnej gospodarki. Ważne jest, aby wykorzystać potencjał tkwiący w niskoemisyjności, oszczędnie gospodarując zasobami i wspierając ekoinnowacyjność. Przy zachowaniu powyższych założeń gospodarka niskoemisyjna to gospodarka oszczędna, pozwalająca utworzyć zielone miejsca pracy i zwiększająca konkurencyjność prowadzonej działalności.

Mając na uwadze środowisko naturalne oraz możliwości finansowe państwa i obywateli, należy wskazać, że Polska ma znaczny potencjał uzyskania efektywności energetycznej, który wydaje się obecnie nie do końca wykorzystany. W szczególności pojawia się szansa na powstanie synergii polityki klimatycznej z innowacyjnym rozwojem, dającym szansę rozwoju niskoemisyjnego i konkurencyjnego przemysłu dzięki zwiększeniu udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnej produkcji energii. W powyższe świetnie wpisuje się geotermia płytka, której zastosowanie przyczynia się do zmniejszenia emisji CO₂.

Pozyskiwanie energii cieplnej za pomocą gruntowych pomp ciepła (GPC) zasilanych naturalną energią stanowi ekologiczną alternatywę dla tradycyjnych źródeł energii i zapewnia wydajne źródło zrównoważonego ogrzewania, chłodzenia, sezonowego magazynowania oraz odzysku energii cieplnej. Ich zastosowanie korzystnie wpływa na środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi. Stąd też zauważalne jest od kilku lat znaczne zainteresowanie nauki i budownictwa (przemysłu) inżynierskimi technologiami magazynowania energii oraz projektowaniem fundamentów energetycznych.

Celem niniejszego artykułu jest zasygnalizowanie wybranego problemu praktycznego, jakim jest klasyfikacja prawna obiektów (instalacji) geotermalnych służących pozyskiwaniu i eksploatacji energii z wnętrza ziemi (geotermia płytka). Mając na uwadze proces inwestycyjny oraz późniejsze użytkowanie źródeł energii geotermalnej, takich jak pompy ciepła czy fundamenty energetyczne, niezwykle istotna staje się odpowiedź na pytanie, czy mieszczą się one w pojęciu nieruchomości wyrażonym w art. 46 § 1 w zw. z art. 143 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (k.c.), czy też stanowią obiekty budowlane zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (p.b.). Należy podkreślić, że od tego, czy dane urządzenia zostaną zaklasyfikowane jako nieruchomości, obiekty budowlane czy też nie-mające takiego statusu prawnego, będzie zależeć zarówno podjęcie decyzji co

do przeprowadzonej inwestycji, jak i późniejsze ich użytkowanie (np. kwestia obciążenia podatkowego zarówno samego urządzenia, jak i wytwarzanej za pomocą niego energii). W pierwszej kolejności odniesiono się do analizy pojęcia nieruchomości na gruncie Kodeksu cywilnego. Kolejno zajęto się kwestią kodeksowego uregulowania w prawie cywilnym części składowej ruchomości i nieruchomości oraz pojęcia przynależności. Następnie sięgnięto do przepisów prawa budowlanego i poruszono kwestie pojęcia obiektu budowlanego. W końcu odpowiedziano na pytanie, czy na podstawie analizy przepisów prawa budowlanego oraz dotychczasowego orzecznictwa istnieje możliwość sporządzenia jednoznacznej kwalifikacji prawnej urządzeń służących do magazynowania i pozyskiwania energii z głębi ziemi.

Pojęcie nieruchomości na gruncie Kodeksu cywilnego

Nieruchomościami zgodnie z art. 46 § 1 k.c. są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty). Zgodnie z powyższym artykułem nieruchomościami są również budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią od gruntu odrębny przedmiot własności. Jak widzimy, kodeksowe pojęcie nieruchomości nie ma charakteru jednolitego, gdyż w ramach jednej definicji możemy mówić o trzech rodzajach nieruchomości: gruntowej, budynkowej oraz lokalowej (Kuropatwiński, 2013). Co istotne, możliwość powstania nieruchomości budynkowej oraz lokalowej jest podyktowana istnieniem osobnych przepisów, które uznają takie lokale czy też budynki za odrębne nieruchomości (Gniewek, 2021; Pawlak, 2021).

Z kolei aby móc określić pojęcie nieruchomości gruntowej, należy sięgnąć do art. 4 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (g.n.), na podstawie którego poprzez nieruchomość gruntową rozumiemy grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. W tej definicji ustawodawca położył nacisk na powierzchnię nieruchomości wraz z jej częściami składowymi. Warte podkreślenia jest, że wyłączone z definicji nieruchomości gruntowej są budynki oraz lokale, pod warunkiem że stanowią odrębny przedmiot własności (Pawlak, 2021). Mając na uwadze nieruchomość gruntową, ważne jest określenie granicy prawa własności gruntu. Kwestię tę regulują przepisy Kodeksu cywilnego wskazujące, że prawo to obejmuje również obszar nad i pod powierzchnią gruntu przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia (Gniewek, 2021).

Należy zwrócić również uwagę na pojęcie nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych

i hipotece (u.k.w.h.), w tym w szczególności na różnicę pomiędzy nieruchomością gruntową a pojęciem działki gruntu powstającej na gruncie zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (e.g.b.). Ze wskazanych przepisów wynika jednoznacznie, że nieruchomość gruntowa jest pojęciem szerszym i może składać się z jednej lub większej liczby działek gruntu. Założenie księgi wieczystej stanowi element pozwalający wyodrębnić część powierzchni ziemskiej w rozumieniu prawnym jako odrębną nieruchomość. Stąd też nieruchomość gruntowa w znaczeniu wieczystoksięgowym może składać się z kilku oddzielnie położonych działek ewidencyjnych, dla których urządzona jest jedna księga wieczysta. Jest to podyktowane tym, że nieruchomość gruntowa jest pojęciem prawnym i nie ma związku z jej geodezyjnym podziałem na pojedyncze działki gruntu. Należy zgodzić się z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 30 października 2003 roku, IV CK 114/02, gdzie podkreślił on kwestię roli księgi wieczystej jego czynnika wyodrębniającego nieruchomość. Zdaniem Sądu księgi wieczyste urządzone dla danych nieruchomości pozwalają „na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru”.

W celu wyodrębnienia gruntów istotne jest określenie ich granic zewnętrznych. Takie wyodrębnienie można uczynić poprzez założenie dla nich księgi wieczystej. Ważne jest, aby w miarę możliwości dążyć do stanu, w którym każda nieruchomość ma założoną księgę wieczystą. Założenie księgi wieczystej dla pojedynczej działki gruntu sprawia, że staje się ona odrębnym przedmiotem własności wobec pozostałych działek gruntu. To od właściciela nieruchomości zależy, czy połączy działki ze sobą w jedną nieruchomość, zakładając dla nich jedną księgę wieczystą, lub przyłączy działki do już istniejącej księgi. Uznanie kilku działek położonych koło siebie, a należących do tego samego właściciela, w sensie prawnym jako jednej nieruchomości jest dopuszczalne w wyjątkowych sytuacjach – wyłącznie wtedy, gdy żadna z działek nie ma urządzonej księgi wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2004 r., IV CSK 229/06, LEX nr 369187 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2004 r., IV CSK 283/06, LEX nr 369195).

Z punktu widzenia omawianego zagadnienia najistotniejszym rodzajem nieruchomości jest nieruchomość budynkowa. Mając na uwadze pojęcie nieruchomości budynkowej, należy podkreślić, że za budynek można uznać wyłącznie obiekt budowlany, który odpowiada budynkowi określonemu w prawie budowlanym, w obszarze zaś stosunków cywilnoprawnych odpowiada pojęciu budynku zdefiniowanego w art. 46 § 1 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 484/10, LEX nr 936482).

Zgodnie z regułą *superficies solo cedit* to, co jest posadowione na powierzchni gruntu, należy do niego, to zaś sprawia, że co do zasady każda część składowa, wzniesiona na powierzchni nieruchomości, winna stanowić jej integralną część. Niemniej ustawodawca w art. 46 k.c. przewidział wyjątek od powyższej reguły w postaci nieruchomości budynkowych, wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (Rudnicki, 2010). Należy podkreślić, że w przypadku wzniesienia przez użytkownika wieczystego budynku na powyższym gruncie każdy z powstałych w ten sposób budynków stanowi odrębną nieruchomość budynkową będącą jego własnością (Pawlak, 2021).

Omawiając specyfikę nieruchomości budynkowej na gruncie Kodeksu cywilnego, warto wskazać na treść art. 235 § 2 k.c., przesądzającą o tym, że przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (zob. także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, Nr 9, poz. 147). Przepis ten określa hierarchię pomiędzy prawem użytkowania wieczystego gruntu z jednej strony, a prawem własności budynków wniesionych przez użytkownika wieczystego na tym gruncie z drugiej. Mianowicie uznaje on nadrzędność prawa użytkowania wieczystego gruntu wobec prawa własności budynków posadowionych na tym gruncie. Użytkowanie wieczyste jest zatem prawem głównym, z kolei prawem związanym – podrzędnym – jest prawo własności budynków. Tym samym prawo własności budynków wzniesionych na użytkowaniu wieczystym dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Każdorazowe więc zbycie tego prawa musi dotyczyć także posadowionych na nim budynków. Przeniesienie własności budynków z kolei nie może być dokonane bez przeniesienia użytkowania wieczystego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, Nr 4, poz. 61; Gutowski, 2004).

Biorąc pod uwagę definicję nieruchomości wyrażoną w art. 46 k.c., istotne staje się wyznaczenie granic nieruchomości. Wydaje się, że wyznaczenie granicy nieruchomości budynkowej czy lokalowej nie powinno stanowić problemu, wyznaczają je bowiem ściany, podłoga i sufit danej nieruchomości. Znacznie bardziej skomplikowane jest wyznaczenie granic nieruchomości gruntowej, na której budynek jest posadowiony. O ile powierzchnia nieruchomości gruntowej na płaszczyźnie poziomej jest możliwa do określenia poprzez geodezyjne wyznaczenie jej granic, o tyle istotnym problemem praktycznym zauważalnym z punktu widzenia klasyfikacji urządzeń geotermalnych jest określenie jak daleko własność ta sięga w głąb ziemi bądź nad jej powierzchnię. Istotne bowiem jest to, że fizycznie sprawowanie władztwa nad rzeczą w stosunku do samego gruntu (np. poprzez wniesienie budynku),

musi się wiązać z władztwem nad przestrzenią znajdującą się nad i pod jego powierzchnią (Felcenloben, 2011).

Mając na uwadze treść art 143 k.c., własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod powierzchnią w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Tak określone kryterium nie jest precyzyjne, ale „elastyczne” brzmienie przepisu ma też swoje zalety, gdyż pozwala na uwzględnienie potrzeb właściciela użytkowanego gruntu. Dzięki temu właściciel korzysta z nieruchomości w sposób zaspokajający jego interesy przy jednoczesnym zagwarantowaniu ważnego z punktu widzenia funkcjonowania państwa interesu publicznego w korzystaniu z zasobów naturalnych. Treść powyższego artykułu wyznacza zatem przestrzenny zasięg nieruchomości, który w swej istocie stanowi swoistą „trójwymiarową bryłę geometryczną”, rozciągającą się wzdłuż i wszerz na płaszczyźnie poziomej powierzchni ziemi, gdzie jej zasięg wyznaczają granice geodezyjnego oznaczenia nieruchomości (zasięg poziomy) oraz przestrzeń pod powierzchnią i nad powierzchnią ziemi (zasięg pionowy) (Felcenloben, 2011).

Zgodnie z art. 33 ustawy z 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (p.g.i.k.), wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję o rozgraniczeniu nieruchomości, jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron. Tym samym własność nieruchomości gruntowej ustala się według umownych linii stanowiących granice nieruchomości, poprzez ich ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków (kataster nieruchomości), na samym zaś gruncie najczęściej poprzez fizycznie rozgraniczenie nieruchomości stosownym ogrodzeniem (płotem). W ten sposób powstaje „pozioma” granica nieruchomości gruntowej, która dzieli grunty różnych właścicieli lub odrębne działki będące własnością tego samego właściciela (Durzyńska, 2009).

Jeśli zaś chodzi o „pionową” granicę nieruchomości (nad i pod powierzchnią gruntu), to granice przestrzenne własności gruntu podlegają przede wszystkim ograniczeniom wynikającym z ustawy z 3 lipca 2002 roku – Prawo lotnicze (p.l.) oraz ustawy z 9 czerwca 2011 roku – Prawo geologiczne i górnicze (p.g.).

Mając powyższe na uwadze, władztwo nad nieruchomością rozciąga się także pionowo w górę i obejmuje słup powietrza wyznaczony granicami nad powierzchnią gruntu. Należy pamiętać, że wysokość ta jest wyznaczana każdorazowo przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie danej nieruchomości. Tym samym innym podmiotom nie wolno wkraczać w przestrzeń nad powierzchnią gruntu. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy są do tego umocowani ustawowo lub na podstawie czynności prawnej np. w prawie lotniczym, które

zezwała samolotom przelatywać nad danym obszarem. Można zatem przyjąć, że państwo ma pierwszeństwo uprawnień w przestrzeni powietrznej przed uprawnieniami właściciela nieruchomości (art. 4 ust. 1 p.l.).

Należy wskazać, że własność gruntu sięga również w jego głąb tak daleko, na ile jest to niezbędne do prawidłowego korzystania z niego. Sytuacja zmienia się zasadniczo w przypadku, gdy pod powierzchnią gruntu znajdują się złoża kopalin, gdyż wówczas kwestia własnościowa gruntu różnicowana jest normami prawnymi wynikającymi z przepisów prawa geologicznego i górniczego. Prawo to z kolei stanowi, że wskazane w art. 10 ust. 1 p.g. złoża kopalin, bez względu na miejsce ich występowania, nie należą do właściciela danej nieruchomości, lecz do Skarbu Państwa. Co więcej, zgodnie z ust. 4 wskazanego przepisu własnością górnictw są objęte także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej. Na podstawie wskazanej ustawy można wyróżnić złoża kopalin stanowiące część składową nieruchomości gruntowej oraz złoża kopalin takiej części składowej niestanowiące (Lipiński, Mikosza, 2003).

Stosownie zatem do art 10 p.g. złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górnictw. Ponadto w myśl ustawy do własności górnictw zaliczamy także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek. Zgodnie zaś z art. 10 ust. 3 p.g. pozostałe złoża kopalin niewymienionych wyżej są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej jako jej część składowa w granicach określonych w art. 143 k.c. Skarb Państwa jako podmiot, któremu przysługuje własność górnictw, może na podstawie art. 13 p.g. z wyłączeniem innych osób korzystać ze złóż kopalin oraz rozporządzać prawem do nich przez ustanowienie użytkowania górnictw (Lipiński, Mikosza, 2003).

W ten sposób rozumiane władztwo nad nieruchomością niesie za sobą poważne konsekwencje prawne, w szczególności w przypadku przemysłowego (komercyjnego) wykorzystania podpowierzchniowych zasobów nieruchomości, co bezpośrednio wpływa również na klasyfikację prawną obiektów (instalacji) geotermalnych. W przypadku gdy określony obiekt geotermalny mieści się w granicach przestrzennych danej nieruchomości, to pełni praw podmiotowych do tej nieruchomości, a co za tym idzie i samej instalacji geotermalnej i pozyskiwanej w tej sposób energii cieplnej, przysługuje jej właścicielowi.

Jeżeli jednak instalacja ta choćby częściowo znajduje się w przestrzeni objętej własnością górnictwem (a więc „cudzą” w stosunku do właściciela nieruchomości), nastrocza to właścicielowi pewne trudności w społeczno-gospodarczym władztwie nad rzeczą stanowiącą jego własność. Trudnością tą z jednej strony jest konieczność uzyskania od Skarbu Państwa praw podmiotowych do korzystania z tej przestrzeni. Z drugiej zaś strony do spełnienia przez właściciela nieruchomości określonych wymagań o charakterze publicznoprawnym w postaci uzyskania odpowiednich zezwoleń czy też koncesji na pozyskiwanie zasobów ziemi. Problem ten może dotyczyć coraz większej liczby osób (właścicieli nieruchomości) wraz z upowszechnieniem instalacji (obiektów) geotermalnych.

Dla określenia kwalifikacji prawnej wybranych instalacji (obiektów) służących do pozyskiwania i gromadzenia (magazynowania) energii cieplnej z głębi ziemi istotne jest określenie pojęcia części składowej rzeczy, w tym nieruchomości. Definicja części składowych rzeczy została określona w art. 47 k.c., który to wskazuje, że nie mogą być one odrębnym od rzeczy (nieruchomości) przedmiotem własności. Jest tak dlatego, że rzeczy nierzadko mają złożoną formę, składającą się z poszczególnych elementów ściśle ze sobą powiązanych, które w wyniku połączenia ze sobą tracą odrębność i stają się całością zarówno w sensie fizycznym, funkcjonalnym, jak i gospodarczym. Co więcej, zgodnie z § 2 omawianego przepisu część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (Bednarek, 1997; Bończyk-Kucharczyk, 2014; Gniewek, 2021).

Warto podkreślić, że częściami składowymi są wyłącznie te elementy, których związanie ma charakter trwały, np. budynki, ogrodzenie nieruchomości, drzewa. Ustawodawca wskazał, że przyłączone części składowe nie mogą być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Jednocześnie należy zgodzić się z ustawodawcą, że te przedmioty, które zostały połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie będą w świetle art. 47 § 3 k.c. jej częścią składową. Jak słusznie zauważa E. Gniewek, należy uznać, że przy ocenie charakteru połączenia trzeba brać pod uwagę subiektywną wolę osoby dokonującej połączenia krótkotrwałego, przemijającego, służącego okresowej potrzebie (Gniewek, 2021).

Artykuł 48 k.c. wskazuje jednoznacznie na obowiązywanie w Polsce zasady *superficies solo cedit*, polegającej na związaniu własności budynku – w tym innych rzeczy trwale połączonych z gruntem – z własnością tego gruntu. Stąd też co do zasady na część składową gruntu składają się wszystkie rzeczy, a także

rośliny, trwale z nim złączone. Istotny jest tutaj element konstrukcyjnej trwałości połączenia, gdzie o trwałym związaniu budynku czy innego urządzenia z gruntem przesądza struktura techniczna budynku oraz jego przeznaczenie. Należy uznać, że budynki będą częścią składową gruntu od momentu trwałego ich połączenia z gruntem poprzez fundamenty budynku. W postanowieniu z dnia 27 kwietnia 1965 roku, III CR 23/65 Sąd Najwyższy stwierdził, że część składowa nieruchomości, jaką jest budowla, nie może być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, z wyjątkiem szczególnych przepisów przewidzianych w ustawie. Nie może więc, co do zasady, istnieć sytuacja, w której mamy innego właściciela gruntu, a innego właściciela części składowej (Pawlak, 2021).

Istotny dla omawianego zagadnienia jest art. 49 k.c., w którym to ustawodawca wyłączył z części składowych danej nieruchomości urządzenia przesyłowe, pod warunkiem że wchodzi one w skład przedsiębiorstwa. Warto tutaj sięgnąć do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 roku (V CSK 195/09), w którym Sąd wyraził pogląd, że przez fizyczne połączenie z siecią przedsiębiorstwa, opisane w art. 49 § 1 k.c., urządzenia przestają być częścią składową nieruchomości i stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, które mogą być odrębnym przedmiotem własności i obrotu. Fizyczne połączenie w tym wypadku należy rozumieć w kategoriach technicznych. Co istotne, do czasu połączenia urządzenia te stanowią część składową nieruchomości (w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego) i dopiero przyłączenie urządzeń do przedsiębiorstwa powoduje zmianę ich kwalifikacji prawnej (Bieniek, 2008).

Katalog rodzajów urządzeń technicznych służących do przesyłania wymienionych w art. 49 § 1 k.c. mediów nie ma charakteru zamkniętego. Celowo ustawodawca pozostawił możliwość zaklasyfikowania do tej definicji „innych podobnych urządzeń” do wymienionych w przepisie. Podyktowane jest to zauważalnym wzrostem liczby rodzajów urządzeń przesyłowych związanych z postępem technologicznym w zakresie dostarczania różnego rodzaju mediów obok tradycyjnych, jakimi są energia cieplna, woda, prąd czy gaz (Gniewek, 2009).

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 50 k.c. za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Mając powyższe na uwadze, prawa związane z własnością nieruchomości będące ich częścią składową nie mogą stanowić odrębnego w stosunku do prawa własności przedmiotu obrotu prawnego. Tym samym nie można dokonać zbycia prawa związanego z własnością nieruchomości bez prawa własności tej nieruchomości (Pawlak, 2021).

Równie ważne dla omawianego zagadnienia jest pojęcie przynależności rzeczy. W odróżnieniu od części składowych przynależność zachowuje swój odrębny charakter rzeczy (rzeczy ruchomej) przez to, że nie wchodzi ona

bezpośrednio w skład struktury fizycznej rzeczy głównej (jako rzeczy złożonej). Co za tym idzie nie traci ona też samodzielności prawnej. Ponadto przynależność musi spełniać łącznie szereg przesłanek wymienionych w art. 51 § 1 k.c. (Gniewek, 2021).

Po pierwsze, należy podkreślić, że jedynie rzeczy ruchome mogą być przynależnościami. Rzeczami głównymi z kolei zostać mogą zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchome. Po drugie, przynależnościami będą rzeczy ruchome konieczne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem. Mają one charakter pomocniczy w stosunku do rzeczy głównej i powinny służyć zwiększeniu potencjału rzeczy głównej poprzez zapewnienie np. większego komfortu z jej korzystania. W końcu przynależność powinna być w związku faktycznym z rzeczą główną odpowiadającemu temu celowi. Związek ten przede wszystkim winien odpowiadać przeznaczeniu i celowi rzeczy głównej oraz odpowiadać jej potrzebom (Pawlak, 2021).

Problemy kwalifikacji prawnej instalacji geotermalnych

Próba kwalifikacji prawnej poszczególnych obiektów na gruncie przepisów prawa budowlanego nastrocza znacznych trudności. Jest to spowodowane przede wszystkim brakiem precyzyjnych definicji obowiązujących na gruncie prawa administracyjnego. Chcąc dokonać kwalifikacji prawnej urządzeń geotermalnych, potrzebne jest zatem, oprócz wyżej opisanych definicji o charakterze prawnocywilnym, sięgnięcie do przepisów prawa budowlanego. W szczególności niezwykle istotny jest tutaj art. 3 pkt 1 p.b. określający definicję obiektu budowlanego. W myśl tego przepisu za obiekt budowlany uznajemy budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Prezentowana definicja stanowi najszersze ujęcie przejawów aktywności budowlanej człowieka, ponieważ zawiera w sobie zarówno obiekty budownictwa kubaturowego, liniowego, podziemnego, jak i nieskomplikowane pod względem technologicznym obiekty posadowione w przestrzeni publicznej lub na gruntach prywatnych (Goss, 2022; wyrok WSA w Olsztynie z 30 czerwca 2021 r., I SA/Ol 843/20, LEX nr 3197887).

Z kolei przez budowlę – w świetle art. 3 pkt 3 p.b. – należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolnostojące instalacje przemysłowe

lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (Goss, 2022; Asman, Niewiadomski, 2022).

Jest to tzw. negatywna definicja budowli. Wynika z niej, że budowlę stanowi każdy obiekt budowlany z wyjątkiem obiektów małej architektury i budynków. Przedstawione wyliczenie budowli ma charakter otwarty i przykładowy, nie stanowiąc tym samym katalogu zamkniętego. W tej sytuacji kwalifikowanie określonego obiektu do budowli powinno uwzględniać treść art. 1 p.b., normującą działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbioru obiektów budowlanych oraz określającą zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. To nasuwa wniosek, że p.b. dotyczy takich obiektów, które są wytworem procesu budowlanego, a nie wynikiem wytwórczego procesu technologicznego. Cechą wspólną przykładowo wymienionych obiektów budowlanych zaliczanych do budowli jest ich powstanie w wyniku procesu budowlanego.

W ciągu ostatnich kilkunastu lat definicja budowli została poszerzona o trzy obiekty, takie jak: tablice reklamowe, elektrownie wiatrowe i morskie turbiny wiatrowe. Co ciekawe, mając na uwadze pierwotny tekst ustawy, definicja ta w ostatnich latach uległa znacznemu rozszerzeniu, co wskazuje na próby podejmowane przez ustawodawcę z nadążenia z regulowaniem postępów technologicznych w zakresie budownictwa. Wydaje się kwestią czasu, że pojawią się kolejne nowelizacje powyższego przepisu (Goss, 2022).

W myśl art. 3 pkt 9 p.b. ilekroć w ustawie jest mowa o urządzeniach budowlanych, należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Istotny jest tutaj istniejący związek funkcjonalny z nieruchomością. Na tym etapie możemy wyróżnić trzy zasadnicze rodzaje urządzeń technicznych, tj. urządzenia techniczne, wolnostojące urządzenia techniczne oraz części budowlane urządzeń technicznych (Asman, Niewiadomski, 2022).

Za urządzenia techniczne uznaje się urządzenia związane z obiektem budowlanym w sposób funkcjonalny, umożliwiając użytkowanie obiektu zgodnie

z jego przeznaczeniem, które przesądza o rodzaju urządzeń technicznych niezbędnych do eksploatacji obiektu. Urządzenie budowlane nie pozostaje każdorazowo w fizycznym związku z obiektem budowlanym. W niektórych sytuacjach wznoszone jest jako obiekt odrębny, będąc wówczas jednocześnie budowlą (wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2010 r., II OSK 1974/10, LEX nr 1613321). W cytowanym wyżej art. 3 pkt 3 p.b. jako budowle zostały wymienione – pośród innych obiektów – wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne. Należy zwrócić szczególną uwagę na dookreślenie tego typu budowli jako obiektu. Nie każde urządzenie techniczne czy przemysłowe będzie stanowić budowlę w rozumieniu prawa budowlanego. Będą to tylko takie urządzenia techniczne, które są wolno stojące. W końcu jako trzecią kategorię możemy wyróżnić części budowlane urządzeń technicznych, gdzie definicja budowli obejmuje w tym zakresie jedynie części budowlane urządzeń technicznych oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia. Ta trzecia kategoria w istocie stanowi uszczegółowienie drugiej. Fundamenty można bowiem zaliczyć do części budowlanych.

Instalacje (obiekty) geotermalne jak dotąd nie zostały wymienione wprost w przepisach p.b. jako jedno z budowli. Szeroka definicja rodzi zatem poważne wątpliwości, czy tego typu obiekty należy uznać za budowlę. Ustalenie tego może mieć zarówno istotne znaczenie dla właścicieli przedmiotowych obiektów na gruncie regulacji budowlanych (np. uzyskanie stosownych pozwoleń czy zezwoleń), jak i może wpływać na same koszty utrzymania danej instalacji poprzez opodatkowanie takich obiektów podatkiem od nieruchomości (jako budowli). Prawna klasyfikacja nieruchomości wpływa zatem na zwiększenie obowiązków po stronie właściciela zarówno na etapie planowania inwestycji, jak i w późniejszym korzystaniu z nieruchomości.

Kwestia kwalifikacji różnego rodzaju obiektów na gruncie prawa budowlanego od lat budzi liczne spory i wątpliwości, zarówno w doktrynie, jak i orzecnictwie. Dzieje się tak w głównej mierze dlatego, że definicja obiektów budowlanych, budowli czy urządzeń technicznych jest definicją nieprecyzyjną. Daje to pole do różnych interpretacji i w konsekwencji powoduje, że nierzadko zdarza się, iż dany rodzaj obiektu może być różnie kwalifikowany. O ocenie, czy dany obiekt należy zakwalifikować jako budynek, budowlę czy obiekt małej architektury, decydują okoliczności faktyczne, w szczególności wielkość, konstrukcja, usytuowanie, przeznaczenie danego obiektu. Dopiero ewentualne bezpośrednie wymienienie danego obiektu w przepisach prawa budowlanego może stanowić podstawę jego przyporządkowania do określonej kategorii.

W tym kontekście można mieć na uwadze również konkluzje płynące z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 września 2011 roku, P 33/09,

w którym Trybunał stwierdził, że na potrzeby prawa podatkowego za budowle można uznać tylko te bezpośrednio wymienione w katalogu budowli (i w pozostałych przepisach albo w załączniku) Prawa budowlanego: „[...] nie sposób zaakceptować sytuację, gdy jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości byłyby traktowane budowle w rozumieniu art. 3 pkt 3 u.p.b. nienależące do kategorii obiektów, które *expressis verbis* wymieniono w tym przepisie (lub w pozostałych przepisach rozważanej ustawy albo w załączniku do niej), lecz będące obiektami jedynie do nich podobnymi”.

Jednym z przykładów na to, że określona kategoria obiektów może być w różny sposób kwalifikowana na gruncie p.b. są na przykład wiaty. Z powodu tożsamer nazwy wiaty mogą wykazywać podobieństwo do siebie, nie bez powodu jednak w orzecznictwie wskazuje się, że tak nazywane obiekty są na tyle różnorodne, że mogą one stanowić zarówno budynki, jak i budowle, a nawet obiekty małej architektury. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 7 czerwca 2022 roku, I SA/Gd 9/22 „o ocenie, czy daną wiatę należy zakwalifikować jako budynek, budowlę czy obiekt małej architektury, decydują okoliczności faktyczne sprawy, w szczególności wielkość, konstrukcja, usytuowanie, przeznaczenie spornego obiektu”. Z kolei WSA w Białymstoku w swoim wyroku z dnia 14 września 2022 roku I SA/Bk 209/22 wskazał, że „z powodu tożsamer nazwy, wiaty mogą wykazywać podobieństwo do siebie, nie bez powodu jednak w orzecznictwie wskazuje się, że tak nazywane obiekty są na tyle różnorodne, że mogą one stanowić zarówno budynki, jak i budowle, a nawet obiekty małej architektury”.

Innej natury wątpliwości dotyczą tego, czy dany obiekt kwalifikować jako budowlę w całości czy też tylko poszczególne jej części. Jednym z takich przykładów są farmy fotowoltaiczne. Wątpliwości w tym przypadku dotyczą kwestii ustalenia, czy farma fotowoltaiczna będzie w całości budowlą, czy też budowlą będą jedynie jej poszczególne elementy, np. konstrukcje wsporcze (stoły i słupy). Na przykład w wyroku z dnia 20 października 2022 roku (sygn. akt I SA/Wr 938/21) Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wskazał, że: „W żadnym z katalogów ani obiektów budowlanych, ani części budowlanych urządzeń technicznych nie zostały w sposób wyraźny wymienione panele czy ogniwa fotowoltaiczne. Istotne znaczenie ma również i to, że istnieje łatwość demontażu paneli. Cecha ta w sposób wyraźny odróżnia panele od przykładów obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych”. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 grudnia 2018 roku (sygn. akt II FSK 1275/18) czytamy, że: „W żadnym z katalogów: ani obiektów budowlanych, ani części budowlanych urządzeń technicznych, nie zostały w sposób wyraźny wymienione panele czy ogniwa fotowoltaiczne”.

Należy zwrócić uwagę, że intencją ustawodawcy było, aby dla niektórych typów budowli wyróżnić część budowlaną i niebudowlaną (urządzenia). Oznacza to, że definicja obiektu budowlanego została powiązana z aspektem funkcjonalnym i technicznym. Uwzględnienie aspektu funkcjonalnego i technicznego było szczególnie uzasadnione w świetle definicji obiektu budowlanego z art. 3 pkt 1 p.b., funkcjonującej do 2015 roku, która odwoływała się do „całości techniczno-użytkowej”. W tym kontekście art. 3 pkt 1 p.b. był pojęciowo powiązany z art. 3 pkt 3 p.b. (część końcowa). Zmiana definicji obiektu budowlanego nie ma jednak wpływu na rozumienie katalogu budowli z art. 3 pkt 3 p.b.

Zgodnie z cytowanym przepisem każde urządzenie budowlane jest urządzeniem technicznym, jednak nie każde takie urządzenie techniczne jest urządzeniem budowlanym. Urządzenia budowlane są to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietnik. Bezsprzecznie z regulacji tej wynika, że urządzeniem budowlanym jest wyłącznie takie urządzenie techniczne, które wypełnia kryterium w nim określone.

Dopuszczalne interpretacje poszczególnych definicji prawa budowlanego sprawiają, że kwalifikacja prawna nowo powstałego obiektu (np. instalacji geotermalnej) wymaga jego indywidualnej oceny i każdorazowo zmusza do skorzystania ze specjalistycznej wiedzy technicznej. Mnogość różnorodnych urządzeń służących do pozyskiwania i magazynowania energii nie pozwala w tym momencie wyodrębnić podstawowych pod względem technologicznym czy użytkowym cech pozwalających na ich jednoznaczne zdefiniowanie. Wynika to przede wszystkim ze specyfiki konstruowania przepisów prawa budowlanego, gdzie legislacja często nie nadąża za postępem technologicznym. Jednocześnie przyjęcie przez ustawodawcę zbyt sztywnych kryteriów definiowania mogłoby odnieść skutek przeciwny od zamierzonego i jeszcze bardziej utrudniłoby klasyfikację obiektów budowlanych, prowadząc np. do pominięcia niektórych z nich.

Jak czytamy w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2022 r., I SA/Po 9/22: „tego, czy mamy do czynienia z budynkiem czy budowlą, wymaga każdorazowo poczynienia przez organy stosownych ustaleń faktycznych, które pozwolą na dokonanie tego prawnie istotnego rozróżnienia obiektów budowlanych. Mając na uwadze, że instalacje i urządzenia techniczne mogą stanowić element składowy budynku (np. sieci elektryczne, wodnokanalizacyjne) każdorazowo konieczne jest ustalenie, czy poszczególne urządzenia i instalacje zostały połączone z elementami budynku

w taki sposób, że należy je uznać za związane wyłącznie z budynkiem i tworzące z nim całość konstrukcyjną”. Jeżeli sieci techniczne są zlokalizowane w budynku i są jego częścią składową, to nie stanowią odrębnej od niego budowli.

Podsumowanie

Rosnące ceny energii z jednej strony oraz wzrost zanieczyszczenia powietrza z drugiej wymuszają na przedstawicielach nauki oraz przemysłu poszukiwania nowych, ekologicznych i względnie tanich źródeł energii. Widać to w szczególności w coraz to nowszych inwestycjach w farmy fotowoltaiczne, farmy wiatrowe czy magazyny energii. W ciągu ostatnich lat wraz z rozwojem technologicznym znacznie wzrosło zainteresowanie technologiami gromadzenia i magazynowania energii oraz projektowaniem fundamentów energetycznych. Wobec mnogości przepisów prawnych niezwykle istotne staje się wskazanie charakteru prawnego danego obiektu instalacji geotermalnej.

Reasumując, analiza przepisów prawa jednoznacznie wskazuje, że określenie kwalifikacji prawnej mającego powstać lub już istniejącego obiektu (instalacji geotermalnej) wymaga sięgnięcia do specjalistycznej wiedzy technicznej z zakresu prawa budowlanego, ocena zaś musi zawsze uwzględniać jego specyfikę indywidualną. Jest to podyktowane tym, że poszczególne urządzenia do pozyskiwania energii są różne pod względem technologicznym czy też użytych materiałów i nie da się obecnie wyodrębnić takich cech konstrukcyjnych, aby jednoznacznie przesądzić, że dane urządzenia, np. magazyny ciepła i chłodu, zawsze będą nieruchomościami w rozumieniu przepisów prawa cywilnego czy też np. budowlą na gruncie przepisów prawa budowlanego. Urządzenie służące do magazynowania energii może więc być urządzeniem technicznym w myśl prawa budowlanego lub częścią składową danej nieruchomości w myśl prawa cywilnego. Co więcej, taki magazyn może być budynkiem, jeśli spełni wymogi prawa budowlanego, a także nieruchomością budynkową w myśl prawa cywilnego. Dopóki dane urządzenie (instalacja geotermalna) nie znajdzie się wprost w treści art. 3 ust. 1 p.b., do konkretnej oceny jego charakteru prawnego będzie miała znaczenie z jednej strony ocena techniczna oraz z drugiej – zastosowana interpretacja prawna wymienionych powyżej. Z punktu widzenia społeczeństwa istotne jest, aby ustawodawca nadążał za zmieniającą się rzeczywistością i rozwojem technologii, tak aby regulacje prawne dotyczyły pojawiających się coraz to nowszych źródeł energii oraz sposobów jej pozyskiwania i magazynowania. Ważne jest, aby wprowadzone przepisy były na tyle precyzyjne i jednoznaczne, by nie budziły żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Bibliografia

- Asman, T., Niewiadomski, Z. (2022). W: *Prawo budowlane. Komentarz*. Z. Niewiadomski (red.), Wydawnictwo C.H. Beck.
- Bednarek, M. (1997). *Mienie. Komentarz do art. 44–533 Kodeksu cywilnego*. Wolters Kluwer.
- Bieniek, G. (2008). Jeszcze w sprawie statusu prawnego urządzeń przesyłowych. *Monitor Prawniczy*, 20, 1071.
- Bieniek, G. (2009). Nowy rodzaj służebności – służebność przesyłu. W: A. Machnikowski (red.), *Prace z prawa cywilnego. Dla uczczenia pamięci Profesora Jana Kosika*. AUWr nr 3161, Prawo 308.
- Bończyk-Kucharczyk, E. (2014). *Zarządzenie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i ekonomiczne*. Wolters Kluwer.
- Durzyńska, M. (2009). Głosa do uchwały NSA z 11.12.2006 r., I OPS 5/06, ZNSA 2009/5.
- Felcenloben, D. (2011). *Granice nieruchomości i sposoby ich ustalania*. LexisNexis.
- Gniewek, E. (2021). *Kodeks cywilny. Komentarz*. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), C.H. Beck.
- Goss, M. (2022). *Prawo budowlane. Komentarz*. D. Sypniewskiego (red.), Wolters Kluwer.
- Gutowski, M. (2004). Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00. *Przegląd Sądowy*, 11–12, 152–156.
- Kuropatwiński, J. (2013). *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*. POL SP.
- Lipiński, A., Mikosza, R. (2003). *Ustawa Prawo geologiczne i górnicze. Komentarz*. ABC.
- Pawlak, W. (2021). *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom I, Część ogólna*. J. Gudowskiego (red.). Wolters Kluwer.
- Rudnicki, S. (2010). *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*. LexisNexis.

Akty prawne

- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1965 r., III CR 23/65, niepubl.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2004 r., IV CSK 229/06, LEX nr 369187
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2004 r., IV CSK 283/06, LEX nr 369195.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. – w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023, poz. 146).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 682).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, Nr 9, poz. 147.

- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 września 2011 r., P 33/09, Legalis.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00, OSNC 2004, Nr 4, poz. 61.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09, OSNC 2010/7–8, poz. 116.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 484/10, LEX nr 936482.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 30 czerwca 2021 r., I SA/Ol 843/20, LEX nr 3197887.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 7 czerwca 2022 r., I SA/Gd 9/22, Legalis.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 29 czerwca 2022 r., I SA/Po 9/22, Legalis.
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 14 września 2022 r., I SA/Bk 209/22, Legalis.

Considerations on the Legal Classification of Geothermal Installations – a Contribution to The Discussion

Abstract: The extraction of heat energy through ground source heat pumps (GPCs), powered by natural energy, is an environmentally friendly alternative to traditional energy sources and provides an efficient source of sustainable heating, cooling and seasonal thermal energy storage and recovery. This study attempts to analyse the problems of legal qualification of geothermal equipment. Bearing in mind the investment process and the subsequent use of geothermal energy sources, such as heat and cooling storage, energy foundations or reservoirs (near-surface and subsurface), it becomes extremely important to answer the question of the legal nature of the indicated devices. In particular, to clarify whether they fall within the concept of real estate expressed in Article 46 § 1 of the Act of 23 April 1964. – Civil Code, or whether they are construction objects within the meaning of Article 3(1) of the Act of 7 July 1994 – Construction Law. It should be emphasised that whether a given device will be qualified as real estate, a construction object, or whether it will not have such a legal status, will determine both the decision as to the implementation of the investment (the issue of permits, investment costs, the time needed for the implementation of the investment) and the subsequent use of the device (the issue of tax charges on both the device itself and the energy generated with it).

Keywords: law, building facilities, geothermal installation

