

Zabezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości na potrzeby inwestycji w energetykę wiatrową

Tomasz Baum
Karol Chyliński

Planując budowę elektrowni wiatrowej, kwestią zasadniczą jest należyte zabezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości, na której posadowione mają zostać poszczególne urządzenia służące do wytwarzania i przesyłania energii elektrycznej. Należy mieć bowiem na uwadze, iż same turbiny wiatrowe to tylko jeden z jej elementów. Poza turbinami zabezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości wymagają również stacje transformatorowe, kable służące do przesyłu energii elektrycznej, drogi dojazdowe do turbin, jak również place manewrowe. Wobec faktu, iż budowa elektrowni wiatrowej to inwestycja, która ma być prowadzona przez kilkadziesiąt lat, inwestorzy muszą w taki sposób zabezpieczyć tytuł prawny do nieruchomości, aby w jak największym stopniu ograniczyć ryzyko związane z jego utratą i zapewnić niezakłócone korzystanie z nieruchomości.

Energetyka wiatrowa na tle pozostałych źródeł energetyki odnawialnej w Polsce

Na wstępie zauważyć trzeba, iż jak wynika z danych opublikowanych przez Polskie Stowarzyszenia Energetyki Wiatrowej, zainstalowane w Polsce elektrownie wiatrowe mogą wytworzyć już ponad 2 gigawaty energii (stan na dzień 30.9.2012 r.)¹ i moc ta wciąż rośnie. Zgodnie z przyjętym w dniu 7.12.2010 r. przez Radę Ministrów „Krajowym Planie Działania w zakresie energii ze źródeł odnawialnych” przewiduje się ponad sześciokrotny wzrost produkcji energii w elektrowniach wiatrowych w latach 2010–2020. Obowiązek ten nakładają na nasz kraj przepisy unijne. Oznacza to, że w 2020 r. energetyka wiatrowa ma stanowić główne odnawialne źródło energii elektrycznej. I choć branża ta nie rozwija się obecnie tak dynamicznie jak wskazywałyby na to prognozy z lat ubiegłych, to energetyka wiatrowa nadal pozostaje niekwestionowanym liderem i najdynamiczniej rozwijającą się technologią wśród odnawialnych źródeł energii. Udział produkcji energii z wiatru w ogólnokrajowej produkcji systematycznie wzrasta, a w Polsce powstają kolejne farmy wiatrowe. Według Urzędu Regulacji Energetyki do końca września ubiegłego roku w kraju zostały wybudowane 663 elektrownie wiatrowe. Planując posadowienie kolejnej, oprócz wyboru odpowiedniej lokalizacji i właściwego rozplanowania farmy wiatrowej, inwestor już na początku planowanej inwestycji powinien zadbać o należyte zabezpieczenie tytułu prawnego do nie-

ruchości, na których znajdują się poszczególne elementy farmy wiatrowej.

Zabezpieczenie poszczególnych elementów farmy wiatrowej

Turbina wiatrowa – umowa dzierżawy

Jednym z podstawowych elementów elektrowni wiatrowej stanowią turbiny. Należy zdać sobie sprawę, iż turbina wiatrowa to nie tylko wieża oraz gondola (w której znajduje się generator), wirnik oraz łopaty. Częścią turbin wiatrowych są także żelbetonowe fundamenty, sięgający niekiedy kilkunastu metrów średnicy i wysokości. Już w tym miejscu mogą pojawić liczne problemy faktyczne i prawne. W zależności bowiem od tego, czy jesteśmy inwestorem, czy posiadaczem nieruchomości, na której posadowiona ma być turbina wiatrowa, pojawia się problem, co zrobić z tymże fundamentem po zakończeniu inwestycji. Strony często zapominają o uregulowaniu tej kwestii w łączących je umowach, co może skutkować powstaniem określonych sporów. Należy zauważyć, iż z punktu widzenia inwestora jest on zainteresowany tym, aby po zakończeniu inwestycji nie ponosić żadnych dodatkowych kosztów związanych np. z usunięciem fundamentów z gruntu. Z kolei posiadacze nieruchomości (najczęściej rolnicy) są zainteresowani tym, aby po zakończeniu pracy turbin

¹ <http://www.visventi.org.pl/pl/energetyka-wiatrowa>

przywrócić możliwość prowadzenia na tymże gruncie produkcji rolnej. Przykład ten pokazuje, iż zarówno podmiot udostępniający nieruchomości pod budowę elektrowni wiatrowej, jak i inwestor noszący się z zamiarem jej budowy winni w sposób rzetelny przeanalizować wszelkie ryzyka związane ww. budową i w należyty sposób zabezpieczyć się przed nimi w umowach, które stanowią tytuł prawny do nieruchomości.

Z praktyki wynika, iż inwestorzy w celu zabezpieczenia niezakłóconego korzystania z nieruchomości, na których znajdują się turbiny, najczęściej decydują się na zawarcie długoterminowych umów dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 KC przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać na rzecz dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Do elementów przedmiotowo istotnych umowy dzierżawy należą więc:

- od strony wydzierżawiającego – zachowanie polegające na oddaniu dzierżawcy rzeczy (ruchomej bądź nieruchomości) do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony,
- od strony dzierżawcy – płacenie umówionego czynszu².

Przedmiot dzierżawy musi ze swojej natury umożliwiać uzyskiwanie pożytków, w przypadku omawianych inwestycji najczęściej będą nim grunty rolne. Ponadto, przedmiotem dzierżawy może być również przedsiębiorstwo jako zorganizowany kompleks produkcyjny przynoszący określone dochody w wyniku działalności produkcyjnej. Takie stanowisko potwierdza art. 75¹ KC, który *expressis verbis* wymienia czynności dotyczące dzierżawy przedsiębiorstwa³ oraz bogate w tym zakresie orzecznictwo (por. wyrok SN z 28.5.1958 r., 3 CR 263/58; OSN Nr 4/1959, poz. 110; wyrok SN z 12.5.1959 r., 1 CR 771/58, OSN Nr 4/1960, poz. 102; wyrok SN z 19.1.1960, 3 CR 915/59, OSN Nr 1/1961, poz. 18).

Zarówno wydzierżawiającym, jak i dzierżawcą może być każda osoba fizyczna lub prawna. KC nie wymaga, aby wydzierżawiający był właścicielem rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy. W praktyce, przed zawarciem umowy dzierżawy inwestor powinien jednak bardzo dokładnie sprawdzić tytuł prawny do nieruchomości i krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy dzierżawy oraz uzyskać aktualne wypisy z księgi wieczystej i wyciągi z ewidencji gruntów dla nieruchomości, na których planowane jest zbudowanie turbin. Dodatkowo, w celu precyzyjnego określenia przedmiotu umowy przydatne może się także okazać sporządzenie i załączenie do umowy dzierżawy mapy sytuacyjnej, określającej umiejscowienie na poszczególnych działkach turbin wiatrowych oraz urządzeń towarzyszących.

Przepisy KC odnoszące się do dzierżawy nie zawierają szczególnych wymogów dotyczących formy tej umowy. Jedynie z przepisów o najmie, które znajdą tu odpowiednie zastosowanie na podstawie art. 660 w zw. z art. 694 KC wynika, że umowa dzierżawy nieruchomości, która ma trwać dłużej niż rok, powinna być zawarta na piśmie. Niemniej jednak strony dzierżawy mogą zastrzec (np. już w umowie przedwstępnej) szczególną formę umowy dzierżawy oraz rozciągnąć ją na przyszłe zmiany treści umowy.

Ponadto, należy mieć na uwadze, iż w celu wzmocnienia pozycji inwestora, strony powinny zastrzec w umowie, że wydzier-

żawiający wyraża zgodę na wpisanie do Działu III księgi wieczystej praw inwestora wynikających z zawartej między stronami umowy. Ujawnienie dzierżawy w księdze wieczystej wymaga natomiast zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zaopatrzenia umowy dzierżawy w podpisy notarialnie poświadczone. Umowa dzierżawy może być zawarta zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony. Nie ulega wątpliwości, że w świetle inwestycji budowy elektrowni wiatrowej bardziej stabilna jest dzierżawa zawarta na czas oznaczony. W odróżnieniu bowiem od dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony, nie może być ona, poza wypadkami określonymi w KC i umowie, jednostronnie rozwiązana przez wydzierżawiającego bez podania przyczyn, z zachowaniem tylko terminu wypowiedzenia. Należy

przy tym pamiętać, że zgodnie z art. 695 § 1 KC dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas oznaczony. W przypadku ustalenia przez strony umowy trwania dzierżawy na okres dłuższy niż 30 lat, po upływie tego czasu przekształca się ona automatycznie w umowę zawartą na czas nieoznaczony.

Wartym rozważenia rozwiązaniem wydaje się być dokonanie w umowie dzierżawy podziału okresu dzierżawy na poszczególne fazy, związane z przygotowaniem inwestycji, następnie jej budową oraz finalnie eksploatacją. Ma to znaczenie w szczególności dla potrzeb ustalenia stawki czynszu.

Określenie czynszu stanowi *essentiale negotii* umowy dzierżawy. Umowa o używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków, w której brak postanowień dotyczących czynszu, nie może być traktowana jako umowa dzierżawy⁴. Stosownie do treści art. 693 § 2 KC czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Przykładowo, strony mogą wprowadzić do umowy dzierżawy postanowienie, zgodnie z którym inwestor w okresie przygotowania inwestycji i budowy turbin zapłaci wydzierżawiającemu czynsz w określonej wysokości za każdą turbinę, natomiast w okresie eksploatacji wiatraków roczny czynsz stanowić będzie określony procent wartości sprzedanej energii wyprodukowanej w danym roku przez poszczególne turbiny wiatrowe posiadane na danej nieruchomości. Jak wskazuje się w literaturze⁵, zawierane zwyczajowo w umowach dzierżawy postanowienia przenoszące na dzierżawcę obowiązek opłaty cięzarów publicznych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, kosztów ubezpieczenia etc. nie mogą być traktowane jako czynsz czy też jego element składowy, a jedynie jako czynnik, który w trakcie negocjacji wpływa na wysokość uzgadnianego przez strony czynszu.

Oprócz wskazanych powyżej elementów umowy dzierżawy, inwestor powinien zadbać także o zamieszczenie w umowie zgody wydzierżawiającego na oddanie przez inwestora nieruchomości w poddzierżawę lub do jej wynajęcia osobie trzeciej, bez

² Zob. J. Nadler [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, 2013, Legalis.

³ Tak W. Czachórski, Zobowiązania. Zarys wykładu, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2004, s. 468.

⁴ Zob. J. Panowicz-Lipska, Prawo zobowiązań – część szczegółowa. System Prawa Prywatnego t. 8, 2011, s. 197, Legalis.

⁵ J. Panowicz-Lipska, *ibidem*.

Inwestorzy w celu zabezpieczenia niezakłóconego korzystania z nieruchomości, na których znajdują się turbiny, najczęściej decydują się na zawarcie długoterminowych umów dzierżawy

konieczności uzyskiwania dalszych zgód wydierżawiającego. Zgodnie bowiem z art. 698 § 1 KC bez zgody wydierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Mając ponadto na uwadze, że inwestycje energetyki wiatrowej najczęściej finansowane są przez banki, bardzo istotną kwestią jest, aby w umowie dzierżawy zostało zawarte postanowienie uprawniające inwestora do przeniesienia praw wynikających z powyższej umowy na podmiot trzeci, w tym w szczególności na podmiot udzielający finansowania budowy elektrowni wiatrowej. Z punktu widzenia należytego zabezpieczenia własności turbin i pozostałych urządzeń niezbędnych do ich działania, kluczowym będzie zamieszczenie w umowie dzierżawy postanowienia wskazującego, że ww. turbiny i urządzenia wchodzą w skład przedsiębiorstwa energetycznego inwestora i nie stanowią części składowych nieruchomości.

W związku z tym, że zgodnie z art. 705 KC po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, strony powinny zamieścić również postanowienie wskazujące, iż inwestor po zakończeniu dzierżawy będzie uprawniony zdemontować i usunąć wszelkie urządzenia elektrowni wiatrowej, chyba że strony postanowią przedłużyć umowę na następny okres. Mając na uwadze wysokie koszty związane z usuwaniem fundamentów, dość często można spotkać w umowach zapisy, iż dzierżawca po zakończeniu okresu obowiązywania umowy dzierżawy zobowiązuje się do przywrócenia możliwości prowadzenia produkcji rolnej w miejscu, gdzie posadowiona była turbina. Wówczas w umowach znajduje się również zapis, iż dzierżawca usunie fundament do głębokości np. 1 m. Taki sposób uregulowania tej kwestii pozwala w sposób kompromisowy rozwiązania kwestii fundamentów pozostałych po turbinach. Z jednej strony chroni on inwestora przed koniecznością ponoszenia znacznych kosztów związanych z całkowitą ich rozbiórką, a wydierżawiającemu zapewnia przywrócenie możliwości prowadzenia produkcji rolnej na wskazanym terenie.

Instalacja kablowa – dzierżawa, służebność przesyłu

Oprócz zabezpieczenia nieruchomości, na których posadowione zostaną turbiny wiatrowe, inwestor powinien pamiętać o należytych zabezpieczeniach pozostałych nieruchomości, na których znajdują się elementy tzw. infrastruktury towarzyszącej, w tym przebiegające niejednokrotnie przez wiele działek kable podziemne, służące do przesyłania energii. Inwestor może w tym celu zdecydować się na zawarcie umowy dzierżawy lub ustanowienie służebności przesyłu.

Zgodnie z art. 305¹ KC nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 KC, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej,

⁶ Zob. S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, 2011 r., LexPolonica.

⁷ Zob. E. Gniewek [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski [red.] Kodeks cywilny. Komentarz, 2013, Legalis.

zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Artykuł 49 § 1 KC wymienia urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne.

Institucja służebności przesyłu została wprowadzona do KC z dniem 3.8.2008 r. w drodze nowelizacji Kodeksu dokonanej ustawą z 30.5.2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 731). Jest to trzeci rodzaj służebności, niebędącej ani służebnością gruntową, ani osobistą. Jak podkreśla się w literaturze⁶, od służebności gruntowych odróżnia się tym, że może być ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy niebędącego właścicielem innej nieruchomości, który zamierza wybudować urządzenia określone w art. 49 § 1 KC lub którego własność one stanowią. Natomiast od służebności osobistej odróżnia się ona tym, że nie jest związana nierozdzielnie z osobą uprawnionego (vide art. 299 KC), lecz przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 KC i wygasa z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

Podstawowym sposobem ustanowienia służebności przesyłu jest umowa między właścicielem nieruchomości i przedsiębiorcą. W zamian za ustanowienie służebności przesyłu właściciel nieruchomości może żądać od inwestora odpowiedniego wynagrodzenia. Jak wskazano powyżej, ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić nie tylko na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia przesyłowe, ale także na rzecz przedsiębiorcy, które powyższe urządzenia dopiero zamierza wybudować. Jednocześnie, według E. Gniewek⁷ „nie należy też wykluczać tutaj wariantu wybudowania tych urządzeń przez samego przedsiębiorcę przesyłowego bez ustanowionej wcześniej, przed rozpoczęciem inwestycji, służebności przesyłu. Wszak urządzenia takie, przyłączone do sieci, są przedmiotem własności przedsiębiorcy przesyłowego, nie stanowią zaś części składowych nieruchomości”.

W razie zmiany osoby przedsiębiorcy służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub urządzeń przesyłowych, a wygasa z chwilą zakończenia likwidacji przedsiębiorstwa. Po wygaśnięciu służebności przesyłu przedsiębiorca ma obowiązek usunięcia urządzeń utrudniających korzystanie z nieruchomości, a jeżeli byłoby to nadmierne uciążliwe lub powodowało nadmierne koszty, to jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody. Warto zadbać zatem, aby w umowie znalazł się stosowny zapis, który określać będzie głębokość, na jakiej posadowiony zostanie kabel. Warto również określić, co się z nim stanie, gdy umowa przestanie już obowiązywać. Określenie tej kwestii ograniczy ryzyko związane z uszkodzeniem tegoż kabla np. podczas prac polowych, z drugiej zaś strony zapewni Wydierżawiającemu możliwość swobodnego prowadzenia produkcji rolnej na całej trasie jego przebiegu przez nieruchomość.

Stacja transformatorowa (GPZ)

– własność, dzierżawa, użytkowanie, najem

Aby inwestor mógł sprzedać wyprodukowaną z energii wiatru energię elektryczną, musi ona zostać najpierw wprowadzona do sieci elektroenergetycznej. W przypadku mniejszych elektrowni wiatrowych, może to nastąpić poprzez podłączenie pojedynczych turbin do linii średniego napięcia, poprzez transformatory umieszczone bezpośrednio na słupach elektroenergetycznych. Dla dużych farm wiatrowych konieczne będzie jednak zastoso-



wanie stacji transformatorowej określanej jako Główny Punkt Zasilania (dalej GPZ), dzięki której energia elektryczna wyprodukowana z elektrowni wiatrowej zostaje przekształcona na wyższy poziom napięcia, tak aby można było ją wprowadzić do sieci przesyłowej wysokich napięć. GPZ powinien być zlokalizowany możliwie najbliżej elektrowni wiatrowej. Z uwagi na rolę, jaką pełni on dla całej inwestycji, inwestor powinien również należycie zadbać o zabezpieczenie nieruchomości, na której się znajduje.

Inwestor najpełniej zabezpieczy inwestycję w tym zakresie, nabywając prawo własności do nieruchomości, na której zlokalizowany on zostanie. Prawo własności jest bowiem prawem bezwzględny i skutecznym *erga omnes*. Zgodnie z art. 140 KC w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Inne osoby obowiązane są więc powstrzymać się od wszelkiej ingerencji w sferę uprawnień właściciela. Naruszenie tego obowiązku rodzi po stronie właściciela roszczenia ochronne. W zależności od sposobu naruszenia prawa własności inwestorowi przysługują bądź to roszczenie windykacyjne, bądź negatoryjne. Niemniej jednak m.in. ze względu na wysokie koszty zakupu nieruchomości, inwestor może nie być zainteresowany nabyciem nieruchomości, na której znajdzie się GPZ.

Kolejnym prawem rzeczowym, umożliwiającym korzystanie z cudzej rzeczy w szerokim zakresie jest prawo użytkowania. Zgodnie z treścią art. 252 KC rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków. Przedmiot użytkowania stanowi więc uprawnienie do używania rzeczy i pobierania pożytków, podobnie jak przedmiot dzierżawy. Tak jak dzierżawa, użytkowanie również powstaje w drodze umowy. W odróżnieniu jednak od umowy dzierżawy, która rodzi skutki obligacyjne tylko pomiędzy stronami umowy, prawo użytkowania jest skuteczne *erga omnes*. Inna jest także funkcja tych dwóch stosunków prawnych. Jak wskazuje się w literaturze⁸, „podczas gdy dzierżawa jest stosunkiem obligacyjnym, którego zasadniczą funkcją są cele produkcyjnego korzystania z rzeczy, użytkowanie jako prawo rzeczowe bezwzględne pełni z istoty swojej (pomijając obecne rozszerzone znaczenie) funkcję konsumpcyjną (...) Dzierżawa jest prawem określonym terminem, którego najdłuższy dopuszczalny trzydziestoletni okres (art. 695 § 1 KC) należy raczej do rzadkości, natomiast użytkowanie jest często prawem ustanow-

wionym na czas życia uprawnionego (...)”. Inwestor powinien mieć na uwadze powyższe, podejmując decyzję odnośnie sposobu zabezpieczenia nieruchomości, na której zbudowany zostanie GPZ. Ponadto, warto pamiętać, iż zgodnie z art. 254 KC użytkowanie jest niezbywalne. Prawa stron dzierżawy mogą być natomiast przedmiotem cesji.

Planując zabezpieczenie nieruchomości, na której znajdzie się GPZ, inwestor może korzystać jeszcze z innych instrumentów prawnych niż prawa własności, dzierżawy i użytkowania, a mianowicie z instytucji najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 KC przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 KC).

Podobnie jak w przypadku umowy dzierżawy, najem może być zawarty na czas oznaczony lub nieoznaczony. Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony, co oznacza, iż po upływie tego czasu może być rozwiązany przez jedną ze stron za wypowiedzeniem z zachowaniem terminów ustawowych. Jedynie najem zawarty między przedsiębiorcami stosownie do treści art. 661 § 2 KC poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony dopiero po upływie trzydziestu lat.

Przedmiotem najmu mogą być rzeczy (w tym także rzeczy mogące dawać pożytki naturalne, jednakże mogące być używane bez pobierania z nich pożytków). W zależności więc od tego, jak strony uregulują sposób korzystania z nieruchomości, na której znajdzie się Główny Punkt Zasilania, mogą one zawrzeć umowę dzierżawy lub najmu. Różnica polegać będzie na szerszym uprawnieniu dzierżawcy od najemcy do korzystania z przedmiotu umowy. Planując inwestycję, inwestor powinien mieć jednak na uwadze, że przedmiotem najmu nie może być zorganizowane przedsiębiorstwo, ponieważ w jego skład wchodzi nie tylko rzeczy, lecz także prawa, a te ostatnie mogą być tylko przedmiotem dzierżawy⁹.

Autorzy są prawnikami z kancelarii prawnej Kijewski Graś sp. k., specjalizującymi się w obsłudze prawnej nieruchomości i procesów inwestycyjnych.

⁸ Zob. S. Rudnicki [w:] S. Rudnicki, G. Rudnicki, *op.cit.*

⁹ Zob. J. Panowicz-Lipska, *op.cit.*, s. 184.