



Standardy do obsługi geodezyjnej sądów cywilnych (cz. III)

Służebności przesyłu

Kolejne tematy, które trafiają do sądów cywilnych, to służebności. Jest to jedno z ograniczonych praw rzeczowych. Aby rozmawiać na ten temat, w pierwszej kolejności musimy poznać przepisy, które regulują wszystkie służebności. Niestety, są one więcej niż skromne.

Podstawę prawną służebności gruntowych, osobistych i przesyłu stanowi kodeks cywilny (wyciąg z przepisów w ramce poniżej). Udział geodetów w ustalaniu służebności osobistych jest niewielki, dlatego nie będziemy się nimi zajmować. Największym problemem są służebności przesyłu, a następnie służebności gruntowe. Służebności przesyłu, do których stosuje się odpowiednie przepisy o służebnościach gruntowych, to stosunkowo nowy asortyment prac, bo pojawił się w kodeksie cywilnym dopiero 30 maja 2008 r. Dotyczy on obciążania nieruchomości urządzeniami infrastruktury

technicznej nienależącymi do części składowych nieruchomości.

Mimo upływu 8 lat od zapisania służebności w kc, w przepisach branżowych temat ten jest bardzo lakonicznie uregulowany. W rozporządzeniu o standardach z 2011 r. określono jedynie, że do postępowań sądowych (§ 75) sporządza się „mapę do ustalenia służebności gruntowych”. Ale jak ma wyglądać taka mapa, nigdzie nie napisano.

Natomiast w § 77 ust. 2 wpisano, że „Mapa do celów prawnych może zawierać także dane określające zasięg i rodzaj służebności gruntowych”, z tym że nie dotyczy to map wykonywanych zgodnie

z ustawą o gospodarce nieruchomościami (a więc największej grupy map). Oprócz tego stwierdzenie „może zawierać” co najmniej dziwi, bo informacja o służebności jest bardzo ważna i powinna być umieszczana na każdej mapie.

W § 77 ust. 9 zapisano jeszcze, że „zasięg służebności gruntowych wyróżnia się na mapach do celów prawnych linią przerywaną w kolorze brązowym, zaś rodzaj służebności gruntowej określa się na mapie w formie opisowej, w polu mapy wolnym od rysunku”.

Dodatkowo w § 80 mówiącym o mapach do celów projektowych znalazł się taki zapis:

Dział III. Służebności

Rozdział I. Służebności gruntowe

Art. 285. § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Art. 286. Na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej można ustanowić służebność gruntową bez względu na to, czy spółdzielnia jest właścicielem gruntu.

Art. 287. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Art. 288. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Art. 289. § 1. W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

§ 2. Jeżeli obowiązek utrzymywania takich urządzeń został włożony na właściciela nieruchomości obciążonej, właściciel odpowiedzialny jest także osobiście za wykonywanie tego obowiązku. Odpowiedzialność osobista współwłaścicieli jest solidarna.

Art. 290. § 1. W razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział; jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych.

§ 2. W razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności.

§ 3. Jeżeli wskutek podziału nieruchomości władnącej albo nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności

„4. Na mapie do celów projektowych, w granicach projektowanej inwestycji budowlanej, wyróżnia się linią przerywaną w kolorze brązowym grunty obciążone służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych oraz umieszcza się skrótowy opis treści lub sposobu wykonywania tych służebności.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się, gdy charakter projektowanej inwestycji budowlanej nie wpływa na sposób zagospodarowania gruntów objętych mapą do celów projektowych.

6. W przypadku gdy mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążeń, o których mowa w ust. 4, wykonawca zamieszcza na tej mapie stosowną informację w tej sprawie”.

Przy okazji zwracam uwagę, że istnieje wiele służebności niewpisanych do ksiąg wieczystych, ale figurujących w aktach notarialnych. Dlatego powinny być pokazywane wszystkie służebności, a nie tylko te z KW.

Wróćmy jeszcze do oceny opisywanego zjawiska. Lokalizacja urządzeń przesyłowych z punktu widzenia właścicieli nieruchomości jest mocno kontrowersyjna. Z jednej strony mamy firmę, która realizuje cel publiczny, ale chce również zarabiać, z drugiej zaś jest właściciel, który najczęściej nie chce, żeby pomniejszono wartość jego nieruchomości jakimiś urządzeniami infrastruktury technicznej, ograniczając mu prawo własności. Do 2008 r. w tej dziedzinie nie było stosownej regulacji. Przed zmianą ustroju, formalnie biorąc, wszystko było nasze (czyli wspólne), a wartość nieru-

chomości rolnych (przez które głównie przebiegają takie urządzenia) była tak znikoma, że sprawą się nie zajmowano. Poza tym gdyby rolnik np. uniemożliwił elektryfikację czy gazyfikację kraju, to miałby poważne kłopoty.

Dlatego większość urządzeń wybudowanych w latach 1945-2008 nie ma uregulowanego stanu prawnego. Dziwię się tylko, że problem ten od wprowadzenia gospodarki rynkowej czekał aż 18 lat na formalną regulację. Widocznie właściciele nie naciskali, bo nie zdawali sobie sprawy z możliwości walki o swoje prawa. Mam też wrażenie, że do tej pory także nie w pełni wiedzą o tym, że linie przesyłowe biegnące przez ich pola to swego rodzaju dzika zabudowa.

Musimy więc podzielić ten temat na dwie grupy:

1. urządzenia wybudowane w latach ubiegłych, często nawet kilkadziesiąt lat temu,

2. nowa infrastruktura techniczna, dla której muszą być stosowane przepisy kc z 2008 r.

● Urządzenia wybudowane w latach ubiegłych

W tym miejscu trzeba zacytować art. 49 kc (który jest kontynuacją starych zapisów):

„§ 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa”.

Ciekawie to kiedyś wymyślono, bo usankcjonowano pojawienie się na prywatnej nieruchomości urządzeń, które bez ustanowienia służebności przesyłu (czy jakiegos prawa o innej nazwie) i bez odszkodowania naruszały w sposób oczywisty prawo własności. Ale zapis taki umieszczony w kodeksie zamykał usta właścicielom.

Według obecnych regulacji właściciel „uszcześliwiony” wiele lat temu urządzeniem przesyłowym ma prawo wystąpić o ustanowienie służebności przesyłu i żądać wynagrodzenia. Można tego dokonać na podstawie umowy notarialnej lub w drodze orzeczenia sądowego (najczęściej, jak zaistnieje spór o wynagrodzenie). Pozytywnym aspektem jest to, że roszczenia o ww. wynagrodzenie nie ulegają przedawnieniu. Jest, niestety, pewien niebezpieczny wyjątek, czyli zasiedzenie, ale o nim za chwilę.

Następną ciekawą sprawą jest to, że rekojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko służebności przesyłu, a tym bardziej przeciwko domniemanej służebności z lat ubiegłych. Jeśli służebność nie była wpisana do księgi wieczystej, a ktoś – nic o niej nie wiedząc – nabył nieruchomość, to taka służebność jest dla nabywcy wiążąca. Może on zgłosić roszczenia do sprzedawcy albo występować z roszczeniem do przedsiębiorcy. Właściciel może się starać o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości. Okazuje się, że jest to możliwe nawet wówczas, jeśli poprzedni

wymaga zmiany, sposób ten w braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd.

Art. 291. Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej.

Art. 292. Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Art. 293. § 1. Służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć.

§ 2. Jeżeli treść służebności gruntowej polega na obowiązku nieczynienia, przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności.

Art. 294. Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

Art. 295. Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości

obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Rozdział II. Służebności osobiste

Art. 296. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista).

Art. 297. Do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów rozdziału niniejszego.

Art. 298. Zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.

Art. 299. Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

Art. 300. Służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnień do ich wykonywania.

Art. 301. § 1. Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.



właściciel wyraził zgodę na usytuowanie urządzenia bez żadnych warunków. Zgoda ta jest bezskuteczna w przypadku drugiego właściciela.

• Wycena służebności

Wyjątkowo skomplikowane i trudne jest także określenie kwoty odszkodowania dla właściciela nieruchomości. Wyceny takiej dokonuje rzeczoznawca majątkowy z państwowymi uprawnieniami. Zainteresowanych odsyłam do Krajowego Standardu Wyceny Nieruchomości (KSWs). Miał on zmieniany kilka razy tytuł i treść, ale generalnie dotyczy wyceny służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Zasady powyższe stosuje się zarówno do starych urządzeń wybudowanych bez tytułu prawnego, jak i do wszystkich nowych urządzeń.

Podam tylko składniki wartości służebności przesyłu, które trzeba określić, bo całe zagadnienie to temat na odrębne duże opracowanie:

- wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu,
- wartość rynkowa nieruchomości po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością przesyłu,
- obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości,
- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności

przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,

- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Standard powyższy, opracowany przez ekspertów wyceny nieruchomości, zawiera wiele rozwiązań uwzględniających stopień skomplikowania tematu, a także różne sytuacje. Ale mimo to autorzy zastrzegli, że mogą wystąpić jeszcze inne przypadki, które rzeczoznawca będzie musiał uwzględnić, korzystając głównie ze swego doświadczenia i posiadanej wiedzy.

Dla pełnego obrazu trzeba także wymienić elementy, na które przy określaniu kwoty odszkodowania wskazują sądy:

- przeznaczenie nieruchomości, na której zlokalizowano urządzenie (rolna, budowlana),
- rozwój gospodarczy terenów sąsiednich,
- miejsce zlokalizowania urządzeń na nieruchomości,
- przewidywany okres wykorzystania nieruchomości przez tę służebność,
- stopień ingerencji przedsiębiorstwa w treść cudzego prawa własności,
- niedogodności, jakie obecnie i w przyszłości mogą dotknąć właściciela obciążonej nieruchomości,
- obniżenie wartości, ale także walorów estetycznych nieruchomości,
- odrębne wynagrodzenie za strefy ochronne (a także wielkość tych stref),
- emitowany przez urządzenia hałas, a także zapachy,
- zmiany w warunkach naturalnych nieruchomości,

• problemy z możliwością zabudowy nieruchomości za względu na strefy ochronne,

- wpływ urządzeń (np. linii wysokiego napięcia) na zdrowie i życie mieszkańców.

• Zasiedzenie

W sytuacji, gdy właściciel uświadomi sobie, że może wystąpić o należne mu wynagrodzenie, i to uczyni, przedsiębiorca użytkujący urządzenie ponad 30 lat najczęściej występuje o zasiedzenie. Podobnie jest, jeśli przedsiębiorca chce dokonać remontu urządzenia, a właściciel nie chce go wpuścić na nieruchomość. Jest to nietypowe zasiedzenie, bo dotyczy nie własności części nieruchomości, tylko służebności.

Osobiście mam poważne wątpliwości, czy takie łagodne potraktowanie wieloletniego bezprawia jest słuszne i sprawiedliwe. Ale orzecznictwo jest tutaj jednoznaczne i bezwzględne, czyli korzystne dla przedsiębiorcy. Jest to o tyle dziwne, że przed zmianą ustroju w Polsce przedsiębiorca był państwowym, a obecnie jest prywatny i widocznie dlatego, że się uwłaszczył, nie musi ponosić konsekwencji związanych z tym, że siedzi na prywatnej nieruchomości i cały czas pobiera z tego tytułu znaczne korzyści. Natomiast faktem jest, że nieruchomość ta ma zdecydowanie mniejszą wartość, niż miałaby bez tego urządzenia.

Wprawdzie właściciele nieruchomości, u których termin zasiedzenia rozpoczął się przed regulacją kc w 2008 roku, a kończył się (albo jeszcze trwa) po

§ 2. Można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi.

Art. 302. § 1. Mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

§ 2. Do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne.

Art. 303. Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.

Art. 304. Służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie.

Art. 305. Jeżeli nieruchomość obciążona służebnością osobistą została wniesiona jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej, spółdzielnia może z ważnych powodów żądać zmiany sposobu wykonywania służebności albo jej zamiany na rentę.

Rozdział III. Służebność przesyłu

Art. 305¹. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, pra-

wem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305². § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. [Źródło: kodeks cywilny]

2008 roku, mogli (lub mogą) przerwać to zasiedzenie wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu. Ale jak klamka już zapadła i nastąpiło zasiedzenie, to pytanie podstawowe brzmi, czy właścicielowi należy się wynagrodzenie za korzystanie przez przedsiębiorstwo z nieruchomości przed zasiedzeniem. Są tutaj różne postanowienia sądów (jedne na tak, inne na nie), a więc warto występować z nadzieją, że trafi się niezawisły sąd, który na otarcie łez przyzna właścicielowi godziwą konstytucyjną rekompensatę, chociaż za te lata wcześniejsze. A oto dwa przykłady dotyczące dochodzenia swoich praw przez właścicieli prywatnych nieruchomości, na których wybudowano urządzenia przesyłowe.

● Przykład I

W pierwszym przypadku na terenie nieruchomości zlokalizowano kable 100 kV (zał. 1). Propozycja przedsiębiorstwa energetycznego była następująca (wyjątkowo lakoniczna):

- Długości linii na nieruchomości – 108 m.
- Wartość rynkowa gruntu – 2000 zł za 1 m².
- Powierzchnia zajęta pod urządzenia – 107,2 m².
- Współczynnik ograniczający korzystanie z nieruchomości – 35%.
- Maksymalna wysokość jednorazowego wynagrodzenia – 46 900 zł.

Nie bardzo wiadomo, jak kwotę tę wyliczono, bo nie jest to 35% wartości 107,2 m² gruntu. Żaden operat wyceny nie został właścicielom okazany, a także nie padła propozycja ustalenia służebności przesyłu, mimo że był to rok 2013.

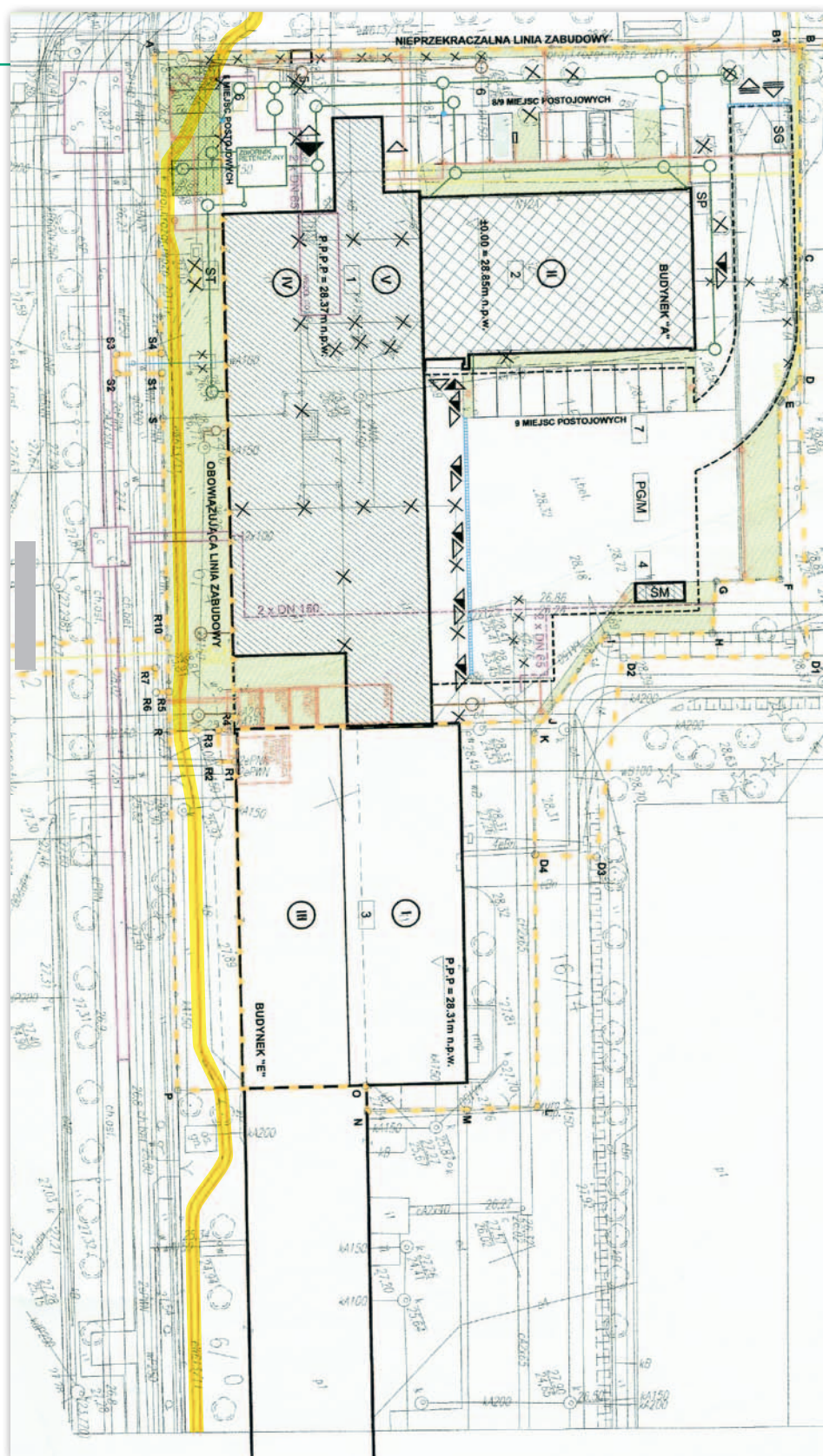
A co na to odpowiedział właściciel nieruchomości?

„W odpowiedzi na Państwa propozycję dotyczącą odszkodowania za zajęcie części naszej nieruchomości w Warszawie przy ul. X (dz. 6/4, 15, obręb X) w celu przeprowadzenia kabli 100 kV, przedstawiamy następujące pytania oraz merytoryczne stanowisko.

1. Na podstawie jakiej wyceny wartości gruntu ustaliliście Państwo cenę za 1 m² naszej działki w wysokości 2000 zł, co nie ma nic wspólnego z faktyczną wartością gruntów w tym rejonie miasta?

2. Według jakich kryteriów ustaliliście Państwo pas zajmowanego gruntu na 1 m szerokości, jeśli kabel nie biegnie w linii prostej, a oprócz tego nie przewidziano żadnej dodatkowej strefy?

3. Kto i w jaki sposób wycenił proponowaną wartość służebności przesyłu, która określona została jako jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 46 900 zł za 107,2 m², czyli po 437,50 zł za 1 m²? Jest



Zał. 1. Mapa pokazująca przebieg kabli 100 kV

to kwota równa zaledwie 21,9% ww. zaniżonej wartości gruntu.

4. Dlaczego nie wyceniono szkód, jakie nastąpią w trakcie budowy, napraw oraz konserwacji urządzeń?

Dla pełnego obrazu sytuacji przekazujemy nasze sugestie dotyczące poszczególnych tematów oparte na obowiązujących normach prawnych oraz zasadach stosowanych przy tego typu wycenach.

Ad. 1. Będziemy zobowiązani za dokonanie wyceny naszej nieruchomości wg cen rynkowych (na dzisiejszą datę) przez rzeczoznawcę majątkowego z państwowymi uprawnieniami, bo będzie to punkt wyjścia do wyceny służebności przesyłu. Z naszych dokumentów wynika, że wartość 1 m² ww. nieruchomości (bez części składowych) wynosiła około 3500 zł [okazało się, że według operatu



szacunkowego, który później ujawniono, wartość 1 m² gruntu wyceniona była na kwotę 3650 zł – przyp. autoraj.

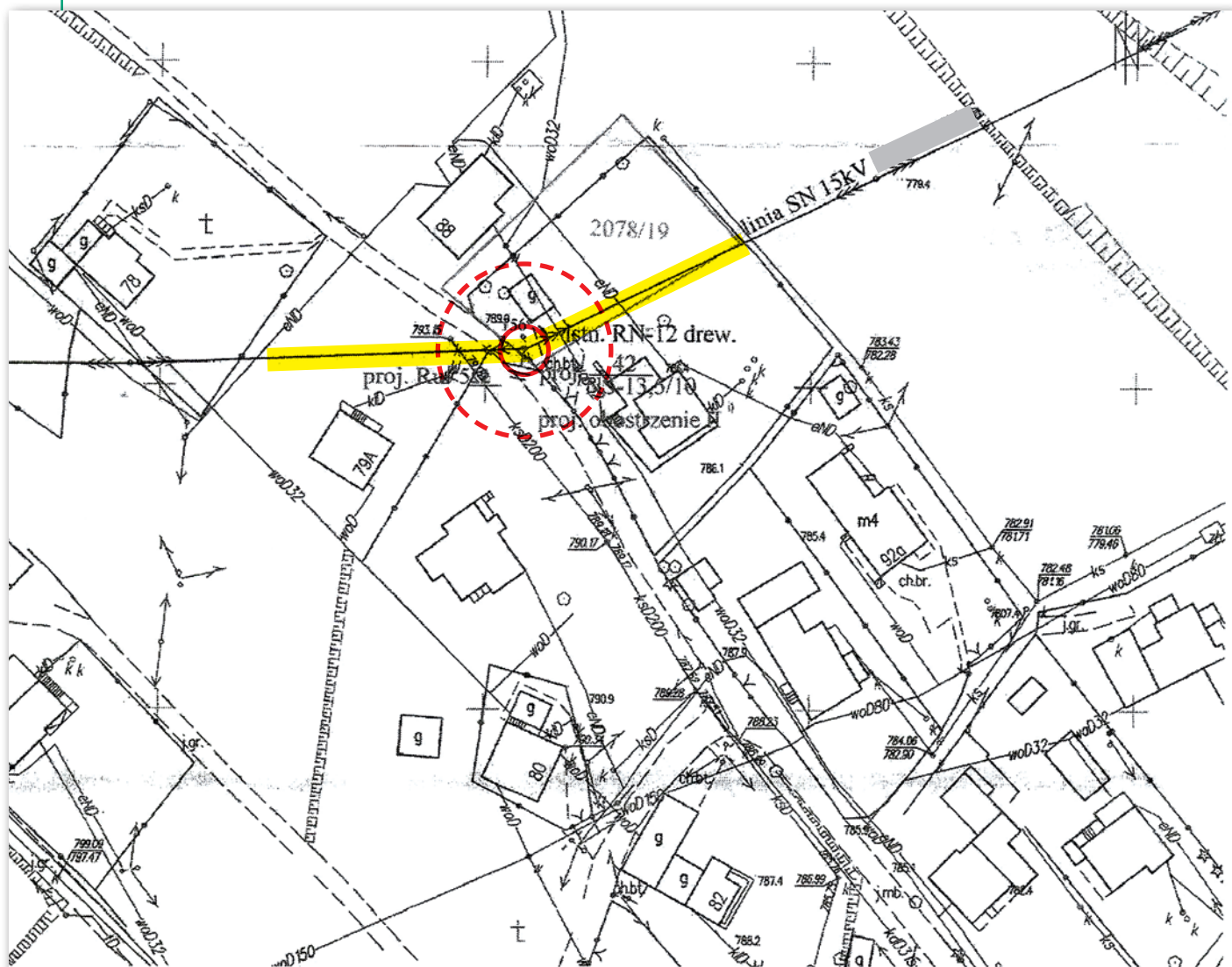
Ad. 2. Jeśli chodzi o pas zajmowanego gruntu, pragniemy na początek zacytować kilka definicji:

a) Pas służebności przesyłu jest rozumiany jako powierzchnia nieruchomości niezbędna do prawidłowej eksploatacji

urządzenia przesyłowego, której szerokość zawarta jest w przepisach szczegółowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w obowiązujących normach technicznych albo w wytycznych technicznych przedsięwzięciach przesyłowych.

b) Obszar oddziaływania służebności przesyłu jest rozumiany jako nieruchomości lub jej część, na której nastąpiło faktyczne ograniczenie możliwości użytkowania, z uwzględnieniem uwarunkowań fizycznych, prawnych i ekonomicznych.

Według naszej oceny nie przedstawiliście Państwo żadnego uzasadnienia na przyjęcie jako pas służebności przesyłu



Investor	[REDACTED]		
Nazwa zadania	WYMIANA WYEKSPLOATOWANYCH STANOWISK SŁUPOWYCH NA TERENIE [REDACTED] REJON DYSTRYBUCJI [REDACTED]		
Adres	[REDACTED] dz. nr: 2078/19		
Treść rysunku	PLAN WYMIANY STANOWISK SŁUPOWYCH SN 15KV NR 42 W MIEJSCOWOŚCI [REDACTED]		
Zlecenie	Data:	Opracował:	Projektował:
1/RD6/15	11.2015	mgr inż. [REDACTED]	mgr inż. [REDACTED]
Rysunek nr:	Skala:	[REDACTED]	Upr. [REDACTED]
1	1:1000	[REDACTED]	[REDACTED]

Zał. 2. Usytuowanie słupa energetycznej linii 15 kV na działce 2078/19 (fragment mapy zasadniczej w skali 1:1000)

pasa gruntu o szerokości 1 m. Fakt, że kabel biegnie linią falistą i że musi być do niego dostęp (budowa, konserwacja, remonty), powoduje, że zajmuje on teren wielokrotnie szerszy. Nie ma wątpliwości, że pas ten powinien wynosić ok. 2,5 do 3 m.

Reasumując, prosimy o dokonanie niezbędnych wycen przez uprawnionych rzeczoznawców oraz uwzględnienie podanych przez nas uwarunkowań. Po przekazaniu nam kopii ww. opracowań, postaramy się w możliwie krótkim terminie przeanalizować je przy pomocy naszych ekspertów i ustosunkować się do Państwa propozycji”.

Nie znam dalszego biegu tej sprawy, ale zupełnie prawdopodobne, że trafiła ona do sądu cywilnego, gdzie trafia 90% tego typu przypadków.

● Przykład II

Drugi przykład jest niby drobny, ale charakterystyczny (zał. 2). Właściciel linii energetycznej średniego napięcia chce wymienić słup na działce budowlanej (z drewnianego na betonowy). W piśmie do właściciela nieruchomości prosi o wyrażenie zgody na dysponowanie działką na czas wymiany słupa. Stwierdza także, że słup jest spróchniały, w bardzo złym stanie technicznym i zagraża bezpieczeństwu. Przesyła druk porozumienia na ww. temat z prośbą o podpisanie i odesłanie. Na zakończenie stwierdza, że w przypadku braku odpowiedzi zostanie przeprowadzona administracyjna procedura wejścia w teren nieruchomości, ponieważ istnieje zagrożenie życia i zdrowia. Pismo podpisał mgr inż. elektryk, a nie właściciel sieci.

Jakimi przesłankami i przepisami kierują się takie firmy, jest tylko ich słodką tajemnicą. W piśmie nie było żadnej wzmianki o chęci ustanowienia służebności przesyłu, nie mówiąc o jakimś odszkodowaniu za zmniejszoną wartość nieruchomości, a także za bezprawne korzystanie.

A co na to odpowiada właściciel?

„W nawiązaniu do Państwa pism z dnia 20 listopada 2015 r. i 20 stycznia 2016 r. przekazuję moje stanowisko w przedmiotowej sprawie.

1. Słup typu NS-12 został umieszczony na działce będącej obecnie moją własnością bez zgody właścicieli (wiele lat temu). Ani poprzedni właściciele, ani obecni nie otrzymali z tego tytułu żadnego odszkodowania.

2. Ww. słup oraz linia energetyczna w znacznym stopniu pomniejszają wartość nieruchomości. Pierwsza propozycja jest taka, aby Państwa firma usunęła ten słup i całą linię z ww. nieruchomości.

3. Zgodnie z art. 124b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2015 r. poz. 782) właścicielowi przysługuje odszkodowanie za:

a) samo udostępnienie nieruchomości na podjęcie prac i umieszczenie linii przesyłowej,

b) wszelkie szkody i straty.

W związku z powyższym proszę o przedłożenie propozycji związanej z ustanowieniem na działce nr 2078/19 służebności przesyłu oraz poinformowanie mnie, w jakim trybie i w jakich terminach sprawa ta (łącznie z odpowiednim wynagrodzeniem ustalonym przez rzeczoznawcę majątkowego) będzie załatwiona.

Jeśli moja prośba nie zostanie uwzględniona, skierowane będzie względem Państwa firmy roszczenie z tytułu bezumownego wykorzystywania ww. nieruchomości. Jest to uzasadnione faktem, że Państwa działania podjęte zostały bez podstawy prawnej.

Na zakończenie pragnę poinformować, że jestem za ugodowym załatwieniem sprawy, ale na zasadach partnerskich zgodnych z obowiązującymi przepisami”.

Sprawa się toczy, a przedsiębiorca ma kłopot, bo powinien służebność przesyłu załatwić na wszystkich działkach, przez które przebiega linia energetyczna, i oczywiście wypłacić wynagrodzenia właścicielom.

● Nowa infrastruktura techniczna

A teraz zajmijmy się nowymi urządzeniami. Warto przy tym wiedzieć, że:

1. Służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie własności. Niestety, nie może być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego. A co się stanie, gdy za zgodą właściciela na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym ustanowiona zostanie taka służebność? Wartość nieruchomości zmaleje, a więc powinna zostać skorygowana umowa o użytkowaniu wieczystym.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu nie jest obowiązkowe. Właściciel mający dobre serce może takiego wynagrodzenia nie zażądać, ale takich przypadków chyba nie ma.

3. W sytuacjach, gdy właściciel nie godzi się na ustanowienie służebności przesyłu, przedsiębiorca może wystąpić w tej sprawie do sądu.

4. Jeśli przedsiębiorca się ociąga, to także właściciel może wystąpić do sądu o ustalenie wynagrodzenia za usytuowanie służebności na jego nieruchomości oraz za bieżące z niej korzystanie. Oczywiście dzieje się to wtedy, jeśli nie ma możliwości porozumienia i załatwie-

nia sprawy w formie ugodowej (umową notarialną).

5. Pamiętać też należy, że to nie sam przedsiębiorca decyduje o tym, gdzie będą usytuowane linie przesyłowe. Mamy wiele regulacji i instrumentów wynikających z obowiązujących przepisów:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (mimo że nie jest ono aktem prawa miejscowego, stanowi materiał kierunkowy),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje takie dzielą się na te o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i te o warunkach zabudowy),

- pozwolenia na budowę,

- decyzje o uwarunkowaniach środowiskowych.

Nie ma wątpliwości, że zainteresowane przedsiębiorstwa mają znaczący wpływ na koncepcję przebiegu linii przesyłowych, ale nie do nich należą ostateczne decyzje.

6. Jak już wcześniej wspominałem, większość spraw dotyczących ustanowienia opisywanych służebności trafia do sądów cywilnych. Rodzi się w tym miejscu zasadnicze pytanie, jak sędzia może poradzić sobie z tak skomplikowanym tematem. Oczywiście musi korzystać z opinii kilku biegłych sądowych z różnych zakresów, i to najczęściej działających prawie równocześnie. Specjalista z danej branży musi określić pasy technologiczne, a także pasy stref ochronnych, jeśli nie wynika to z MPZP czy przepisów szczególnych lub norm. Okazuje się, że sprawy te do tej pory nie są w pełni uregulowane, dlatego potrzebne jest takie wsparcie.

Z kolei biegły z zakresu geodezji pomierzy wszystkie szczegóły, elementy i zasięgi, obliczy współrzędne i powierzchnie dla każdej nieruchomości oraz wykona odpowiednią mapę. Jak już wcześniej pisałem, wzorów takiej mapy w przepisach o standardach nie umieszczono. Znamy tylko kolor brązowy dla służebności, ale nie wiadomo, czy dotyczy on także biegłych sądowych.

I wreszcie trzeci biegły z zakresu wyceny nieruchomości musi przeanalizować wszelkie okoliczności powodujące uszczerbek na każdej nieruchomości i je wyrazić w konkretnych kwotach.

Bardzo często geodeta występuje w dwóch rolach (drugiej i trzeciej), co przyspiesza postępowanie. Ale tak czy inaczej, sprawy tego typu rozstrzygane są w bardzo długich terminach.

7. Notarialne ustanowienie służebności przesyłu wymaga zgody wszystkich



współwłaścicieli (podobnie jak podział nieruchomości w trybie administracyjnym).

8. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa przesyłowego.

9. Służebność wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa, ale musi ono usunąć wszystkie urządzenia z zajmowanych nieruchomości.

• Przykład III

A oto przykłady projektu służebności przesyłu gazociągu dla konkretnych nie-

ruchomości 21/6 i 153/1 – zał. 3. Geodeta sporządził opinię w dwóch wariantach: dla pasa służebności określonego opinią biegłego z zakresu gazownictwa i zgodnie z wnioskiem uczestnika postępowania. Zgłosił prace w PODGiK, wykorzystał mapę ewidencyjną i osnowę poligonową III klasy, wypisy z ewidencji gruntów i budynków, a także współrzędne punktów załamania działek ewidencyjnych.

Na gruncie pomierzył szczegóły związane z przebiegiem gazociągu i biegnącego obok światłowodu, tj.: znaczniki

gazociągu (słupki betonowe), punkty pośrednie (z tworzywa), załamania trasy, przejścia przez rowy i drogi oraz odpowiadniki metalowe (żółte lub czerwone). Biegły wykrył także różnice w posadowieniu jednego z punktów załamania gazociągu o ok. 50 m. W legendzie zamieszczonego projektu biegły wykazał wszystkie niezbędne dane oraz powierzchnie wymagane przez sąd. Pas eksploatacyjny pokazał szrafurą koloru niebieskiego.

Do PODGiK złożył operat zawierający: sprawozdanie techniczne, zgłoszenie pracy, licencję, postanowienie sądu, materiały źródłowe, mapy porównania z terenem, szkice polowe, raport GPS, obliczenia współrzędnych wszystkich punktów pomiarowych znaczników linii gazociągu i światłowodu. Sprawa ustanowienia służebności przesyłu oraz ustalenia wynagrodzenia jest w toku.

Z ogólnej oceny opisaną w dokumentacji wynika, że poza brakiem brązowego koloru na mapie (co wynika z przepisów), pozostałe

Projekt przebiegu służebności przesyłu gazociągu w dz. nr 21/6 i 153/1

powiat:
gmina:
obręb:

Objaśnienia:

- 14-22,14-23, ...** - **obrys przedmiotowych dz. nr 21/6 i 153/1**
- 1,5,8,9,13,14,20,21** - **numery punktów granicznych dz. 21/6 i 153/1**
- Pz48,Pz49,Pz50** - **oś gazociągu DN 1400, pr=8,4Mpa zgodnie z utrwalonymi znacznikami w terenie**
- 10,12,15,16** - **metalowe słupki oznaczeniowe gazociągu utrwalone w terenie**
- 10,12,15,16** - **betonowe słupki oznaczeniowe gazociągu utrwalone w terenie**
- 0,32-** - **oś gazociągu DN 1400, pr=8,4Mpa zgodnie z danymi inwentaryzacji powykonawczej uzyskanej z PODGiK dn. 24.10.2014r.**
- 30,31,32,33,34** - **różnice przebiegu gazociągu pomiędzy danymi z PODGiK, a linią gazociągu zgodną z utrwalonymi znacznikami w terenie**
- 35,36,37,38,39** - **pkt. z przebiegiem gazociągu zgodnie z danymi uzyskanymi z PODGiK**
- - **przebieg kabla światłowodowego zgodnie z danymi uzyskanymi z PODGiK**
- 17,22** - **słupki oznaczeniowe kabla światłowodowego utrwalone w terenie**
- 7,32-** - **odległość osi kabla światłowodowego od osi gazociągu**
- ////** - **pas eksploatacyjny o szerokości 36m**
- P1=18 666m²** - **pow. pasa eksploatacyjny o szer. 36m w dz. 153/1**
- Dł.1=518,53m** - **dł. pasa eksploatacyjny w dz. 153/1**

$$\frac{P4}{34\ 713m^2} = \frac{P2}{31\ 035m^2} + \frac{P3}{3\ 678m^2}$$

$$\frac{Dl.4}{964,14m} = \frac{Dl.2}{861,99m} + \frac{Dl.3}{102,15m}$$

- pow. pasa eksploatacyjny o szer. 36m w dz. 21/6**
- dl. pasa eksploatacyjny w dz. 21/6**

Zał. 3. Fragment mapy ze służebnością przesyłu z rozbudowaną legendą

Zał. 3.

