



Standardy do obsługi geodezyjnej sądów cywilnych (cz. IV)

Jak poradzić sobie z kablami na działce?

Zanim we wrześniowym GEODECIE zamkniemy problematykę opracowań dla sądów, wróćmy jeszcze do omawianych w poprzednim miesiącu służebności przesyłu. Udało mi się zdobyć ciekawą wstępną opinię biegłego sądowego dotyczącą powództwa o zapłatę za linie energetyczne zgrupowane na jednej nieruchomości.

Jak już pisałem poprzednio, służebności przesyłu to stosunkowo nowe zagadnienie w asortymencie prac wykonywanych przez biegłych sądowych z zakresu geodezji, uregulowane w polskim prawie dopiero w nowelizacji kodeksu cywilnego z 2008 r. Przepisy – choć nowe – dotyczą w skali kraju

setek tysięcy właścicieli nieruchomości, którym przez ich własność poprowadzono linie przesyłowe. Przypomnę jeszcze, że regulacje te dotyczą linii budowanych zarówno przed, jak i po ich wejściu w życie. Tak więc wraz ze wzrostem świadomości właścicieli spraw tego typu z pewnością będzie w sądach cy-

wilnych przybywać. Gdyby zagadnieniem tym zajęły się władze państwowe, tworząc ewidencję służebności przesyłu (w ramach EGiB) oraz ustalając jednoznaczne zasady i standardy postępowania, można byłoby odciążyć sądy i służebności te ustalać umowami notarialnymi. Szybciej, sprawniej i taniej.



Widoczne trzy linie wysokiego napięcia przebiegające nad nieruchomością powódki

Wystarczy zrealizować wnioski, które zaproponowałem w części III tego cyklu (GEODETA 7/2016).

Przejdzmy jednak do wspomnianej na wstępie konkretnej sprawy. Sytuacja jest o tyle ciekawa, że nad działką biegną aż trzy linie wysokiego napięcia, a w jej narożniku zlokalizowany jest transformator (patrz zdjęcia i mapa poniżej). Przytoczona dalej opinia biegłego pozwala sądowi na ostateczne przyjęcie (wspólnie z zainteresowanymi) stref ochronnych. W następnym etapie sąd zajmie się ustanowieniem służebności przesyłu oraz określeniem (wspólnie z biegłym rzeczoznawcą majątkowym) wynagrodzenia, a także odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Opinię tę pozwolę sobie zacytować prawie w całości, gdyż przygotowana jest wnikliwie i profesjonalnie. Może ona stanowić wzór dla innych biegłych.

„XXX, 12 lipca 2013 r.

OPINIA

wykonana na polecenie
Sądu Okręgowego Warszawa XXX,
Wydział Cywilny,
w sprawie XXX,
z powództwa XXX,
o zapłatę
Podstawa prawna: Postanowienie Sądu z dn. 21.03.2013 r.

Przyrzeczenie: zgodnie z rozporządzeniem ministra sprawiedliwości z dn.12.10.1958 r. o biegłych sądowych, złożono w dniu 03.09.1976 r.

Przedmiotem ekspertyzy określonym przez Sąd Okręgowy było:

»(...) 1/ Dopuszczyć dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu określenia części powierzchni gruntu przedmiotowej nieruchomości zajętej przez urządzenie elektroenergetyczne, ustalenia czy zachowana jest strefa ochronna dla nieruchomości nr 39 z obrębu 25 XXX, położonej w XXX przy ulicy XXX o powierzchni 0,1765 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w XXX urządzona jest księga wieczysta KW nr XXX, czy kable transmitujące energię elektryczną położone są w odległości przewidzianej przepisami w stosunku odległości od budynku oraz od nieruchomości gruntowej powódki oraz czy istniejące kable transmisyjne stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z Prawa budowlanego, jak też z przepisów szczególnych dotyczących budowy urządzeń elektroenergetycznych (...).«

Po zapoznaniu się z aktami sprawy, ponieważ w aktach sprawy wśród do-

kumentów opisujących nieruchomość brak było kopii z mapy zasadniczej miasta oraz wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, biegły w dniu 10 czerwca 2013 r. dokonał zakupu kopii z mapy zasadniczej miasta XXX dla przedmiotowej działki nr ewid. 39 z obrębu nr 25, położonej przy ul. XXX (zał. nr 8 do opinii). W aktach sprawy brak również wypisu z rejestru ewidencji gruntów oraz kopii mapy ewidencyjnej. Biegły także złożył wniosek do Urzędu Miasta w XXX o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia terenu przedmiotowej nieruchomości (zał. nr 9 do opinii, egz. dla Sądu).

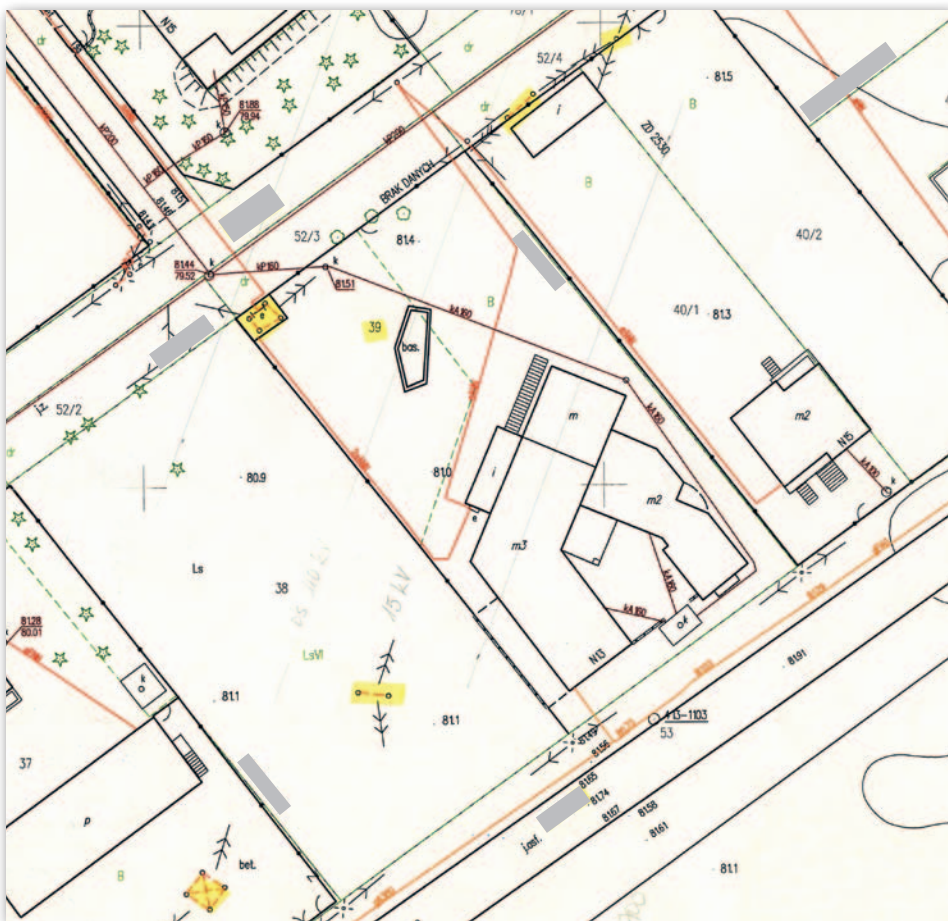
Termin wizji i oględzin nieruchomości biegły ustalił na dzień 20 czerwca 2013 roku. O terminie wizji powiadomiono listem poleconym powódkę i pozwanych (zał. nr 1 i 2 do opinii, egz. dla Sądu), na adres pełnomocników stron.

(...)

W wizji udział wzięli powódka XXX oraz przedstawiciel pozwanych. W wizji nie wzięli udziału pełnomocnicy powódki i pozwanych, zawiadomieni prawidłowo. Obecni na wizji zainteresowani przedstawili biegłemu swoje stanowiska w sprawie. Powódka oświadczyła, że jest właścicielką działki 39 o pow. 0,1765 ha położonej w obrębie 25 m. XXX, przy ul. XXX; o lokalizacji jak w załączniku nr 7 [w artykule zał. 1 – red.]. Ko-



Transformator usytuowany w narożniku nieruchomości powódki



Zał. 1. Lokalizacja działki powódki z trzema liniami wysokiego napięcia



pia odpisu z książki wieczystej XXX, k. 13-14 akt. Ponadto powódka oświadczyła, że nad działką przechodzi kilka linii energetycznych oraz usytuowany jest transformator, co bardzo utrudnia wykorzystanie całej nieruchomości, a także w istotny sposób obniża jej wartość. Powódka jest w posiadaniu stosownych dokumentów związanych z budową budynków znajdujących się na działce. Podtrzymuje w całości roszczenie sformułowane w pozwie.

Przedstawiciel pozwanych spółek energetycznych oświadczył, że strefy ochronne dla tej samej linii energetycznej położonej na terenie różnych jednostek administracyjnych mają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalone różne szerokości strefy ochronnej. W szczególności dotyczy to linii wysokiego napięcia 110 kV. Ponadto oświadczył, że dla potrzeb konserwacji i remontu linii nie jest wymagany pas terenu o szerokości odpowiadającej szerokości strefy ochronnej, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Po zapoznaniu się ze zgromadzonymi dokumentami, treścią mapy zasadniczej z przedstawioną lokalizacją linii elektroenergetycznych, wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w wyniku przeprowadzonych rozmów w Rejonowym Oddziale Energetycznym w XXX oraz ustaleń dokonanych podczas wizji i przeprowadzonych obliczeń, biegły przedstawia opinię.

Podczas wizji stwierdzono, że ponad powierzchnią działki usytuowane są przewody trzech linii elektroenergetycznych wysokich napięć, dwie linie o napięciu 15 kV oraz jedna linia o napięciu 110 kV. Na kopii zasadniczej mapy miasta w skali 1:500 zlokalizowane są betonowe podpory konstrukcji nośnych dla linii 15 kV oraz stalowe konstrukcje nośne dla linii 110 kV (zał. nr 8). Podpory betonowe oraz konstrukcje stalowe, na których zawieszono są przewody elektryczne, usytuowane są poza działką nr ewid. 39. Ponadto w północno-zachodnim narożniku działki, przy ulicy XXX, zlokalizowany jest na czterech słupach betonowych transformator wysokiego napięcia dla linii 15 kV, nr urzędu 383.

Na mapie przedstawiona jest również zabudowa znajdująca się na działce oraz stan zagospodarowania działki. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o jednej, dwóch i trzech kondygnacjach nadziemnych oraz jednokondygnacyjnym budynkiem o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

Strop tego budynku wykorzystywany jest jako taras z zewnętrznymi schodami betonowymi. Kopia zasadniczej mapy miasta stanowi załącznik nr 8 do opinii.

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa działka nr ew. 39, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta XXX uchwalony uchwałą nr XXX Rady Miejskiej w XXX z dnia 10 października 2001 r. Zgodnie z powołanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr ewid. 39 z obręb nr 25, położona w XXX przy ul. XXX, stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem D-10 MN1 na działce leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNL. Ponadto w/w działka zlokalizowana jest w części w strefie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Zgodnie z § 17, **plan ustala w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV strefy o szerokości 19 m, licząc od osi linii.** Lokalizacja obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka inna działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu znajdującego się w tych strefach wymaga każdorazowo rozpatrzenia indywidualnego przy współudziale specjalisty Zakładu Energetycznego XXX. Wypis z planu stanowi załącznik nr 10 do opinii.

Podkreśla się, że jest to drugi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan pierwszy, uchwalony w roku 1994, również określał strefę ochronną o szerokości 19 metrów po obu stronach osi linii elektroenergetycznej. Elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokich napięć 110 kV została wybudowana w roku 1983 (k. 3, 70-78 akt). W aktach sprawy brak danych, w jakich okresach czasu wybudowano usytuowane w przestrzeni ponad działką pozostałe dwie linie przesyłowe wysokich napięć 15 kV oraz stację transformatora.

(...)

Przepisy wykonawcze do ustawy *Prawo budowlane*, rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (DzU Nr 75, poz. 690), w rozdziale 3. Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi, określają:

»§ 313.1. *Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i dla inwentarza żywego nie może być wykonany z materiałów i elementów wyposażenia niespełniających wymagań przepisów*

odrębnych w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia.

(...)

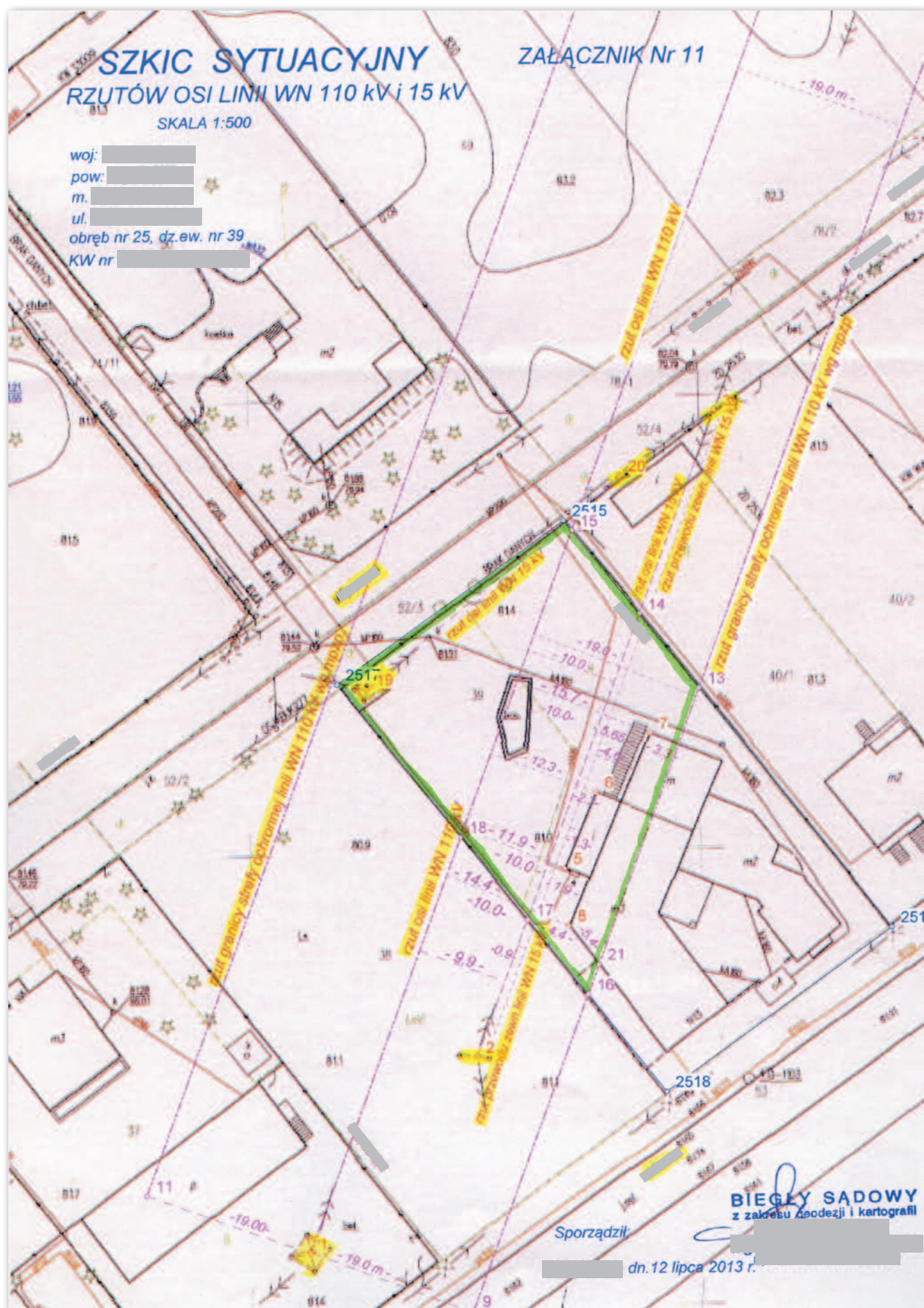
§ 314. *Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.*

Rozporządzenie ministra środowiska z dnia 30.10.2003 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (DzU Nr 192, poz. 1883) jako przepis wykonawczy do ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27.04.2001 r. (DzU Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) w § 1 określa:

- dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności,
- zakresy częstotliwości pól elektromagnetycznych, dla których określa się parametry fizyczne charakteryzujące oddziaływanie pól elektromagnetycznych na środowisko,
- metody sprawdzania dotrzymania oraz wyznaczania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Pas energetyczny jest to pas techniczny, jaki potrzebny jest zakładowi energetycznemu do konserwacji urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, czyli słupów i linii elektroenergetycznych, gdy dochodzi do uszkodzenia słupa lub należy wymienić przewody między słupami. Na działkę musi wjechać ciężki sprzęt, np. samochód z wysięgnikiem. Prace te będą wykonywane właśnie na pasie energetycznym mającym szerokość od kilku do kilkunastu metrów od osi linii, w zależności od rodzaju linii energetycznych. Im wyższe napięcie w liniach, tym pas techniczny jest większy, szerszy.

Według wiedzy biegłego szerokość pasa technicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nie jest wymieniona wprost w żadnym przepisie prawnym (ustawa, rozporządzenie). Informacje techniczne i technologiczne, między innymi na temat szerokości pasów technicznych oraz zbliżenia linii napowietrznych do budynków mieszkalnych, określają **Polskie Normy** publikowane przez Polski Komitet Normalizacyjny z uwzględnieniem standardów Unii Europejskiej. Stosowanie Polskich



Zał. 2. Szkic wykonany przez biegłego geodetę z zaznaczonymi rzutami 3 linii wysokiego napięcia oraz pasem ochronnym linii 110 kV



Norm jest fakultatywne dla określania warunków budowlanych dla linii elektroenergetycznych.

Informacje na temat szerokości pasów technicznych, ochronnych zawierają między innymi:

- Norma PN-E 05100-1:1998. Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi.

- Norma PN-76/E 05125. Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa.

- PN-EN 50423-1. Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV do 45 kV włącznie. (...)

Na podstawie zasadniczej mapy miasta określono poziome odległości rzutów osi linii energetycznych wysokiego napięcia (WN) 15 kV i 110 kV od rzutów obiektów budowlanych usytuowanych na działce, w płaszczyźnie poziomej. Obliczono powierzchnię obszaru działki położonego w strefie ochronnej linii wysokiego napięcia 110 kV określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako pas o szerokości $2 \times 19 \text{ m} = 38 \text{ m}$. Nadmieniam, że obie strefy ochronne dla linii WN 15 kV znajdują się w całości w obszarze strefy dla linii WN 110 kV.

Obliczenia przeprowadzono na przetworzonej kopii z zasadniczej mapy miasta XXX w formie rastra. Wyniki w formie szkicu przedstawiono w załączniku nr 11 [w artykule zał. 2 – red.], na którym oznaczono:

- **Rzut osi linii WN 110 kV** wyznaczony przez punkty nr nr (1–4) utworzone jako punkty przecięć przekątnych w czworobokach utworzonych przez tzw. stopy konstrukcji nośnych tych linii, w płaszczyźnie poziomej. W załączniku nr 11 rzut tej osi oznaczono linią przerywaną z dwiema kropkami w kolorze czerwonym z opisem słownym. Rzuty granic strefy ochronnej po obu stronach tej osi, w odległości po 19,0 m z każdej strony, oznaczono podobnie, liniami przechodzącymi przez punkty (11–12) oraz (16–10).

- **Rzut osi pierwszej linii WN 15 kV** biegnący równolegle do linii WN 110 kV wyznaczony przez punkty nr nr (2–3) utworzone jako punkt łączący środek słupa podwójnego z najbliższym słupem pojedynczym tej linii, w płaszczyźnie poziomej. W załączniku nr 11 rzut tej osi oznaczono linią przerywaną w kolorze czerwonym z opisem słownym. Granic dla strefy ochronnej po obu stronach tej osi nie wyznaczano z uwagi na to, iż strefa tej linii w całości zawiera się w strefie dla linii 110 kV. Według informacji uzyskanej w Rejonowym Zakładzie Energetycznym w XXX szerokość strefy określona została na 5,0 m z każdej strony osi, to jest w pasie o szerokości 10,0 m.

- **Rzut osi drugiej linii WN 15 kV** przebiegający nad działką od podwójnego słupa betonowego do transformatora nr 383 znajdującego się na działce w pobliżu ulicy XXX, wyznaczony przez punkty nr nr (19–20) utworzone jako punkt łączący środek przecięć przekątnych w czworoboku utworzonym przez słupy konstrukcji nośnych transformatora ze środkiem najbliższego słupa podwójnego tej linii, w płaszczyźnie poziomej. Stref ochronnych dla linii WN 15 kV nie zaznaczono z uwagi na to, iż linie te i ich strefy w całości zawierają się w strefie dla linii WN 110 kV.

Powierzchnia części gruntu przedmiotowej nieruchomości położona w strefie ochronnej linii wysokiego napięcia 110 kV określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako pas o szerokości 38 m wynosi **0,1035 ha**, co odpowiada około **58,6%** ogólnej powierzchni działki. W załączniku nr 11 obszar ten oznaczono kolorem zielonym. W obszarze tym znajdują się: budynek mieszkalny (punkty 8 i 7) w pasie około 3 do 4 m oraz budynek o innym przeznaczeniu z tarasem (punkty 5 i 6) w całości.

Na podstawie obliczeń przeprowadzonych na skalibrowanym rastrze z kopii zasadniczej mapy miasta podaje się poniżej odległości, w poziomie powierzchni terenu. Odległości „pionowych” nie obliczano.

- Średnia odległość rzutu osi linii WN 110 kV (punkty 1–4) od rzutu **osi linii WN 15 kV** (punkty 2-3) wynosi około 10,0 m.

- Średnia odległość rzutu **osi linii WN 110 kV** (punkty 1–4) od rzutu budynku innego niż mieszkalny z tarasem (punkty 5-6) wynosi około 12,1 m.

- Średnia odległość rzutu **osi linii WN 110 kV** (punkty 1–4) od rzutu budynku mieszkalnego o jednej i trzech kondygnacjach (punkty 8-7) wynosi około 15,0 m.

- Średnia odległość rzutu **osi linii WN 15 kV** (punkty 2–3) od rzutu budynku innego niż mieszkalny z tarasem (punkty 5-6) wynosi około 2,1 m.

- Średnia odległość rzutu **osi linii WN 15 kV** (punkty 2–3) od rzutu budynku mieszkalnego o jednej i trzech kondygnacjach (punkty 8-7) wynosi około 5,0 m.

- Średnia odległość rzutu **najbliższego przewodu linii WN 15 kV** (punkty 2–3 minus 0,9 m) od rzutu budynku innego niż mieszkalny z tarasem (punkty 5–6) wynosi około 1,2 m.

- Średnia odległość rzutu **najbliższego przewodu linii WN 15 kV** (punkty 2–3 minus 0,9 m) od rzutu budynku mieszkalnego o jednej i trzech kondygnacjach (punkty 8–7) wynosi około 4,1 m,

Zdaniem biegłego mapę służebności do celów prawnych należy opracować po określeniu przez Sąd, w uzgodnieniu ze stronami, szerokości dla pasa służebności przesyłu.

W załączniku nr 12 zamieszczono trzy zdjęcia nieruchomości z obszarem pod liniami WN 110 kV i 15 kV [dwa z nich zamieszczono na początku artykułu – red.].

Jest to przykład, w którym biegły geodeta wykorzystał swoją wiedzę zawodową, ale także zapoznał się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i z przepisami dotyczącymi stref ochronnych, dokonał niezbędnych pomiarów i przedstawił sądowi wielowątkową opinię. Sprawa znajduje się w toku dalszego postępowania sądowego. Jest prawdopodobne, że sąd zechce jeszcze skorzystać z opinii biegłego branżysty, który wypowie się na temat pasów technologicznych i stref ochronnych, bo sytuacja jest wyjątkowo skomplikowana.

W swojej zawodowej dość długiej karierze zetknąłem się z wieloma liniami energetycznymi, ale żeby trzy linie przecinały jedną nieruchomość i na dokładkę zlokalizowano na niej transformator, to jest chyba rekord Guinnessa. Ciekaw jestem, jak poradzi sobie z wyceną rzeczoznawca majątkowy. A niezależnie od norm, stref ochronnych i odszkodowań, zamieszkiwanie na takiej nieruchomości to ogromne ryzyko zarówno dla zdrowia, jak i życia mieszkańców.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował

Inne prace dla sądów

W ostatniej części artykułu na temat standardów obsługi geodezyjnej sądów cywilnych Bogdan Grzechnik przedstawi służebności drogowe, wznawianie znaków granicznych i zasiedzenie nieruchomości. Kolejne przypadki z życia wzięte wraz z obszernym komentarzem autora już we wrześniu w GEODECIE.

Redakcja