

PROJEKTOWANE ZMIANY PRZEPISÓW PRAWNYCH DOTYCZĄCYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Jerzy Dąbek
Rzecznawca Majątkowy Nr 256

1. Wstęp

1.1. Istniejące sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Rozwój gospodarczy Polski wymaga budowy infrastrukturalnych inwestycji liniowych, do których zaliczane są m. in. drogi, koleje, lotniska i przesyłowe sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja powyższych inwestycji wiąże się z pozyskiwaniem praw do dysponowania dużą ilością nieruchomości na cele budowlane. Dotychczas inwestycje dotyczące dróg publicznych, kolei o znaczeniu państwowym, lotnisk użytku publicznego, przedsięwzięcie „EURO 2012”, gazoportu w Świnoujściu, budowli przeciwpowodziowych oraz energetyki jądrowej doczekały się przepisów specjalnych, tzw. specustaw, na mocy których:

- lokalizowane są obiekty budowlane;
- pozyskiwane są prawa do nieruchomości z mocy prawa;
- wydawane są pozwolenia na budowę obiektów budowlanych.

Natomiast urządzenia infrastruktury technicznej (przesyłowe i dystrybucyjne) nie posiadają szczególnego rozwiązania prawnego w zakresie pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane. W aktualnych uwarunkowaniach prawnych pozyskiwanie ww. praw, czyli tzw. „prawa drogi” przez przedsiębiorców przesyłowych jest czasochłonne i wymaga dużych nakładów finansowych. Dla przykładu budowa przeciętnego odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV trwa 7 lat, z czego roboty budowlane zajmują 1,5 roku,

a reszta to gromadzenie niezbędnych dokumentów i pozyskiwanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy linii elektroenergetycznej.

Aktualnie w przepisach prawnych istnieją trzy sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń infrastruktury technicznej, którymi są:

- służebność przesyłu ustanawiana w drodze umowy albo w trybie sądowym;
- decyzja administracyjna, ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, wydawana na podstawie art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- decyzja lokalizacyjna, wydawana na mocy ustawy z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.

Częściowe ułatwienie w ustanawianiu służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych, zlokalizowanych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie Państwowych Gospodarstw Leśnych wprowadziła ustawa z dnia 17 grudnia 2010r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie przyrody (*Dz.U. z 2011r. Nr 34, poz. 170*), która weszła w życie 3 marca 2011r. Nowelizacja ww. ustaw ułatwiła ustanawianie służebności przesyłu w Lasach Państwowych oraz wprowadziła zasady ustalania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ww. służebności dla urządzeń energetycznych, jak również wprowadziła zasady usuwania drzew i krzewów z pasów ochronnych urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na innych nieruchomościach aniżeli te,

które są w zarządzie Lasów Państwowych. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie w PGL Lasy Państwowe ustala się w wysokości odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem jej służebnością przesyłu. Jednakże ten sposób ustalania wysokości wynagrodzenia dotyczy tylko urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej. Wysokość wynagrodzenia dla innych rodzajów urządzeń ustalana jest na zasadach ogólnych, według przepisów kodeksu cywilnego.

Podobnie, na zasadach ogólnych jest ustanawiana służebność drogi koniecznej oraz określana jej wartość na gruntach Skarbu Państwa będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe.

1.2. Istniejące przepisy prawne ułatwiające przedsiębiorcom przesyłowym i dystrybucyjnym dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich konserwacji i napraw

Przedsiębiorcy przesyłowi dystrybucyjni mają trudności w dostępie do funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na nieruchomościach, w celu ich konserwacji i napraw. Pewne udogodnienia w tym zakresie wprowadziła nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 września 2010r. (*Dz.U. z 2010r. Nr 200, poz. 1323*), która weszła w życie 27 listopada 2010r. W celu ułatwienia operatorom urządzeń dostępu do nich w razie awarii lub konieczności ich

usunięcia, wprowadzony został do ustawy nowy art. 124b oraz zostało rozszerzone stosowanie zakresu uprawnień wynikających z art. 126 na urządzenia infrastruktury technicznej. Aktualnie decyzję w sprawie dostępu do nieruchomości w celu dokonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii urządzeń podejmuje starosta, na czas określony maksymalnie do 6 miesięcy.

Ponadto, w przypadku wystąpienia siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, przedsiębiorca może niezwłocznie zająć nieruchomość w celu likwidacji szkody, pod warunkiem, że w ciągu trzech dni od daty zajęcia nieruchomości wystąpi z wnioskiem do starosty o wydanie, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości. Starosta wydaje decyzję potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła również do katalogu celów publicznych w art. 6 budowę urządzeń służących do **dystrybucji** płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Fakt ten pozwala przedsiębiorcom, w razie konieczności, na pozyskanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy **urządzeń dystrybucyjnych** w drodze decyzji, wydawanej przez starostę, ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości na mocy art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1.3. Projektowane przepisy dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu

W okresie od 7 grudnia 2011r. do 5 grudnia 2012r. zostały opracowane, przez ministerstwa i grupę posłów 3 projekty ustaw dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu. Dwa projekty ustaw zostały skierowane do Sejmu RP, a trzeci do Rady Ministrów. Są to w kolejności opracowania:

- projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, przygotowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości oraz przyjęty przez Radę Ministrów i w dniu 7 grudnia 2011r. przedstawiony Sejmowi RP;

- projekt z dnia 10 lipca 2012r., ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami, przygotowany przez grupę 51 posłów i skierowany do Sejmu RP w dniu 25 lipca 2012r.;
- projekt z dnia 5 grudnia 2012r. - wersja nr 5.2, ustawy o korytarzach przesyłowych, przygotowany przez Ministerstwo Gospodarki i skierowany do Rady Ministrów w dniu 5 grudnia 2012r.

Oprócz tego w Ministerstwie Gospodarki trwają prace legislacyjne nad ustawami tzw. „pięciopak energetyczny”, do którego, oprócz projektu ustawy o korytarzach przesyłowych zaliczane są:

- ustawa prawo energetyczne;
- ustawa prawo gazowe;
- ustawa o odnawialnych źródłach energii (OZE);
- ustawa wprowadzająca powyższe przepisy.

2. Projektowana nowelizacja kodeksu cywilnego dotycząca statusu prawnego urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych oraz określania wynagrodzenia za służebność przesyłu

2.1. Zmiany dotyczące statusu prawnego urządzeń oraz ustanawiania służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego

W projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, będącej od 7 grudnia 2011r. przedmiotem prac parlamentarnych w proponowanej zmianie w art. 49 §1 kodeksu cywilnego dotychczasowa definicja urządzeń zostaje poszerzona o urządzenia:

- przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego;
- tras tramwajowych;
- transportu linowego;
- linii trolejbusowych.

W nowej treści art. 49 §2 wprowadzona została zmiana polegająca na stworzeniu podstawy prawnej, umożliwiającej uzyskanie przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego do korzystania z urządzeń, których koszty poniosła inna osoba. Treść tego para-

grafu przesądza o tym, że urządzenia wymienione w §1 wchodzi w skład przedsiębiorstwa z chwilą, kiedy przedsiębiorca przyłączył je w sposób trwały do swojej sieci.

Z kolei w nowym art. 49 §3 wprowadzona została zasada, że jeżeli koszty urządzeń poniósł przedsiębiorca, to urządzenia te stanowią jego własność także po trwałym połączeniu z cudzą nieruchomością, a przed wejściem w skład przedsiębiorstwa.

Nowy §4 w art. 49 stanowi rozszerzenie treści dotychczasowego §2. Jeżeli koszty budowy urządzeń poniósł właściciel nieruchomości, z którą trwale je połączono, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

W nowym §5 została uregulowana sytuacja, kiedy koszty budowy urządzeń poniosła inna osoba aniżeli przedsiębiorca przesyłowy lub właściciel nieruchomości, z którą te urządzenia są trwale połączone. Osoba ta może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, jeżeli urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Z kolei w nowym §6 jest zawarta regulacja dotycząca statusu prawnego budynków i budowli służących wyłącznie do korzystania z urządzeń (np. budynków stacji transformatorowych).

Budynki te, wzniesione przez przedsiębiorcę na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu stanowią jego własność. Własność tych budynków i budowli jest prawem związanym ze służebnością przesyłu.

W nowym §7 istnieje regulacja statusu prawnego budynków i budowli wzniesionych na nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przez jej właściciela lub inną osobę. Wówczas właściciel nieruchomości lub inna osoba może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba, że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności takich budynków i budowli może wystąpić także przedsiębiorca.

W art. 285 kodeksu cywilnego proponowana jest zmiana polegająca na dodaniu art. 285¹, który umożliwi ustanowienie służebności gruntowej przez użytkownika wieczystego. Wówczas taka służebność obciąża prawo użytkownika wieczystego. Jednocześnie proponowana jest zmiana polegająca na tym, że służebność gruntowa może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego. Regulacja powyższa ma istotne znaczenie także dla prawa służebności przesyłu, ponieważ art. 305⁴ kodeksu cywilnego stanowi, że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Inne regulacje w projektowanej nowelizacji kodeksu cywilnego dotyczą urządzeń oraz budynków i budowli niemających uregulowanego statusu prawnego w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny.

Ważna regulacja jest zawarta w art. 2 §3 ustawy nowelizującej kodeks cywilny, polegająca na tym, że do zasiedzenia służebności przesyłu wlicza się okres posiadania służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu, istniejącej przed dniem 3 sierpnia 2008r., to jest przed datą wejścia do obiegu prawnego służebności przesyłu, jednakże nie więcej niż o połowę czasu wymaganego do zasiedzenia.

W art. 305¹ kodeksu cywilnego dotychczasowa treść została oznaczona jako §1 oraz dodano §2, z którego treści wynika, że służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa lub jego części.

W art. 305² wprowadzone zostały nowe §3 i 4, dotyczące zasad ustanowienia służebności przesyłu oraz określania wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości ww. służebnością.

2.2. Treść projektowanych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia

Projektowana treść nowych przepisów kodeksu cywilnego dotycząca ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia zawarta jest w §3 i 4 dodanych do art. 305² kodeksu cywilnego:

§3. Ustanowienie służebności przesyłu nastąpi z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego i uzasadnionego

interesu właściciela nieruchomości, tak aby stanowiła jak najmniejsze obciążenie gruntów, na których urządzenia są lub mają być posadowione.

§4. Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w §1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.

Treść §3 zobowiązuje strony umowy, a w szczególności przedsiębiorcę do ustanowienia służebności przesyłu z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, na których urządzenie ma być posadowione. Jest to ogólnie znane kryterium, dotyczące zasad obciążania nieruchomości różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i zobowiązaniami.

Pierwsza część §4 „...wynagrodzenie określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach..” może znaleźć zastosowanie jedynie wtedy, kiedy będą na rynku odpowiednie dane rynkowe, do których rzeczoznawcy majątkowi będą mieli pełny dostęp.

W takim przypadku potrzebna jest zmiana przepisów nakazujących wprowadzanie aktów notarialnych ustanawiających ograniczone prawa rzeczowe, w tym służebności przesyłu, do rejestru cen prowadzonego przez ośrodki dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

Wskazany w projekcie nowelizacji kodeksu cywilnego sposób określania wartości służebności przesyłu będzie przydatny w okresie późniejszym, kiedy na rynku będzie odpowiednia ilość umów ustanawiających służebności przesyłu dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach.

W drugiej części §4 brak jest wskazania, czy obniżenie wartości obciążonej nieruchomości powinno rekompensować również obniżenie wartości powstałe na skutek lokalizacji urządzenia w istniejącym planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



3. Projektowana ustawa o zmianie ustawy kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami

3.1. Uwagi ogólne dotyczące projektu zmiany ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami

Problematyka prawna urządzeń przesyłowych ciągle nasuwa wiele kontrowersji pomimo znaczącego dorobku doktryny i judykatury. Art. 49 k.c. w brzmieniu do 3 sierpnia 2008r. odnosił się jedynie do własności wymienionych w nim urządzeń, nie odnosił się natomiast do praw do gruntu, na którym te urządzenia zostały wzniesione. Do 3 sierpnia 2008r. kodeks cywilny nie zawierał regulacji przewidujących prawo do cudzego gruntu, które powiązane byłoby z urządzeniami przesyłowymi. Dopiero nowelizacja kodeksu cywilnego, która weszła w życie 3 sierpnia 2008r. wprowadziła możliwość regulacji stanów prawnych urządzeń będących własnością innych osób aniżeli przedsiębiorca oraz możliwość uregulowania praw do gruntów, na których urządzenia zostały wzniesione bez legitymowania się prawem do nieruchomości, poprzez wprowadzenie do obiegu prawnego nowego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność przesyłu.

Dla urządzeń przesyłowych, stanowiących cel publiczny istnieje inny sposób pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele ich budowy.

W okresie od 1 sierpnia 1985r. do 31 grudnia 1997r. był to art. 74 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, a od 1 stycznia 1998r. jest to art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na mocy ww. przepisów następuje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w drodze decyzji, wydawanej przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. To ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest trudne do zakwalifikowania, w skutkach jest podobne do ograniczonego prawa rzeczowego. W judykaturze spotyka się określenie „służebność publiczna”.

Poselski projekt z dnia 10 lipca 2012r. ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu uporządko-

wanie przepisów k.c. dotyczących własności urządzeń przesyłowych i związanych z nimi prawami do gruntu. Projektowana ustawa radykalnie zmienia również aktualny przepis art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzając do niego służebność przesyłu ustanawianą w trybie administracyjnym na wniosek przedsiębiorcy, w celu budowy urządzeń będących celem publicznym. Z powodu zmiany brzmienia przepisu art. 124 u.g.n. zmianie ulegają również art. 124a, 124b, 125 i 128.

3.2. Projektowane zmiany dotyczące ustawy Kodeks cywilny

Projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami powieli częściowo zmiany, dotyczące statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej, zawarte w projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, będącej od 7 grudnia 2011r. przedmiotem prac parlamentarnych.

Propozycje zmiany Kodeksu cywilnego dotyczą:

- zmiana brzmienia art. 49 k.c.;
- wprowadzenie §4 i 5 do art. 145;
- zmiana brzmienia art. 241;
- zmiana definicji służebności przesyłu w art. 3051;
- uchylenie art. 3052 i wprowadzenie art. 3052a;
- zmiana brzmienia art. 3053;
- wprowadzenie nowego art. 2851;
- nowy art. 3 projektu ustawy regulujący status własnościowy urządzeń przesyłowych;
- nowy art. 4 projektu ustawy umożliwiający zamianę służebności gruntowej lub prawa użytkownika na służebność przesyłu, z mocy prawa;

W nowym brzmieniu art. 49 §1 k.c. jest rozszerzenie pojęcia urządzenia przesyłowego o urządzenia służące do prowadzenia ruchu kolejowego, tramwajowego, transportu linowego (np. wyciągów narciarskich) i trolejbusowego, czy też zapewniające łączność telekomunikacyjną oraz inne urządzenia podobne, a także budynki, które służą wyłącznie do korzystania z tych urządzeń.

Za urządzenie nie będzie mógł być uznany lokal, nawet jeśli będzie on służył wyłącznie do korzystania z urządzeń przesyłowych.

Dodatkowo, kryterium zawarte w dotychczasowym art. 49 §1 k.c.

dotyczące zaliczenia urządzeń do rzeczy ruchomych w postaci „*jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa*” zostało zastąpione kryterium „*jeżeli zostały trwale przyłączone do sieci wchodzącej w skład przedsiębiorstwa lub zostały w tym celu wzniesione*”.

Przepis art. 145 §4 k.c. umożliwia stosowanie przepisów o ustanowieniu służebności drogi koniecznej odpowiednio do ustanowienia służebności gruntowej, umożliwiającej właścicielowi nieruchomości dostęp do publicznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej lub podobnej, jeżeli jest to niezbędne do korzystania z tej nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z kolei przepis art. 145 §5 k.c. daje możliwość właścicielowi nieruchomości władnawczej przeniesienia służebności gruntowej ustanowionej na podstawie §4 na przedsiębiorcę wraz z własnością tych urządzeń. Służebność gruntowa staje się wówczas służebnością przesyłu, z chwilą jej nabycia przez przedsiębiorcę.

Według nowego brzmienia art. 241 k.c., wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego wygasają ciążące na nim obciążenia. Jednakże w przypadku nabycia własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego prawa te obciążają nieruchomość.

W nowym brzmieniu art. 3051 k.c. jest na nowo zdefiniowana służebność przesyłu, która jest rozumiana jako obciążenie nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy prawem do wybudowania urządzeń przesyłowych i korzystania z nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa lub jego części.

Nowy art. 3052a k.c. stanowi podstawę do regulowania stanów faktycznych powstałych zarówno przed, jak i po wejściu w życie ustawy. Nawiązuje do art. 231 k.c. i jest przepisem szczególnym do tego przepisu. Oprócz tego w art. 3052a §5 jest wprowadzone uprawnienie właściciela obciążonej nieruchomości do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorcę z nieruchomości bez podstawy prawnej przed ustanowieniem służebności.

W nowym brzmieniu art. 3053 §2 jest zlikwidowana możliwość wygaśnięcia służebności przesyłu wraz z likwidacją przedsiębiorcy. Według nowego brzmienia ww. przepisu służebność przesyłu

wygasa najpóźniej wraz z trwałym zaprzestaniem działalności przedsiębiorstwa w zakresie wymagającym korzystania z urządzeń przesyłowych.

W nowym art. 285¹ k.c. jest zawarta możliwość ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego oraz istnieje również możliwość ustanowienia służebności gruntowej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego. Przepis ten odnosi się również do służebności przesyłu z uwagi na treść istniejącego art. 3054 k.c.

W art. 3 projektu ustawy jest zawarta regulacja statusu własnościowego urządzeń przesyłowych wybudowanych przed wejściem w życie projektowanej ustawy.

W art. 4 projektu ustawy jest zawarte uprawnienie do zamiany służebności gruntowej lub prawa użytkownika, nabytych przez przedsiębiorcę przed wejściem w życie ustawy, uprawniających do wybudowania urządzeń przesyłowych i korzystania z nieruchomości, na służebność przesyłu, z mocy prawa.

W art. 5 projektu ustawy jest zamieszczona dyspozycja stosowania przepisów art. 3 i 4 projektu ustawy do prawa użytkownika wieczystego.

Art. 6 projektu ustawy rozstrzyga o przepisach stosowanych w postępowaniach wszczętych przed wejściem w życie ustawy, a jeszcze nie zakończonych.

3.3. Projektowane zmiany dotyczące ustawy o gospodarce nieruchomościami

Radykalnej zmianie podlega istniejąca treść art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy ona natury prawa ustanawianego na podstawie tego przepisu. Według nowego brzmienia art. 124 ust.1 dotychczasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością przesyłu. Służebność przesyłu będzie ustanawiana w trybie administracyjnym, decyzją starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Służebność przesyłu będzie ustanawiana tylko na wniosek przedsiębiorcy, tryb z urzędu zostanie zlikwidowany, a podmioty publiczne mogą w razie potrzeby korzystać z pełnego postępowania wywłaszczeniowego.

Przepis dotychczasowego art. 124 ust. 6 jest zbędny ponieważ uprawnienie to objęte jest treścią służebności przesyłu (nowe brzmienie art. 305¹ k.c.). Również zbędny jest przepis art. 124 ust. 7, ponieważ zastępuje go uprawnienie do ujawnienia służebności przesyłu w księdze wieczystej na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na skutek tego, że uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu jest tylko przedsiębiorca, zbędny jest również art. 124 ust. 8 u.g.n., wyłączający starostę z rozpoznawania sprawy zmierzającej do ustanowienia prawa do zajęcia nieruchomości. W związku ze zmianą art. 124 u.g.n. zmianie podlegają także przepisy art. 124a, 124b ust. 3 i 125 ust. 1 i 128 ust. 4.

Poniżej przytoczone zostało nowe brzmienie proponowanego art. 124 u.g.n.: „Art. 124. 1. Przedsiębiorca, który ma realizować inwestycję celu publicznego, może żądać ustanowienia odpowiedniej służebności przesyłu w zamian za wynagrodzenie, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na jej ustanowienie. O żądaniu rozstrzyga starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustanowienie służebności następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Postępowanie w sprawie ustanowienia służebności winno być poprzedzone negocjacjami w sprawie ustanowienia tej służebności w drodze umowy. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych negocjacji.

3. W przypadku nadania decyzji o ustanowieniu służebności przesyłu rygoru natychmiastowej wykonalności przedsiębiorca jest uprawniony do niezwłocznego zajęcia nieruchomości i korzystania z niej zgodnie z treścią służebności, określonej w decyzji.

4. Niezwłocznie po wybudowaniu urządzeń przesyłowych na przedsiębiorcy ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do właściwego stanu. W razie wyrządzenia szkody w nieruchomości, nieobjętej wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu, właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać stosownego odszkodowania.

5. Jeżeli wykonywanie służebności przesyłu, ustanowionej w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, uniemożliwia właścicielowi albo użytkow-

nikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył od niego za wynagrodzeniem własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. O żądaniu rozstrzyga w drodze decyzji starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

6. Postanowienie ust. 1 – 4 stosuje się także w celu ustanowienia odpowiedniej służebności osobistej na rzecz przedsiębiorcy uprawniającej do korzystania z nieruchomości na oznaczony czas w celu wybudowania na sąsiedniej nieruchomości urządzeń przesyłowych w ramach inwestycji celu publicznego.

7. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie ustanowienia służebności przesyłu starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.”

4. Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych

4.1. Uwagi ogólne dotyczące potrzeby wprowadzenia projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych do polskiego systemu prawnego

Zaopatrzenie ogółu społeczeństwa w energię elektryczną, paliwa, gaz, parę i ciepło jest zaliczane do potrzeb podstawowych. Dlatego budowa i utrzymywanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych urządzeń jest celem publicznym według art. 6 pkt. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawową formą dostarczania mediów od źródła do odbiorcy są urządzenia przesyłowe i dystrybucyjne, lokalizowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią. Ogół tych urządzeń tworzy infrastrukturę liniową, a urządzenia przesyłowe są częścią infrastrukturalnych inwestycji liniowych. Realizacja tych inwestycji wymaga pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy od znacznej ilości właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Oprócz

tę, przeważająca ilość urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych istniejących na nieruchomościach została wzniesiona w latach ubiegłych bez udokumentowanego stanu prawnego do tych nieruchomości, co powoduje konieczność uregulowania tzw. „zaszłości”.

Według dostępnych informacji długość urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych w Polsce będących przedmiotem ustawy Prawo energetyczne wynosi:

- sieci elektroenergetyczne 650 tys. km;
- sieci gazowe 105 tys. km;
- sieci ciepłownicze 16 tys. km.

Wstępne analizy wskazują, że uprządkowanie stanu prawnego urządzeń dotyczy liczby ca 20 milionów działek. Istniejące sposoby pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz istniejące przepisy do regulacji stanów prawnych urządzeń wzniesionych na „cudzych” nieruchomościach są niespójne i skutkują długotrwałymi postępowaniami sądowymi. Dostyc często zdarza się, że pojedynczy właściciel gruntu może skutecznie na wiele lat zablokować realizację inwestycji liniowej.

Dlatego zaistniała pilna potrzeba opracowania projektu ustawy, która kompleksowo rozwiąże powyższe problemy, związane przede wszystkim z regulacją stanów prawnych istniejących urządzeń jak również z realizacją planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, będących przedmiotem ustawy Prawo energetyczne:

- energii elektrycznej;
- gazów, w tym dwutlenku węgla;
- ciepła;
- ropy naftowej i produktów naftowych.

Taką ustawą jest projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych, przygotowana przez Ministerstwo Gospodarki, której wersja nr 5.2 z dnia 5 grudnia 2012r. została przesłana do Rady Ministrów.



Projektowane rozwiązania ustawowe dotyczą następujących kwestii:

- zniesienie barier hamujących inwestycje w urządzeniach przesyłowych poprzez usprawnienie procedur administracyjnych;
- określenie kompleksowej procedury w zakresie ustalania odszkodowania z tytułu ustanowienia służebności przesyłu;
- w odniesieniu do już wybudowanych urządzeń przesyłowych o nieuregulowanym stanie prawnym – stworzenie rozwiązań prawnych, które w sytuacjach zagrożenia celu publicznego muszą być objęte szczególną ochroną zapewniającą ich funkcjonowanie.

Celem ustawy jest stworzenie odpowiednich i stabilnych warunków dla realizacji celu publicznego w postaci zakładania, utrzymania oraz modernizowania infrastruktury technicznej niezbędnej do zapewnienia nieprzerwanego dostarczania energii elektrycznej, gazów, w tym dwutlenku węgla, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych.

4.2. Zakres rzeczowy projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych

Zakres rzeczowy ustawy o korytarzach przesyłowych obejmuje:

- przepisy ogólne (art. 1 ÷ 3);
- planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych (art. 4 ÷ 10);
- ustanawianie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń (art. 11 ÷ 34);
- udzielanie pozwolenia na budowę urządzeń w korytarzu przesyłowym (art. 35 ÷ 41);
- określanie korytarza przesyłowego dla istniejących urządzeń (art. 42);
- lokalizowanie kolejnych urządzeń przesyłowych oraz innych urządzeń w korytarzu przesyłowym (art. 43 ÷ 46);
- ustanowienie służebności przesyłu oraz gospodarowanie gruntami w obszarze korytarza przesyłowego (art. 47 ÷ 51);
- ustalanie i przyznawanie odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu (art. 52 ÷ 67);
- zmiany w przepisach obowiązujących (art. 68 ÷ 77);
- przepisy przejściowe i końcowe (art. 78 ÷ 80).

4.3. Definicje zawarte w projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych

W projektowanej ustawie o korytarzach przesyłowych w wersji nr 5.2 z dnia 5 grudnia 2012r. na potrzeby ustawy są zamieszczone definicje pojęć związanych z urządzeniami będącymi przedmiotem ustawy Prawo energetyczne:

1. **korytarz przesyłowy** - wyodrębniony pod względem prawnym teren niezbędny do posadawienia urządzeń przesyłowych i eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem;
2. **korytarz przesyłowy o znaczeniu lokalnym** - korytarz przesyłowy ustanawiany na terenie jednego powiatu;
3. **korytarz przesyłowy o znaczeniu ponadlokalnym** - korytarz przesyłowy ustanawiany na terenie dwóch lub więcej powiatów oraz korytarz przesyłowy ustanawiany dla urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym;
4. **przedsiębiorca przesyłowy** - przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (*Dz.U. z 2010r. Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.*) wykonujący działalność gospodarczą:
 - a) w zakresie przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, gazów, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych oraz doprowadzania lub odprowadzania dwutlenku węgla;
 - b) wytwarzania energii elektrycznej, jeżeli realizuje inwestycję w zakresie urządzenia przesyłowego;
 - c) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, jeżeli realizuje inwestycję w zakresie urządzenia przesyłowego.
5. **urządzenie przesyłowe** – umieszczone pod powierzchnią gruntu, na gruncie lub nad gruntem ciągi drenażowe, urządzenia techniczne i obiekty służące do doprowadzania lub odprowadzania energii elektrycznej, gazów w tym dwutlenku węgla, ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych, wody, odbioru ścieków oraz płynów niezbędnych do budowy i funkcjonowania podziemnych bezzbiornikowych systemów magazynowania gazów, ropy naftowej i produktów ropopochodnych, wraz z instalacjami, urządzeniami i obiektami niezbędnymi do ich prawidłowej eksploatacji;

6. **urządzenie przesyłowe o znaczeniu krajowym** – sieci elektroenergetyczne wysokich napięć, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów ropopochodnych;
7. **urządzenie przesyłowe podziemne** – urządzenie przesyłowe ułożone pod powierzchnią gruntu albo na dnie lub pod dnem zbiornika lub cieku wodnego;
8. **urządzenie przesyłowe naziemne** – urządzenie przesyłowe ułożone na gruncie lub nad gruntem w taki sposób, że prześwit między nim a powierzchnią gruntu uniemożliwia korzystanie z gruntu znajdującego się pod urządzeniem przesyłowym do innych celów niż przesył lub dystrybucja;
9. **urządzenie przesyłowe nadziemne** – urządzenie przesyłowe zawieszony w taki sposób, że grunt znajdujący się pod nim może być w ograniczonym zakresie wykorzystany do innych celów niż przesył lub dystrybucja;
10. **obiekt naziemny** – element stanowiący część urządzenia przesyłowego nadziemnego lub podziemnego umiejscowiony na gruncie albo nad gruntem w taki sposób, że uniemożliwia korzystanie z gruntu znajdującego się pod obiektem do innych celów niż przesył lub dystrybucja.

Inwestycje w zakresie urządzeń przesyłowych są celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. z 2010r. nr 102, poz. 651, z późn. zm.*).

4.4. Planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych

Ustawa o korytarzach przesyłowych określa zasady dotyczące lokalizacji urządzeń przesyłowych:

- planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym określone jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- planowanie lokalizacji innych urządzeń (oprócz urządzeń energetycznych o napięciu poniżej 1 kV i urządzeń gazowych o ciśnieniu poniżej 10 kPa) określone jest w planie lokalizacji urządzeń przesyłowych;
- plan lokalizacji określa granice stref lokalizacji urządzeń przesyłowych;

- ustalenia planu lokalizacji uwzględniane są w studium uwarunkowań oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- projekt planu lokalizacji opracowuje organ wykonawczy gminy na podstawie planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwo gazowe, uchwalonego przez radę gminy;
- plan lokalizacji uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z planem zaopatrzenia;
- plan lokalizacji składa się z części tekstowej i z części graficznej opracowanej na urzędowych kopiach mapy zasadniczej albo kopiach map katastralnych;
- plan lokalizacji jest aktem prawa miejscowego.

4.5. Ustanawianie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych

Ustanawianie korytarza przesyłowego następuje dla nowych urządzeń przesyłowych na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego.

Decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego wydaje właściwy miejscowo:

- starosta – w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym;
- wojewoda – w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu ponadlokalnym oraz korytarza o znaczeniu lokalnym, jeżeli w jego granicach lokalizowane będzie urządzenie przesyłowe o znaczeniu krajowym, a także w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym lub korytarza o znaczeniu ponadlokalnym realizowanego w części lub w całości na terenie zamkniętym.

Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego jest wydawana w terminie 90 dni od złożenia kompletnego wniosku przez przedsiębiorcę przesyłowego.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 90 dni, organ wyższego stopnia wymierza karę w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

Szerokość korytarza przesyłowego określa właściwy organ w decyzji o ustanowieniu korytarza biorąc pod uwagę:

- rodzaj urządzenia;
- konstrukcję urządzenia;
- charakter i lokalizację urządzenia;

- szerokość korytarza przesyłowego określoną we wniosku przedsiębiorcy;
- szerokość korytarza przesyłowego określoną w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw gospodarki.

Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego zawiera:

- określenie linii rozgraniczających obszar ustanawianego korytarza przesyłowego na mapie w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 lub 1:5000;
- określenie linii rozgraniczających obszar inwestycji, o ile są one odmienne niż linie rozgraniczające obszar ustanawianego korytarza przesyłowego;
- warunki realizacji inwestycji w zakresie urządzenia przesyłowego;
- warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ochrony dóbr kultury, ochrony przyrody oraz obronności państwa;
- wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich;
- wykaz nieruchomości lub ich części, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, w stosunku do których przedsiębiorca przesyłowy nie posiada prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w celu zlokalizowania urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym;
- oznaczenie nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, na których ustanawia się korytarz przesyłowy i które zostaną obciążone służebnością przesyłu.

Ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowi podstawę do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, a przypadku braku księgi wieczystej dokumenty wraz z informacją o ustanowieniu korytarza przesyłowego składane są do zbioru dokumentów.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych zamieszczona jest delegacja dla Ministra Gospodarki w sprawie określenia w drodze rozporządzenia szerokości korytarzy przesyłowych dla urządzeń przesyłowych:

- elektroenergetycznych,
- gazowych,
- ciepłowniczych (pary i wody gorącej),
- rurociągów przesyłowych dalekośiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

Do gruntów rolnych i leśnych wskazanych w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub w decyzji

o określeniu korytarza przesyłowego oraz w decyzji o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z wyjątkiem przepisów określających wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu.

Analogicznie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o korytarzach przesyłowych nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.6. Pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych

Ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

Pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego, którego lokalizację ustalono w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego wydaje organ, który wydał decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego właściwy organ udziela także pozwolenia na budowę urządzenia przesyłowego i zatwierdza projekt budowlany.

W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ zezwala na usunięcie drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach wskazanych w decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. W ww. decyzji organ może zobowiązać przedsiębiorcę przesyłowego do przesadzenia drzew lub krzewów we wskazanym miejscu lub zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami. Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę urządzenia przesyłowego albo do wniosku o ustanowieniu korytarza przesyłowego na nieruchomości zadrzewionej jest załączana:

- inwentaryzacja drzew lub krzewów, z wyszczególnieniem gatunku oraz obwodu pnia na wysokości 130 cm;
- przeznaczenie i dotychczasowy sposób wykorzystania terenu, na którym rosną drzewa lub krzewy.

Do wniosku o pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego albo do wniosku o wydanie decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego o znaczeniu ponadlokalnym załączany jest tylko opis taksacyjny drzewostanu.

Oplaty za usunięcie drzew i krzewów oraz koszty ich usunięcia i uprzętnięcia ponosi przedsiębiorca przesyłowy.

W przypadku wydania decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego na gruntach leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie PGL Lasy Państwowe właściwe Nadleśnictwo jest zobowiązane dokonać wycinki drzew i krzewów oraz ich uprzętnięcia, w terminie ustalonym z przedsiębiorcą przesyłowym. Drewno z usuniętych drzew jest własnością PGL Lasy Państwowe.

Pozwolenie na budowę urządzenia przesyłowego stanowi zobowiązanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w terminie ustalonym w pozwoleniu, który nie może być krótszy niż 30 dni od dnia, w którym pozwolenie stało się ostateczne. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

4.7. Określanie korytarza przesyłowego dla istniejących urządzeń przesyłowych

Określanie korytarza przesyłowego następuje dla urządzeń przesyłowych istniejących na nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy o korytarzach przesyłowych, na wniosek władających urządzeniami przedsiębiorców przesyłowych.

Decyzję o określeniu korytarza przesyłowego wydaje właściwy organ (starosta lub wojewoda).

Organ nie może odmówić wydania decyzji o określeniu korytarza przesyłowego dla istniejącego urządzenia przesyłowego, jeżeli właściwy organ nadzoru budowlanego nie nakazał rozbiórki tego urządzenia.

Decyzja o określeniu korytarza przesyłowego powinna być wydana w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia wniosku o jej wydanie. W przypadku nie wydania decyzji w ww. terminie wymierzana jest organowi kara pieniężna w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

4.8. Lokalizowanie kolejnych urządzeń przesyłowych oraz innych urządzeń w korytarzu przesyłowym

Decyzję o lokalizacji kolejnych urządzeń przesyłowych w istniejącym korytarzu przesyłowym wydaje organ, który wydał decyzję o ustanowieniu lub

określeniu korytarza przesyłowego na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego.

Jeżeli kolejne urządzenie przesyłowe w całości mieści się w istniejącym już korytarzu przesyłowym, nie można odmówić lokalizacji takiego urządzenia, o ile nie narusza to przepisów odrębnych, ani też nie będzie utrudniać korzystania z istniejących urządzeń przesyłowych.

Jeżeli korytarz przesyłowy wymagany dla kolejnego urządzenia przesyłowego określonego we wniosku przedsiębiorcy przesyłowego nie mieści się w całości w utworzonym korytarzu przesyłowym, wówczas w decyzji ustalany jest szerszy obszar korytarza przesyłowego, z uwzględnieniem łącznie obszarów korytarzy przesyłowych o szerokości określonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki.

W istniejącym korytarzu przesyłowym ustanowionym dla urządzeń energetycznych, właściwy organ, po zasięgnięciu opinii właściwego przedsiębiorcy przesyłowego, może wydać decyzję o lokalizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych, jeżeli urządzenia te w całości mieszczą się w istniejącym już korytarzu przesyłowym oraz jeżeli nie będą zagrażały bezpieczeństwu funkcjonowania istniejących urządzeń przesyłowych.

4.9. Ustanawianie służebności przesyłu z mocy prawa w obszarze korytarza przesyłowego

Główne zasady dotyczące ustanawiania służebności przesyłu:

- służebność przesyłu ustanawiana jest w dniu, w którym decyzja o ustanowieniu lub określeniu korytarza przesyłowego stała się ostateczna lub w dniu, w którym decyzja o lokalizacji kolejnych urządzeń w korytarzu stała się ostateczna;
- służebność przesyłu ustanawiana jest na nieruchomościach wskazanych we wniosku o ustanowienie, określenie korytarza lub we wniosku o lokalizację kolejnego urządzenia w korytarzu;
- służebność przesyłu obciąża także użytkownika wieczyste;
- rekompensatą jest odszkodowanie, a nie wynagrodzenie;
- wysokość odszkodowania określana jest na podstawie ustawy (algorytm ustawowy);
- nie ustanawia się służebności przesyłu na gruntach położonych w granicach pasa drogowego oraz dla przyłączy.

4.10. Uprawnienia przedsiębiorcy przesyłowego i ograniczenia sposobu użytkowania gruntu w obszarze korytarza przesyłowego przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości

Nieruchomość zostaje obciążona służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy z mocy prawa z dniem, w którym decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego (dla nowych urządzeń), o określeniu korytarza przesyłowego (dla istniejących urządzeń) albo o lokalizacji kolejnego urządzenia w korytarzu przesyłowym stała się ostateczna.

Zakres uprawnień przedsiębiorcy:

- posadowienie w korytarzu przesyłowym, zgodnie z decyzją o ustanowieniu korytarza przesyłowego, urządzenia przesyłowego odpowiedniego do rodzaju inwestycji wymienionej w tej decyzji;
- utrzymywanie, eksploatacja, konserwacja i remont, usuwanie awarii, przebudowa lub odbudowa urządzenia przesyłowego;
- wstęp lub wjazd, w tym sprzętem ciężkim na teren nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu w celu wykonania ww. czynności.

Ustawa jednoznacznie rozstrzyga o możliwości ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego. W kodeksie cywilnym brak jest do tej pory możliwości ustanawiania służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego.

Właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości w obszarze korytarza przesyłowego jest ograniczony poniższymi zakazami:

- zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych;
- zakaz lokalizowania innych obiektów budowlanych, także tymczasowych;
- zakaz istotnej zmiany ukształtowania lub przeznaczenia terenu;
- zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości lub prawidłowemu funkcjonowaniu urządzenia przesyłowego;
- zakaz dokonywania czynności, które mogłyby prowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia urządzenia przesyłowego lub utrudnienia dostępu do niego;
- zakaz zalesiania oraz utrzymywanie drzew, krzewów i innej roślinności o wysokości przekraczającej dwa metry – w przypadku urządzenia przesyłowego elektroenergetycznego.

5. Zasady ustalania i przyznawania odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu

5.1. Uwarunkowania prawne wynikające z ustawy o korytarzach przesyłowych

Wysokość odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu jest ustalana jako płatność jednorazowa. Płatnikiem odszkodowania jest przedsiębiorca przesyłowy.

Na przedsiębiorcy przesyłowym ciąży obowiązek przeprowadzenia rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, co do wysokości odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu.

W przypadku, gdy w terminie 30 dni od daty, gdy decyzja o ustanowieniu albo określeniu korytarza przesyłowego lub decyzja o lokalizacji urządzenia w korytarzu przesyłowym stała się ostateczna, rokowania nie zostaną zakończone zawarciem porozumienia, przedsiębiorca przesyłowy informuje w terminie 7 dni od daty zakończenia rokowań organ, który wydał powyższą decyzję. Właściwy organ ustala wysokość odszkodowania w trybie odrębnej decyzji, wydanej w przeciągu 30 dni od daty zawiadomienia przez przedsiębiorcę o niepowodzeniu rokowań. Wysokość odszkodowania organ wylicza algorytmem ustawowym, według stanu nieruchomości na dzień wydania przez organ pierwszej instancji decyzji:

- o ustanowieniu korytarza przesyłowego;
- o określeniu korytarza przesyłowego;
- o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym.

Wysokość odszkodowania należnego właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości ustala się jako ułamek kwoty bazowej, zaokrąglając w górę do pełnych złotych.

Wysokość kwoty bazowej obliczana jest jako iloczyn:

- 1) powierzchni gruntu położonego w korytarzu przesyłowym, wyrażonej w metrach kwadratowych;
- 2) średniej wartości metra kwadratowego gruntów ornych dla gruntów słabych – klasy V i VI, ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego, w drodze ob-

wieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

- 3) właściwego wskaźnika różnicowania województwa, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w zależności od województwa, w którego granicach jest zlokalizowana nieruchomość, ustalonego na podstawie wielkości produktu krajowego brutto przypadającego na osobę w danym województwie, w wysokości określonej w załączniku nr 2 do ustawy;
- 4) właściwego wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego, różnicującego wysokość kwoty bazowej dla gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od:
 - a) zakwalifikowania użytku gruntowego do jednej z grup, zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków,
 - b) kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla wskazanych rodzajów użytków,
 - c) przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - d) treści ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – ustalonego w wysokości określonej w załączniku nr 3 do ustawy.

W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty wyda nieruchomość w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu pozwolenia na budowę urządzenia przesyłowego lub decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego i udzieleniu pozwolenia na budowę urządzenia, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu powiększa się o kwotę równą 5% wartości ustalonego odszkodowania.

Ustawa reguluje również kwestię bezumownego korzystania z nieruchomości poprzez powiększenie ustalonej wysokości odszkodowania za służebność przesyłu o 5%. Jednakże brak jest w ustawie ram czasowych bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego.

Od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania stronie przysługuje odwołanie do:

- właściwego wojewody, w przypadku decyzji wydanej przez starostę,

- ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w przypadku decyzji wydanej przez wojewodę.

Odszkodowanie wypłaca się w terminie 30 dni od dnia skutecznego doręczenia ostatecznej decyzji o wysokości odszkodowania.

Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych wprowadza zmianę w ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Mianowicie zwolnienie z podatku dochodowego od osób fizycznych będzie obejmować również przychody z tytułu odszkodowań wypłaconych na podstawie wyroków sądowych i zawartych umów (ugód) posiadaczom gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z tytułu ustanowienia służebności gruntowej i służebności przesyłu.

Aktualnie zwolnienie z podatku dochodowego obejmuje przychody z tytułu:

- ustanowienia służebności gruntowej,
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rurociągów ropy naftowej i produktów rafinacji ropy naftowej.

5.2. Algorytm ustawowy dla ustalenia wysokości odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu z mocy prawa

1. **Wysokość odszkodowania** jest ustalana na podstawie wzoru (oznaczenia autora):

$$W_{OSP} = W_{KB} \times U_{WKB}$$

gdzie:

- W_{OSP} - wysokość odszkodowania za służebność przesyłu,
- W_{KB} - wysokość kwoty bazowej,
- U_{WKB} - ułamek wysokości kwoty bazowej.

2. **Wysokość kwoty bazowej** ustalana jest na podstawie wzoru:

$$W_{KB} = P_{gkp} \times W_{1gr} \times k_{woj.} \times k_{gug} \times W_{wpg}$$

gdzie:

- P_{gkp} - powierzchnia gruntu w korytarzu przesyłowym w m²,
- W_{1gr} - średnia wartość 1m² gruntów ornych słabych - klasy V i VI, ogłoszona przez Prezesa GUS w M.P. do końca I kwartału roku kalendarzowego,

- k_{woj} - wskaźnik zróżnicowania województwa ustalony według załącznika nr 2 do ustawy,
- k_{gug} - wskaźnik wartości grupy użytku gruntowego, ustalony według załącznika nr 3 do ustawy,
- w_{wpg} - wskaźnik wartości położenia gruntu ustalany dla gruntów w granicach administracyjnych miast, według załącznika nr 4 do ustawy.

3. **Wielkość ułamka kwoty bazowej** jest ustalana według danych zawartych w Tabeli 1.

Uwaga: W przypadku urządzeń przesyłowych elektroenergetycznych o napięciu fazowym nieprzekraczającym 1 kV oraz gazociągów niskiego ciśnienia nieprzekraczającym 10 kPa ułamek kwoty bazowej odszkodowania przemnaża się przez współczynnik **0,1**.

4. **Pozostałe wskaźniki stosowane w ustalaniu wysokości odszkodowania za służebność przesyłu**

Załącznik nr 1:

Wzory na powierzchnię obszaru zajętego przez obiekt stanowiący element urządzenia przesyłowego podziemnego lub nadziemnego oraz strefy wokół obiektu.

- Dla wszystkich rodzajów użytków gruntowych, z wyjątkiem użytków rolnych i leśnych – strefa szerokości 1 m:

$$P_w = [a \times b + 2 \times (a + b + 3,14)]$$

- Dla użytków rolnych i leśnych - strefa szerokości 4 m:

$$P_w = [a \times b + 8 \times (a + b + 2 \times 3,14)]$$

gdzie:

P_w - pole powierzchni wyłączone z produkcji w m²,

a - dłuższy bok obiektu w m,

b - krótszy bok obiektu w m.

Załącznik nr 2:

W Tabeli 2 przedstawiono wskaźnik zróżnicowania województw w oparciu o wielkość PKB na osobę - k_{woj} .

Załącznik nr 3:

W Tabeli 3 przedstawiono wskaźniki wartości grup użytków gruntowych - k_{gug} .

Załącznik nr 4:

W Tabeli 4 przedstawiono wskaźnik wartości położenia nieruchomości w granicach administracyjnych miast - w_{wpg} .

Uwaga: W Tabeli 5 (zbiorczej) w przedostatniej kolumnie zestawiono wysokości odszkodowań dla 1m² korytarza przesyłowego wybranych urządzeń obliczone

Tabela 1

L.p.	Rodzaj urządzenia przesyłowego	Rodzaj użytku gruntowego	U_{wkb}	Powiększenie wskaźnika U_{wkb}
1	podziemne	- użytki rolne, - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Bz	0,2	+0,1 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grunty zabudowane i zurban., - grunty leśne	0,5	+0,2 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grupy użytków	0,2	+0,1 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
2	urządzenia i obiekty naziemne	- wszystkie użytki	1,0	Do powierzchni obiektu naziemnego doliczana jest pow. wokół obiektu wg wzoru w załączniku nr 1
3	nadmienne	- użytki rolne, - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Bz	0,1	+0,1 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grunty zabudowane i zurban., - grunty leśne	0,5	+0,2 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym
		- pozostałe grupy użytków	0,2	+0,1 dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym

Tabela 2

L.p.	Województwo	Wskaźnik - k_{woj}
1	Dolnośląskie	1,43
2	Kujawsko-pomorskie	1,24
3	Lubelskie	1,07
4	Lubuskie	1,25
5	Łódzkie	1,28
6	Małopolskie	1,23
7	Mazowieckie	1,87
8	Opolskie	1,21
9	Podkarpackie	1,07
10	Podlaskie	1,13
11	Pomorskie	1,34
12	Śląskie	1,41
13	Świętokrzyskie	1,15
14	Warmińsko-mazurskie	1,13
15	Wielkopolskie	1,39
16	Zachodniopomorskie	1,27

Tabela 3

L.p.	Kategoria	Wskaźnik (1) podstawowy (ewidencja)	Wskaźnik (2) dla grup 1 i 2 o nierolniczych i nieleśnych kier. zagospodarowania ustalonym w studium	Wskaźnik (3) dla grup 1 i 2, przezn. na cele nierolnicze i nieleśne w mpzp, objętych zgodą rolną lub jeżeli jest wydana decyzja wzięt
1	Użytki rolne	0,7	1,9	12,7
2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1,2	1,9	12,7
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	13,9	Nie dotyczy	Nie dotyczy
4	Pozostałe grupy użytków gruntowych	0,6	Nie dotyczy	Nie dotyczy

według algorytmu ustawowego przy przyjęciu wartości 1m² gruntu rolnego o słabej bonitacji w wysokości 1zł/m².

W ostatniej kolumnie zestawiono wartości służebności przesyłu określone dla 1m² pasa technologicznego tych samych urządzeń przesyłowych, według zasad ogólnych, w oparciu o wartość rynkową 1m² nieruchomości.

6. Podsumowanie

Uchwalenie i wprowadzenie w życie projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych przyniesie pozytywne skutki dla przedsiębiorców przesyłowych, przyspieszając pozyskiwanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz pozwoli na uregulowanie tzw. zaszczości. Z drugiej strony zdecydowanie mniejsze wysokości odszkodowań z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu z mocy prawa, ustalane przy pomocy algorytmu ustawowego, w porównaniu z wynagrodzeniami za ustanowienie służebności przesyłu, określanymi według zasad ogólnych, będzie miało negatywny skutek w nastawieniu właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, co grozi blokadami w budowie urządzeń, spowodowanymi protestami społecznymi.

Tabela 4

L.p.	Podział miast według liczby mieszkańców [tys.]	Wskaźnik - w _{wpg}
1	Miasta ponad 25 tys. mieszkańców	2,8
2	Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców	3,7
3	Miasta od 100 do 500 tys. mieszkańców	5,8
4	Miasta powyżej 500 tys. mieszkańców	7,6

Z porównania wyników obliczeń wysokości odszkodowania algorytmem ustawowym za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu oraz wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w drodze umownej, zamieszczonych w tabeli zbiorczej dla wybranych urządzeń przesyłowych wypływa wniosek, że wysokość odszkodowania za obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu jest mniejsza od wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w drodze umownej. Zasadniczym mankamentem algorytmu ustawowego jest oparcie obliczenia wysokości odszkodowania o wartość 1m² gruntu ornego o słabej bonitacji, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Obliczona w ten sposób wysokość odszkodowania budzi wątpliwości, czy spełnia warunki słusznego odszkodowania, o którym jest mowa w art. 21

Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Oprócz tego wprowadzenie zwiększenia wysokości odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu o 5% w zamian za likwidację roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, niezależnie od okresu korzystania z nieruchomości, nie jest prawidłowym rozwiązaniem.

Wprowadzenie w życie projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych wyeliminuje udział rzeczoznawców majątkowych w określaniu wysokości odszkodowania algorytmem ustawowym za ustanowienie służebności przesyłu, jak również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU WEDŁUG USTAWY O KORYTARZACH PRZESYŁOWYCH ORAZ WARTOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WEDŁUG ZASAD OGÓLNYCH DLA 1M² PASA TECHNOLOGICZNEGO URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

$$W_{OSP1} = W_{KB1} \times U_{WKB};$$

$$W_{KB} = W_{1grGUS} \times k_{woj} \times k_{gug} \times k_{wm};$$

$$W_{1grGUS} = 1,00 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{SP} = W_{11} \times K_{SP};$$

$$K_{SP} = k \times (1 - S_L)$$

Tabela 5

L.p.	Rodzaj urządzenia	Lokalizacja	Rodzaj uż. gr. przeznaczenie	k _{woj}	k _{gug}	k _{wm}	W _{KB} [zł/1m ²]	U _{WKB}	ΔU _{WKB}	U _{WKB+ΔU}	W _{OSP1} [zł/1m ²]	W _{SP} [zł/1m ²]
1	linia NN 400 kV nadz., kraj.	woj. warm. mazurskie	grunt rolny grunt rolny	1,13	0,7	-	0,79	0,1	+0,1	0,2	0,16	0,88
2	linia nn < 1kV nadziemna	woj. warm. mazurskie	grunt rolny grunt rolny	1,13	0,7	-	0,79	0,1	x0,1	0,01	0,01	0,88
3	gazociąg w/c podziemny	woj. zach. pomorskie	grunt rolny grunt rolny	1,27	0,7	-	0,89	0,2	-	0,2	0,18	0,64
4	gazociąg w/c podz., krajowy	woj. zach. pomorskie	grunt rolny mpzp-bud.m.	1,27	12,7	-	16,13	0,5	+0,2	0,7	11,29	12,75
5	gazociąg n/c < 10 kPa	woj. zach. pomorskie	grunt rolny mpzp-bud.m.	1,27	12,7	-	16,13	0,5	x0,1	0,05	0,81	12,75
6	gazociąg w/c podz., krajowy	woj. wielkopolskie	grunt leśny grunt leśny	1,39	1,2	-	1,67	0,5	+0,2	0,7	1,17	0,51
7	gazociąg s/c podziemny	Poznań	grunt zabudowany	1,39	13,9	7,6	146,84	0,5	-	0,5	73,42	76,50
8	słup kratowy NN, linia kraj., 6x8m, P-79,14	Poznań	grunt zabudowany	1,39	13,9	7,6	146,84	1,0	-	1,0	146,84	300,00
9	kabel energet. SN 15 kV.	woj. opolskie	grunt rolny studium - b.m.	1,21	1,9	-	2,30	0,5	-	0,5	1,15	3,82
10	linia SN 15 kV napowietrzna	Gniezno	grunt leśny grunt leśny	1,39	1,2	3,7	6,17	0,5	-	0,5	3,08	1,28