

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE – SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA



dr inż. Halina Stankowska
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 716

Streszczenie

W artykule przedstawiono obecnie obowiązujące przepisy prawa związane ze służebnością przesyłu. Omówione zostały pojęcia związane ze służebnością przesyłu, jak również problematyka ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Słowa kluczowe

służebność przesyłu, wynagrodzenie za ustanowienie służebności, ograniczone prawa rzeczowe

1. Wstęp

Ustanawianie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność przesyłu dość często stwarza konflikt pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążanej i przedsiębiorstwem przesyłowym, na rzecz którego ma być ustanawiane to prawo. Rzecz tkwi w regulacjach prawnych i różnych jego interpretacjach oraz tym, że to prawo jest nowe (istnieje od 2008 roku).

W Tabeli 1 przedstawiono tabelarycznie pojęcia związane ze służebnością przesyłu i ich wzajemne relacje. W dalszej części opracowania przedstawiono skąd one wynikają i jakie są w tym zakresie przepisy i przesłanki prawne.

W czasie trwania służebności przesyłu przedsiębiorstwo przesyłowe powinno płacić wynagrodzenie za szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie

Z powyższych przepisów wyraźnie widać, że czym innym jest wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, a czym innym jest wartość prawa służebności przesyłu.

Rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość prawa służebności przesyłu, wartość za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wartość innych szkód, natomiast wynagrodzenie jest ustalone pomiędzy stronami lub w drodze umowy.

Zdarza się, że zlecane jest określenie „odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu”. Może to oszacować każda osoba, gdyż do tego nie są wymagane żadne uprawnienia. Nic nie stoi również na przeszkodzie, aby to zrobiła osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i oszacowała wartości składników, które mogą wchodzić w wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Służebność przesyłu jest ustanawiana zgodnie Kodeksem Cywilnym (K.C.). Poniżej istotne artykuły dla tego ograniczonego prawa rzeczowego:

Art. 49

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

Art. 305¹

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego

własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1, prawem 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.



Tabela 1

Pojęcia związane ze służebnością, ich wzajemne relacje i podstawy prawne

Pojęcia związane ze służebnością i podstawy prawne	Opis	Z czego wynika ?	Przesłanki prawne	
Wynagrodzenie za ustanowienie służebności K.C.: Art. 230, Art. 305 ¹ + Art. 305 ⁴ , Art. 361, Art. 363	Wartość prawa służebności przesyłu Uogn - Art. 4. pkt 6a, Art. 149 + art.159, Rozp. - §38,	Ograniczenia we władaniu nieruchomością związane z korzystaniem z nieruchomości w celu przesyłu, budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z treścią służebności od momentu ustanowienia służebności	
	Wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie K.C. - Art. 117, Art. 118	zmiana przydatności użytkowej nieruchomości jeśli miało miejsce	Zmniejszenie wartości nieruchomości jeśli miało miejsce	Uogn - Art. 128.4. Rozp. - §43
	Wartość odszkodowania za inne szkody wynikłe z działań związanych z urządzeniami przesyłowymi K.C. - Art. 117, Art. 118	bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce	Korzystanie z nieruchomości przed ustanowieniem służebności	
	szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji do momentu ustanowienia służebności o ile się nie przedawniły	Szkody materialne i utrata pożytków w tym okresie		

Źródło: opracowanie własne.

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 powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej z tego szkody.

Art. 305⁴

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, choć ograniczenie w sposobie korzystania najczęściej ogranicza się do części nieruchomości. Po jej ustanowieniu ma miejsce współkorzystanie z części nieruchomości, choć w okresie np. budowy czy modernizacji urządzeń przesyłowych właściciel najczęściej nie będzie miał możliwości korzystania z części własnej nieruchomości.

Z K.C. wynika, że aby miało miejsce ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego służebności przesyłu niezbędne jest zawarcie umowy między przedsiębiorstwem przesyłowym a właścicielem nieruchomości obciążanej, określającej w jakim zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem konkretnych urządzeń, może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe, a w jakim zakresie może z niej korzystać właściciel nieruchomości obciążonej (konkretnie w czym zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań). Służebność przesyłu daje prawo do władania przez przedsiębiorstwo przesyłowe cudzą własnością w ściśle określonym umową zakresie. Bez tego prawa korzystanie z nieruchomości nie powinno mieć miejsca, czyli jest (samoistne) bezprawne. Choć urządzenia przesyłowe zgodnie z K.C. są własnością przedsiębiorstwa przesyłowego nie daje im to prawa do korzystania z nieruchomości, na której one się znajdują. Również przeznaczenie w planie pod urządzenia przesyłowe nie daje takiej możliwości przedsiębiorstwu przesyłowemu. Treść umowy nie powinna ograniczać się tylko do określenia powierzchni (pasów technicznych czy technologicznych, czy jeszcze inaczej nazwanych), na której ustanawiana jest

służebność przesyłu, ale powinno być ustalone dokładnie w jaki sposób na powierzchni może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe i w jaki sposób może korzystać jej właściciel. Oczywiście jest, że to w jakim zakresie niezbędna jest służebność przesyłu powinno być określone przez przedsiębiorstwo przesyłowe, któremu jest ona niezbędna. Rzeczoznawca majątkowy nie ma uprawnień do ustalania treści czy zakresu prawa służebności przesyłu. Takie prawo mają tylko strony umowy.

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, decyzja lokalizacyjna czy istnienie urządzeń przesyłowych na nieruchomości nie dają przedsiębiorstwu przesyłowemu prawa do korzystania z nieruchomości, na której się one znajdują. Takie prawo daje służebność przesyłu, inna umowa o korzystanie z nieruchomości lub decyzja administracyjna. Nie można zakładać, że skoro stał słup czy była sieć to przedsiębiorstwo przesyłowe miało prawo do korzystania z gruntu pod tym słupem czy linią. Będzie ono miało prawo korzystać z nieruchomości po ustanowieniu służebności (lub po ograniczeniu w sposobie korzystania z nieruchomości w innej formie prawnej). Do tego momentu sposób korzystania z tych urządzeń jest nieregulowany.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu

Znajomość treści umowy o ustanowienie służebności przesyłu może stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Oczywiście wynagrodzenie to ustalane jest pomiędzy stronami umowy na zasadzie wolności zawierania umów.

Żaden artykuł K.C. ani inne szczególne przepisy, nie określają wprost co ma stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w ogólności.

Analiza przepisów:

- **Kodeksu Cywilnego w części poświęconej ochronie własności (art. 230) i zobowiązań (art. 361 i 363):**

Art. 230

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Art. 361

§1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

§2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Art. 363

§1. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

§2. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

- **Ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej odszkodowań za ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości w przypadku ustanawiania go nie w drodze służebności przesyłu, ale decyzją administracyjną gdy nie dojdzie do uzgodnienia odszkodowania pomiędzy stronami umowy (art. 128.4):**

Art. 128

4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

- **Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:**

§43

1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.



3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.

4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio pozwalając na wykreowanie poglądu na temat czemu powinno odpowiadać wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno obejmować zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia nieruchomości. Naprawienie szkody obejmuje straty, które właściciel obciążonej nieruchomości poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby służebności przesyłu nie było. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru właściciela nieruchomości przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej według cen z daty ustalenia wynagrodzenia.

Można stwierdzić, że wynagrodzenie za ustanawianie służebności przesyłu powinno zadowolić właściciela poprzez rekompensatę materialną jego strat, czy wartości poniesionych szkód (w tym dochodów) związanych z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym:

- zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń;
- za bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce;
- za szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie.

Jest tylko jeden przepis szczególnie ustalający wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu [Ustawa o lasach]:

Art. 39a.

1. Nadleśniczy może za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych obciążyć, za wynagrodzeniem, nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych służebnością drogową lub służebnością przesyłu, z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Wynagrodzenie to stanowi własny przychód Lasów Państwowych.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej 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 tą służebnością.

3. Przedsiębiorca, na rzecz którego ustanowiono służebność przesyłu, jest obowiązany do usuwania drzew, krzewów lub gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 Kodeksu cywilnego.



Wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności przesyłu

W ustawie o gospodarce nieruchomościami podane są zasady określania wartości nieruchomości, w tym innych praw do nieruchomości:

Art. 4.

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

(...)

6a) określaniu wartości nieruchomości należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości

(...)

Biorąc pod uwagę listę możliwych do określenia wartości (art. 150-151) prawa rzeczowego i możliwych do zastosowania podejść (art. 152-153) można stwierdzić, że jedyną wartością jaką można oszacować jest wartość rynkowa tego prawa oszacowana w podejściu porównawczym lub dochodowym.

Aby wiedzieć jak oszacować wartość ograniczonego prawa rzeczowego trzeba zapoznać się z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a mianowicie:

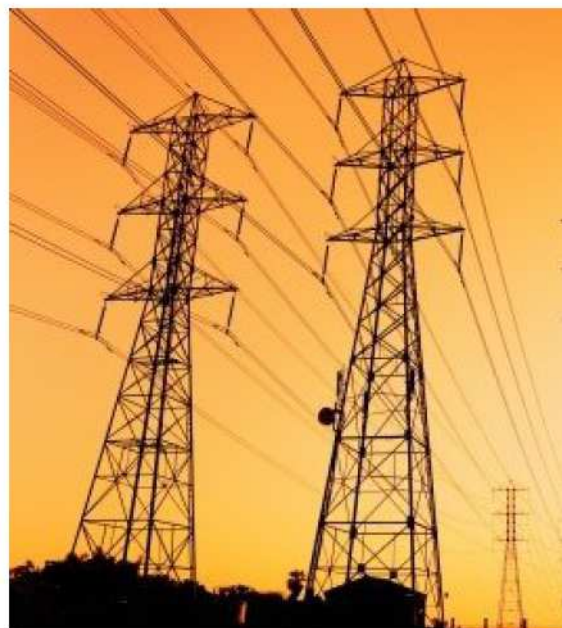
§38

1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

Aby ocenić co powoduje zmianę wartości nieruchomości jako następstwo ustanowienia ograniczonego prawa



rzeczowego, trzeba przeanalizować niezbędne czynniki, które muszą być uwzględnione w wycenie:

Art. 154

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

(...)

Art. 4

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

(...)

17) stanie nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;

Tabela 2

Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu w podejściu porównawczym jako zmiana wartości nieruchomości spowodowana następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego

Cel wyceny		Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu	
Uwarunkowania wyceny		Przed ustanowieniem służebności przesyłu	Po ustanowieniu służebności przesyłu
rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa z prawem własności	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym
	choć w K.C. nie przewidziano - ustanawiana jest służebność przesyłu na prawie użytkowania wieczystego gruntu		
położenie nieruchomości	wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
przeznaczenie	w planie miejscowym	Zgodnie z istniejącymi dokumentami	Zgodnie z istniejącymi dokumentami
	na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
	decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem
stan nieruchomości	brak planu, studium, decyzji	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami. Brak ograniczeń, które mają być ustanowione.	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami. Ograniczone prawo rzeczowe – znana jest treść prawa służebności przesyłu czyli ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.
	stan prawny	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości
	stan techniczno-użytkowy	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	stan otoczenia nieruchomości	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
Dane o cenach, i cechach nieruchomości podobnych		Dostępne	Dostępne

Źródło: opracowanie własne.

Pierwszy możliwy sposób szacowania prawa służebności przesyłu według §38.2 wykorzystuje podejście porównawcze, które opisano w Tabeli 2.

Można zauważyć, że wartość prawa służebności przesyłu zależy od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, czyli zmiany jej przeznaczenia oraz od ograniczeń we władaniu nieruchomością (Tabela 3).

Wartość prawa służebności przesyłu powinna odzwierciedlać zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

Nie w każdym przypadku musi wystąpić zmiana sposobu korzystania

z nieruchomości (np. grunty rolne można dalej wykorzystywać rolniczo) i nie w każdym przypadku możliwość wykorzystania nieruchomości pod infrastrukturę techniczną powoduje zmniejszenie jej wartości. W szczególności w przypadku o gruntów rolnych czy leśnych może mieć miejsce zwiększenie wartości nieruchomości, gdyż z analizy cen gruntów wynika, że grunty z możliwością wykorzystania pod infrastrukturę techniczną mają zazwyczaj znacznie wyższą wartość niż grunty leśne czy rolne.

Zmiana sposobu korzystania przy ustanawianiu prawa służebności przesyłu też nie ma miejsca, jeśli nieruchomość była i jest przeznaczona w planie miejscowym pod urządzenia przesyłowe oraz w przy braku jakichkolwiek dokumentów związanych z przeznaczeniem a faktycznym wykorzystywaniem nieruchomości pod urządzenia przesyłowe. W pozostałych przypadkach

może wystąpić zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższego wynika, że im większe obciążenie, tym większa jest wartość prawa służebności przesyłu.

Mogą być różne rozstrzygnięcia związane z opłatami i podatkami związanymi z nieruchomością, które co do zasady ponosi właściciel i wówczas powinno to być uwzględnione w szacowaniu wartości prawa służebności przesyłu.

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego można też oszacować zgodnie z §38.3 przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa:

- w podejściu porównawczym na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie,
- w podejściu dochodowym na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za umożliwienie korzystania z gruntu do celów przesyłowych.

Tabela 3

Analiza wpływu przeznaczenia na zmianę wartości nieruchomości obciążonej służebności przesyłu w momencie ustanawiania służebności przesyłu

Przeznaczenie wg	przed ustanowieniem służebności przesyłu		w momencie ustanawiania służebności przesyłu		Rozliczenie zmniejszenia wartości
	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążonej służebności przesyłu	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążonej służebności przesyłu	
planu miejscowego	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmiany wartości
	Inne przeznaczenie		Inne przeznaczenie	Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową Decyzja lokalizacyjna	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inne przeznaczenie	Inne przeznaczenie	Inne przeznaczenie	- Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
			Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa	Decyzja lokalizacyjna	
Brak planu, studium i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe		Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowania nieruchomości inne niż pod urządzenia przesyłowe	Inny sposób użytkowania	- Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej zagospodarowaniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości

Źródło: opracowanie własne.

Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego w podejściu porównawczym na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie, należy zgodnie z zasadami wyceny brać te wynagrodzenia, w których występują podobne warunki ich zawarcia jak dla wycenianego prawa służebności przesyłu, a mianowicie w wynagrodzeniu tym nie ma zawartego odszkodowania za bezumowne korzystanie i za inne szkody oraz występuje lub nie zmniejszenie wartości nieruchomości.

Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego w podejściu dochodowym określa się wartość na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za korzystanie z gruntu do celów przesyłowych. W przypadku dzierżawy gruntu, wydzierżawiający ma prawo do wyłącznego korzystania z gruntu i do pobierania pożytków, natomiast w przypadku prawa służebności ma miejsce współkorzystanie z gruntu bez możliwości pobierania pożytków z gruntu. Dochody ustala się zgodnie z zapisem w Kodeksie Cywilnym:

(...)

Art. 54

Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno gospodarczym przeznaczeniem.

(...).

We wszystkich wymienionych wyżej metodach szacowania oprócz czynników już wymienionych w powyższych Tabelach istotne są cechy wynikające z treści służebności, a mianowicie:

- rodzaj urządzenia przesyłowego;
- powierzchnia całej działki obciążanej;
- powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania;
- iloraz: powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania do powierzchni całej działki;
- przebieg sieci;
- długość sieci;
- znaczniki, słupy, powierzchnie trwale wyłączone z korzystania.

Z powyższego wynika, że wartość prawa służebności przesyłu nie może być zawsze jedyną podstawą do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować wszystkie szkody związane z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym inne szkody z nim związane i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Wynagrodzenie może być jednorazowe lub okresowe. Wynagrodzenie okresowe otrzymać można przez przeliczenie wartości wynagrodzenia jednorazowego na roczne czy miesięczne wynagrodzenia.

Wartość innych poniesionych szkód spowodowanych czynnościami związanymi z budową, z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń powinna być oszacowana z uwzględnieniem stanu zagospodarowania nieruchomości na dzień poprzedzający rozpoczęcie tych czynności oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia tych działań, powinny się też uwzględnić utratę pożytków w tym okresie. Wartość szkód określa się po ich wystąpieniu szkody.

Bezumowne korzystanie z nieruchomości ma miejsce tylko wówczas, gdy przedsiębiorstwo przesyłowe korzystało z urządzeń przesyłowych na nieruchomości bez żadnych umów



o korzystanie z tych nieruchomości. Uregulowane to jest w Kodeksie Cywilnym w części poświęconej ochronie własności (art. 230) oraz w części Przedawnienie Roszczeń (art. 117, 118) i Zobowiązania (art. 361 i 363).

Art. 117

§1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.

§2. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Art. 118

Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej trzylata.

Przy szacowaniu wartości za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy wyliczyć wartość prawa służebności przesyłu według cen na dzień jego ustalania, przeliczyć na świadczenie roczne i przemnożyć przez odpowiednią liczbę lat.

4. Podsumowanie

W artykule podjęto próbę przedstawienia obecnie obowiązujących w Polsce przepisów prawa związanych ze służebnością przesyłu. Omówione zostały pojęcia związane ze służebnością przesyłu, jak również problematyka ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Podsumowując przedstawione wywody można stwierdzić, że: „wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ≠ prawo służebności przesyłu”.

Bibliografia

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
2. Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

LIMITED PROPERTY RIGHT – TRANSMISSION EASEMENT IN THE LIGHT OF THE EXISTING LAW REGULATIONS

Summary

In the paper, the current law regulations concerning transmission easement have been presented. Concepts concerning transmission easement as well as issues connected with setting remuneration for the establishment of transmission easement have been discussed.

Key words

transmission easement, remuneration for the establishment of transmission easement, limited property rights

JEL Classification

K11, R19, R39

PRAWO

UPROSZCZENIE PROCESU BUDOWLANEGO (ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM)



W dniu 28 czerwca 2015r. wchodzi w życie większość przepisów Ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Zasadniczym celem wprowadzonych zmian jest uproszczenie i przyspieszenie procesu budowlanego większości inwestycji budowlanych w szczególności przez **zniesienie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę** w stosunku do niektórych obiektów budowlanych. Najważniejsze zmiany to:

1. zniesienie wymogu uzyskiwania pozwolenia na budowę i przebudowę typowego **domu jednorodzinnego**, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany,
2. zniesienie wymogu uzyskiwania pozwolenia na budowę **niektórych obiektów budowlanych** (np. wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, w tym garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe), wolnostojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, wolnostojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²),
3. wprowadzenie możliwości rozpoczęcia wszystkich robót budowlanych, na podstawie decyzji w miejsce decyzji ostatecznej,
4. **uproszczenie formalności dotyczących projektu budowlanego** (ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego przez likwidację obowiązku dołączania do niego oświadczeń o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, jak również oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki, na której będzie obiekt, z drogą publiczną,
5. w przypadku wystąpienia braków formalnych we wniosku o pozwolenie na budowę, organ administracji będzie musiał wezwać inwestora do ich uzupełnienia w ciągu 14 dni od dnia złożenia wniosku,
6. zniesienie terminu na zawiadomienie właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, lub zgłoszenie przebudowy (pozostawiono obowiązek zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem oraz organu nadzoru budowlanego),
7. skrócenie czasu oczekiwania na tak zwaną "milczącą zgodę" na użytkowanie (brak sprzeciwu administracji) - z 21 do 14 dni – w przypadku obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia,
8. **rozszerzenie katalogu obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia** (zgłoszenie zastąpi obecnie wydawane pozwolenie na użytkowanie), na przykład o myjnie samochodowe, parkingi i stawy rybne,
9. wprowadzenie możliwości wystąpienia z wnioskiem o umorzenie lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej za dokonanie samowoli budowlanej.

Opracowanie na podstawie: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI