

KORYTARZE PRZESYŁOWE – ZARYS PROJEKTU USTAWY Z DNIA 5 GRUDNIA 2012 R.



advokat Maciej Krotoski
Kancelaria Krotoski-Adwokaci

Ministerstwo Gospodarki od dłuższego czasu pracuje nad projektem Ustawy o korytarzach przesyłowych. Projekt spotkał się z pozytywnym odbiorem w branży. Niewątpliwie projektowane przepisy ułatwią inwestowanie w sieci przesyłowe, albowiem znacznie ograniczą formalności wymagane do rozpoczęcia ich budowy. Ponadto umożliwią w założeniu szybkie oraz, co wydaje się najważniejsze, mało kosztowne uregulowanie stanu prawnego urządzeń przesyłowych posadowionych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich. Ustawa miała wejść w życie już 1 stycznia 2013r., jednakże z uwagi na liczne wątpliwości związane z jej postanowieniami termin ten został przesunięty o rok, tj. na początek 2014 roku. Warto przybliżyć projektowane regulacje, które w zamyśle autorów projektu mają znacznie ułatwić realizowanie inwestycji liniowych.

W obecnym stanie prawnym główną barierą inwestycji w infrastrukturę sieciową w Polsce są niedoskonałe przepisy, w szczególności regulujące pozyskanie prawa do gruntu. Praktyka pokazuje, że realizacja dłuższych odcinków sieci, np. po kilkadziesiąt kilometrów, zajmuje 6-8 lat, z czego ok 4-6 lat to przygotowanie inwestycji od strony formalno-prawnej, w tym uzyskanie prawa do gruntu. Największym problemem jest ilość postępowań, jakie należy przeprowadzić przed rozpoczęciem budowy sieci. Poza wypełnieniem wymagań dotyczących ochrony środowiska, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz pozwoleń na budowę, inwestorzy zobligowani są do pozyskania prawa do gruntu. Z doświadczenia zdobytego przy realizacji tego typu inwestycji wynika, iż w przypadku jednego przedsięwzięcia inwestor stoi przed koniecznością uzyskania kilkudziesięciu, a nawet kilkuset decyzji i orzeczeń sądowych dla jednej inwestycji, co z kolei przekłada się na koszty ich przeprowadzenia i przewlekłość całego procesu budowlanego. Często zdarza się, iż pojedynczy właściciel gruntu może w sposób skuteczny na wiele lat zablokować realizację inwestycji sieciowych. Dodatkowo, nakłada się podział na administrację samorządową i rządową, nastawianych często na realizację odmiennych i opartych na różnych mechanizmach funkcjonowania celów. Widoczny jest brak szczególnej

regulacji poświęconej inwestycjom sieciowym, jak przykładowo ma to miejsce przy realizowaniu inwestycji drogowych¹. Dlatego, Ministerstwo Gospodarki w porozumieniu z innymi resortami przygotowało projekt ustawy regulujący powstawanie inwestycji w zakresie sieci i obiektów dystrybucji lub przesyłania energii elektrycznej, gazu, w tym łupków, oraz ropy i CO₂. Z nowych ograniczeń będą mogli w ograniczonym zakresie korzystać także przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz wodno-kanalizacyjni. Zgodnie z projektem, decyzja o ustanowieniu korytarza będzie mogła zastąpić trzy inne rozstrzygnięcia: o ustaleniu lokalizacji inwestycji, dające prawo do gruntu, a także o pozwoleniu na budowę.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie najistotniejszych założeń najnowszego projektu Ustawy o korytarzach przesyłowych z dnia 5 grudnia 2012r. oznaczonego symbolem 5.2.



I. Wprowadzenie – czym jest korytarz przesyłowy?

W rozdziale I projektowanej ustawy określone zostały cele oraz zakres przedmiotowy ustawy. Ponadto, zostały zdefiniowane podstawowe pojęcia używane w ustawie. Zgodnie z ustawą przez pojęcie **korytarza przesyłowego** należy rozumieć *wyodrębniony pod względem prawnym teren niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych*. Na potrzeby niniejszej ustawy zdefiniowano również pojęcie „urządzenia przesyłowego”. Zgodnie z tą definicją **urządzenie przesyłowe** stanowią *umieszczone na, pod lub nad gruntem instalacje, urządzenia techniczne i obiekty służące do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła, ropy naftowej i produktów naftowych, CO₂, wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i obiektami niezbędnymi do eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem*.

Ministerstwo Gospodarki przewidziało możliwość ustanowienia korytarzy przesyłowych o znaczeniu lokalnym (na terenie jednego powiatu) oraz o znaczeniu ponadlokalnym (na terenie dwóch lub więcej powiatów oraz dla

¹ por. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym [np. sieci elektroenergetyczne najwyższych oraz wysokich napięć]). Ponadto, w projekcie ustawy rozróżniono charakter urządzeń przesyłowych jako podziemne, naziemne oraz nadziemne (urządzenia przesyłowe umieszczone w taki sposób, że grunt znajdujący się pod nimi może być, w ograniczonym zakresie, wykorzystany do innych celów, niż cele związane z wykorzystaniem urządzenia przesyłowego).

II. Planowanie lokalizacji urządzeń przesyłowych

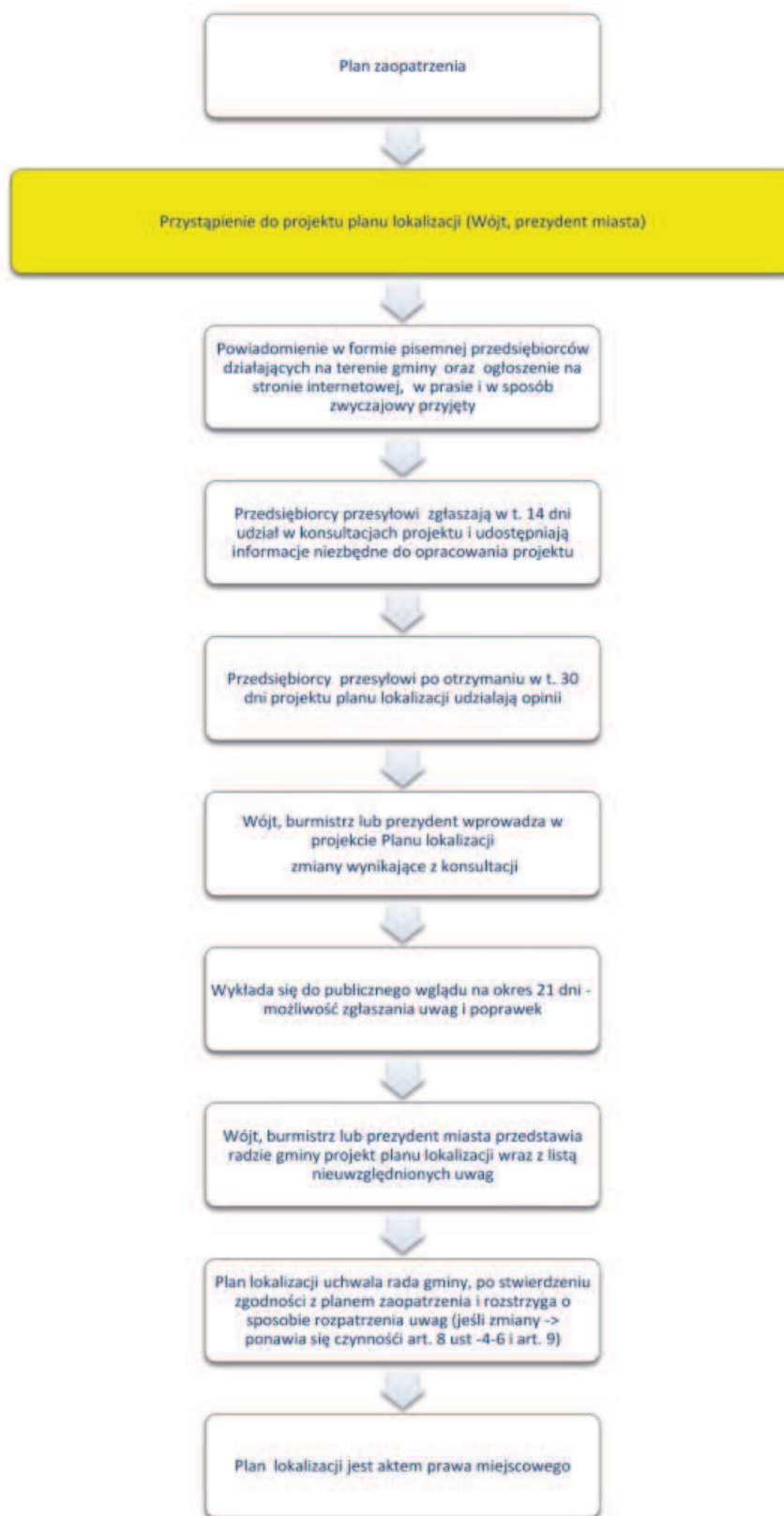
Projektowana ustawa przewiduje dwie możliwości planowania lokalizacji urządzeń przesyłowych w zależności od skali i charakteru inwestycji. W przypadku urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym (np. sieci elektroenergetyczne wysokich napięć lub gazociągi wysokiego ciśnienia) lokalizację określać będzie **plan zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW)**, na zasadach określonych w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*². Natomiast, w przypadku urządzeń przesyłowych innych, niż urządzenia przesyłowe o znaczeniu krajowym oraz innych urządzeń niż urządzenia służące do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej o napięciu nieprzekraczających 1 kV oraz do przesyłania i dystrybucji paliw gazowych o ciśnieniu nieprzekraczającym 10 kPa określać się będzie w **planie lokalizacji urządzeń przesyłowych (Plan lokalizacji)**.

Jako, że zasady dotyczące lokalizacji inwestycji publicznych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym są znane i nie wymagają dodatkowych wyjaśnień, to warto opisać schemat powstawania całkiem nowego aktu, jakim będzie Plan lokalizacji. **Plan lokalizacji, w zamyśle Ustawodawcy, określa granice lokalizacji urządzeń przesyłowych, a jego ustalenia uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Procedura rozpoczyna się od opracowania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu planu lokalizacji obejmującego część tekstową oraz graficzną, na podstawie uchwalonego przez radę gminy tzw. planu zaopatrzenia³.

Rysunek 1

Schemat uchwalenia planu zaopatrzenia



² Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

³ Plan zaopatrzenia – plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne.

Rysunek 2



O przystąpieniu do opracowania projektu planu powiadamiane są pisemnie przedsiębiorstwa przesyłowe działające na terenie gminy oraz społeczność lokalna za pośrednictwem ogłoszenia na stronie internetowej urzędu oraz w prasie lokalnej. Przedsiębiorstwa przesyłowe, z mocy ustawy, obowiązane są do współpracy oraz do udostępnienia informacji niezbędnych do opracowania projektu, ponadto mogą składać stosowne wnioski i wyrażać opinię.

Po wprowadzeniu w projekcie zmian wynikających z przeprowadzanych konsultacji, a także uwag wynikających z wyłożonego do publicznego wglądu projektu – wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia radzie gminy projekt planu lokalizacji wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rada gminy uchwała plan, po stwierdzeniu jego zgodności z planem zaopatrzenia, i jednocześnie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag. Jeżeli powstanie konieczność dokonania zmian, wówczas powtarza się wyżej opisane czynności. Uchwalona w ten sposób uchwała rady gminy – obejmująca część tekstową i graficzną stanowić będzie **akt prawa miejscowego**.

Kosztami sporządzenia planu lokalizacji obciążeni zostaną przedsiębiorcy przesyłowi proporcjonalnie do uwzględnionych długości sieci, a wszelkie spory, które z tego tytułu mogą wyniknąć rozpoznawać będą sądy powszechne.



III. Ustanowienie korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych

Ustanowienie korytarza przesyłowego przez przedsiębiorcę przesyłowego wymagać będzie uwzględnienia wydanych aktów planistycznych i ustalenie przebiegu zgodnego z:

- A. **planem zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW)** (dla urządzenia przesyłowego o znaczeniu krajowym)
- B. **granica stref lokalizacji określonych w Planie lokalizacji** (dla urządzeń przesyłowych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i in.)

Pomimo wskazania obowiązku weryfikowania planowanej inwestycji z wyżej wymienionymi aktami planistycznymi, Ministerstwo Gospodarki **określiło możliwość dokonania przez przedsiębiorstwa przesyłowe, w szczególności uzasadnionych przypadkach, odstępstw w szczególności, gdy:**

- a. wyznaczany (nowy) przebieg korytarza przesyłowego w mniejszym stopniu negatywnie oddziałuje na środowisko niż wynikający z PZPW lub planu lokalizacji,
- b. wyznaczany (nowy) przebieg korytarza przesyłowego w większym stopniu uwzględnia wymagania dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

Na marginesie sygnalizuję, iż w porównaniu do wcześniejszego projektu tj. z dnia 5 listopada 2012r. (wersja 5.1), wykreślono zapisy, które *de facto* mogły

stanowić podstawę licznych nadużyć, a mianowicie możliwość dokonania odstępstwa także, gdy ustalenie przebiegu korytarza przesyłowego zgodnie z PZPW lub planem lokalizacji skutkowałoby poniesieniem przez przedsiębiorcę przesyłowego kosztów znacznie wyższych, niż wynikałoby z wyznaczonego korytarza przesyłowego. Takiego zapisu w wersji 5.2 już nie ma.

Rozwiązanie dopuszczające odstępstwa, należy mimo wszystko z punktu widzenia przedsiębiorstw przesyłowych uznać za potrzebne. Jednak w obliczu licznych negatywnych uwag organów uzgadniających omawiany projekt, w szczególności Ministra Finansów⁴ wskazującego na możliwość naruszenia konstytucyjnej zasady równości oraz konstytucyjnego obowiązku przestrzegania prawa, zapisy te mogą jeszcze w kolejnych wersjach projektu znacząco ewaluować.

Organem właściwym dla wydania decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego dla nowych urządzeń przesyłowych będzie wojewoda albo starosta⁵. Przedsiębiorca przesyłowy, składając wniosek, zostanie zobligowany do przedstawienia m.in. takich informacji jak: proponowana szerokość, określenie rodzaju, konstrukcji i charakteru urządzenia przesyłowego, kopie map zasadniczych, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, wykaz nieruchomości, a przede wszystkim szeregu opinii właściwych organów w odniesieniu do urządzeń lokalizowanych na obszarach np. leśnych, uzdrowisk, chronionych itp. Oczywiście nie można zapomnieć o przedłożeniu decyzji administracyjnych wymaganych na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.⁶

⁴ Uwagi Ministerstwa Finansów pismo GN3/063/17°/RQS/12/8023.

⁵ Szczegółowe regulacje dotyczące właściwości ujęte zostały w art. 12 omawianego projektu ustawy.

⁶ O której mowa w art. 71 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.)

Jeżeli przedsiębiorca przesyłowy we wniosku przedstawi propozycję ustanowienia korytarza przesyłowego niezgodną z lokalizacją przewidzianą w PZPW lub Planie lokalizacji jest zobowiązany dołączyć uzasadnienie o konieczność takiego odstąpienia, a także opinię wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub marszałka województwa.

Domniemanie skuteczności do- ręczeń

Prawidłowe skompletowanie wniosku, skutkować winno zawiadomieniem przez właściwy organ o wszczęciu postępowania o ustanowienie korytarza przesyłowego. Najistotniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia zwiększenia szybkości postępowania jest **przyjęcie, iż właściciele lub użytkownicy wieczystych nieruchomości objętych wnioskiem zawiadamia się na adres wskazany w ewidencji gruntów i budynków**, natomiast pozostałe strony w drodze obwieszczeń w urzędach, stronie internetowej oraz prasie lokalnej lub o zasięgu ogólnopolskim. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym⁷ zawiadomienia dokonuje się także w formie obwieszczenia. W założeniu projektowanej ustawy, powyższe uregulowania stosuje się odpowiednio do doręczeń stronom w toku postępowania innych zawiadomień i pism.

Równocześnie, z dniem doręczenia zawiadomienia o wszczęciu postępowania o ustanowienie korytarza przesyłowego (tak jak np. w przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego) **zawiesza się postępowanie** o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (oprócz inwestycji celu publicznego) lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

Istotną z punktu widzenia ograniczenia uprawnień stron w postępowaniu administracyjnym jest zapis wskazujący na brak podstawy do wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego w przypadku zbycia lub przeniesienia własności, lub prawa użytkownika wieczystego po wszczęciu przedmiotowego postępowania.

90 dni na wydanie decyzji

Po przeprowadzeniu postępowania starosta albo wojewoda powinien **w terminie 90 dni pod rygorem grzywny** (500 zł za każdy dzień zwłoki) rozstrzygnąć w drodze decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Ministerstwo Gospodarki przygotowując niniejszy projekt uwzględniło możliwość odmowy wydania przedmiotowej decyzji, ale wyłącznie w przypadku, gdy lokalizacja urządzenia przesyłowego jest niezgodna z PZPW albo planem lokalizacji, a nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie.

Decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego, starostwa albo wojewoda, doręcza przedsiębiorcy przesyłowemu oraz pisemnie zawiadamia o jej wydaniu właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości **na adres określony w ewidencji gruntów i budynków (doręczenie takie jest skuteczne)**.

Decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego zintegrowana z decyzją o pozwoleniu na budowę

Kolejnym ułatwieniem procesu inwestycyjnego, wskazanym w treści art. 38 projektu ustawy jest możliwość wydania pozwolenia na budowę, na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego, już wraz z decyzją o ustanowieniu korytarza przesyłowego. Wydaje się, że takie rozwiązanie może znacznie ułatwić kwestie formalno-prawne i skrócić o kilka lat dotychczasowe procedury.

Postępowanie odwoławcze – nowe obostrzenia

Od decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego służy odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, a w odniesieniu do korytarza przesyłowego o znaczeniu lokalnym stronie służy odwołanie do właściwego wojewody. Odwołanie od decyzji, w przeciwieństwie do ogólnych wymagań wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. Z podobnym rozwiązaniem można się

spotkać w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do odwołań od decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jeszcze do niedawna projekt ustawy określał maksymalny termin rozpoznania odwołania (30 dni), który to zapis został wyeliminowany z chwilą opublikowania nowej wersji 5.1.

Sąd administracyjny może żądać od skarżącego kaucji do 50.000 zł

Ograniczenia w zakresie często bezzasadnego przedłużania postępowań, przewiduje również art. 33 projektu ustawy, który dopuszcza możliwość żądania przez sąd administracyjny uiszczenia kaucji w wysokości od 500 do 5 000 zł, jeżeli osoba fizyczna zaskarży do sądu administracyjnego decyzję o ustanowieniu korytarza przesyłowego i zażąda wstrzymania jej wykonania (tzn. zakazu budowy do czasu sądowego rozstrzygnięcia sprawy). Wprawdzie Sąd, ustalając wysokość kaucji bierze pod uwagę sytuację osobistą i majątkową skarżącego, wartość nieruchomości objętej zaskarżoną decyzją, wartość i zakres inwestycji oraz interes publiczny, jednak minimalna kwota kaucji wynosi 500 zł. Dla innych podmiotów niż osoba fizyczna kaucja wynosić będzie od 5 000 do 50 000 zł, co dla niektórych podmiotów (np. organizacji ekologicznych) może być mimo wszystko progiem nie do przejścia.

WSA – maksymalnie 30 dni, NSA – maksymalnie 60 dni

Pomimo stosowania zasad, wynikających z przepisów regulujących postępowanie sędow-administracyjne⁸, Ministerstwo Gospodarki wskazało w projekcie ustawy terminy do rozpoznania środków zaskarżenia:

- I. w przypadku skargi przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym – 30 dni od dnia trzymywania akt,
- II. oraz w przypadku skargi przed Naczelnym Sądem Administracyjnym – 60 dni od dnia jej wniesienia.

Z podobnym rozwiązaniem można było się spotkać w odniesieniu do inwestycji realizowanych w oparciu o przepisy *Ustawy z dnia 7 września 2007r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012*. Na marginesie dodam, iż prowadziliśmy liczne postępowania m.in. regulacje zawarte w ww. ustawie i wskazane tam obostrzenia, chociażby w zakresie terminów, nieraz były znacząco przekraczane.

⁷ W rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2010r. NR 102, poz. 651, z późn. zm.*).

⁸ Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*.

Zakaz możliwości wyeliminowania decyzji z obrotu prawnego po upływie 14 dni

Podobnie jak w przypadku Ustawy o przygotowaniu Euro 2012, określono czas, po upływie którego nie można wyeliminować z obrotu prawnego decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego. W przypadku omawianego projektu ustawy, sąd nie może stwierdzić nieważności tej decyzji, jeżeli wniosek został złożony po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, a przedsiębiorca przesyłowy rozpoczął budowę urządzenia przesyłowego. Ponadto, nie można uchylić decyzji ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko - część decyzji - dotycząca odcinka korytarza przesyłowego.

IV. Pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych

Projekt ustawy przewiduje dwa alternatywne modele uzyskania decyzji. Pierwszy z nich przesądza, że decyzja o pozwoleniu na budowę podejmowana będzie zaraz po wydaniu decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego przez ten sam organ. Drugi model przewidziany w przedmiotowym projekcie ustawy przewiduje wydanie zintegrowanej decyzji z ustanowieniem korytarza przesyłowego i pozwoleniem na budowę. W tym przypadku przedsiębiorca przesyłowy zobowiązany będzie spełnić dodatkowe wymagania wynikające z treści art. 38 projektu ustawy.

Zgodnie z podstawowymi wymaganiami Prawa budowlanego, wnioskodawca składając wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, winien przedłożyć oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projektowa ustawa w znaczącym stopniu ułatwia złożenie takiego oświadczenia, albowiem **ostateczna decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego stanowić będzie tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**

Wydana w tym trybie, decyzja o pozwoleniu na budowę urządzeń przesyłowych stanowić będzie zobowiązanie dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do udostępnienia nieruchomości pod rygorem egzekucji administracyjnej. W treści rozstrzygnięcia właściwy organ będzie

również mógł zezwolić, w zakresie niezbędnym do realizacji tego urządzenia, na usunięcie drzew i krzewów, a nawet zobowiązać do przesadzenia drzew lub krzewów.

Od decyzji o pozwoleniu na budowę urządzenia przesyłowego stronie przysługiwać będzie odwołanie do wojewody (gdy decyzję wydał starosta) albo Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (gdy organem I instancji był wojewoda).

V. Korytarz przesyłowy dla istniejących urządzeń przesyłowych

W proponowanym przez Ministerstwo Gospodarki projekcie znalazło się również rozwiązanie umożliwiające określenie korytarza przesyłowego regulujące tak zwane „zaszłości”⁹ - dla istniejących już urządzeń przesyłowych. Podobnie, jak przy ustanawianiu korytarza przesyłowego dla nowych inwestycji, tak i w tym przypadku jego określenie nastąpi na wniosek właściwego przedsiębiorcy przesyłowego. Natomiast z dniem, w którym decyzja określająca korytarz stanie się ostateczna, powstanie z mocy prawa służebność przesyłu na nieruchomościach oznaczonych w tej decyzji, w stosunku do których przedsiębiorca przesyłowy nie dysponuje tytułem prawnym.

Organ właściwy do wydania decyzji jest zobligowany do określenia korytarza przesyłowego i może odmówić tylko w przypadku, jeżeli organ nadzoru budowlanego nakazał rozbiórkę tego urządzenia lub prowadzi postępowanie w tej sprawie. W pierwotnym projekcie, postępowanie administracyjne miało trwać maksymalnie 90 dni, w kolejnym - maksymalnie 30 dni. Natomiast, w wersji 5.2 jakiegokolwiek zapisy na temat maksymalnego okresu postępowania oraz ewentualnej grzywny postanowiono wykreślić.

Zgodnie z art. 78 widniejącym w Rozdziale 9 przedsiębiorca przesyłowy jest obowiązany do wystąpienia z takim wnioskiem dla urządzeń przesyłowych istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dla których nie posiada tytułu prawnego do gruntów, na których urządzenia te są wybudowane, w okresie 30 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

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

Zamierzeniem realizowanych inwestycji celu publicznego jest posadowienie urządzeń przesyłowych w jednej linii, czyli w jednym korytarzu. Decyzję o lokalizacji kolejnych urządzeń przesyłowych wydaje, na wniosek przedsiębiorcy przesyłowego, organ, który wydał decyzję o ustanowieniu lub określeniu korytarza przesyłowego. Organ ten nie może odmówić lokalizacji „nowego” urządzenia, o ile nie narusza to przepisów odrębnych, ani też nie będzie utrudniać korzystania z istniejących już urządzeń przesyłowych, a decyzja taka powinna zostać wydana w terminie 30 dni pod rygorem kary grzywny dla organu. W trakcie prowadzonego postępowania, organ administracji publicznej winien również zasięgnąć opinii przedsiębiorcy przesyłowego, którego urządzenia znajdują się w korytarzu przesyłowym. Projekt ustawy milczy, czy opinia taka jest wiążąca, czy też nie, ale w związku z brakiem takiego uregulowania przyjąć należy, iż nie jest. Z uwagi na zgłaszane wątpliwości odnośnie poruszanej kwestii, wyjaśnienia w tym zakresie zapewne znajdują się w kolejnej wersji projektu.

VII. „Automatyczne” ustanowienie służebności przesyłu dla nieruchomości znajdujących się w pasie korytarza przesyłowego

Projektowana ustawa wprowadza prawdziwe *novum* w zakresie ustanawiania służebności przesyłu. Wyłączona zostanie konieczność prowadzenia kilkudziesięciu czy kilkuset odrębnych postępowań sądowych. Zgodnie bowiem z art. 48 ust. 1 ustawy z dniem, w którym decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub decyzji o określeniu korytarza przesyłowego stała się ostateczna, nieruchomości zostają obciążone służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, dla którego wydano tę

⁹ Uzasadnienie projektu Ustawy o korytarzach przesyłowych.

decyzję. Zakres służebności jest już automatycznie określony i upoważnia przedsiębiorcę przesyłowego do posiadania urządzenia przesyłowego w korytarzu, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji i remontu, usuwania awarii, przebudowy itp. oraz wstępu lub wjazdu celem wykonania ww. czynności. Jeżeli przy ich wykonywaniu przedsiębiorca przesyłowy dopuści się wyrządzenia szkody, a strony nie dojdą do porozumienia, wówczas o wysokości odszkodowania rozstrzygać będzie w terminie 30 dni starosta.

Ustanowienie korytarza przesyłowego będzie się wiązać z licznymi ograniczeniami dla właścicieli nieruchomości tam położonych. Zakaz będzie obejmować wnoszenie budynków mieszkalnych, lokalizowanie innych obiektów budowlanych, istotnej zmiany ukształtowania terenu, prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości lub prawidłowemu funkcjonowaniu urządzenia przesyłowego oraz dokonywania innych czynności, które mogłyby prowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia urządzenia przesyłowego.

Na marginesie wskazuję, iż zgodnie z art. 32 ust. 1 projektowanej ustawy do postępowania o wydawanie decyzji o ustanowieniu korytarza przesyłowego lub o określeniu korytarza przesyłowego lub decyzji o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego w przedmiocie zawieszenia postępowania (art. 97 § 1 pkt 1–3 k.p.a.). Taki zapis generuje wątpliwość, co począć z toczącymi się postępowaniami sądowymi w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu.

VIII. Odszkodowania z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.

Z chwilą uzyskania przymiotu ostateczności, decyzja o określeniu i ustanowieniu korytarza przesyłowego powoduje powstanie służebności przesyłu, za którą przysługuje właścicielowi od przedsiębiorcy przesyłowego jednorazowe odszkodowanie (w odniesieniu do ustanowionego użytkownika wieczystego – odszkodowanie przysługuje wyłącznie użytkownikowi wieczystem).

Wysokość odszkodowania powinna wynikać z rokowań prowadzonych maksymalnie 30 dni od dnia, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę, decyzja o ustanowieniu korytarza przesyłowego, decyzja o określeniu korytarza przesyłowego lub decyzja o lokalizacji urządzenia przesyłowego w korytarzu przesyłowym stały się ostateczne. Jeżeli strony w wyniku przeprowadzonych rokowań nie dojdą do porozumienia, wówczas właściwy organ – również w terminie 30 dni – od dnia zawiadomienia przez przedsiębiorcę przesyłowego – **ustala w drodze decyzji wysokość należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenia. Wysokość odszkodowania określa się na podstawie sztywnych ułamek kwoty bazowej określonych w art. 55 i nast. projektowanej ustawy.** Wysokość kwoty bazowej uzależniona jest od tego, czy np. dotyczy ona urządzenia naziemnego, nadziemnego, podziemnego, czy inwestycja ma znaczenie krajowe lub czy w stosunku do przedmiotowej nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Ponadto, ustalenie np. wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego następować będzie na podstawie sposobu użytkowania gruntu określonego w ewidencji gruntów i budynków, z zastrzeżeniem np. iż w przypadku sprzeczności między ustaleniami w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego a sposobu użytkowania określonego w ewidencji, ustalenia studium mają pierwszeństwo.

Właściciel bądź użytkownik wieczysty będzie mógł liczyć na swego rodzaju bonus, jeżeli wyda nieruchomość w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu. Wówczas kwotę bazową powiększy się o **5% wartości ustalonego wynagrodzenia.**

Na marginesie wskazuję, iż uzyskanie odszkodowania wyłącza inne roszczenia właściciela nieruchomości, tj. wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu oraz praktycznie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 65 ustawy). Utratę roszczenia o wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu można uzasadnić tym, że ustanowienie korytarza przesyłowego oznacza również ustanowienie służebności przesyłu. Nie sposób jednak uzasadnić utratę przez właścicieli nieruchomości roszczeń o realne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (właściciel może co najwyżej liczyć maksymalnie na dodatkowe 5% wartości bazowej odszkodowania).

Opisana powyżej ingerencja prawa administracyjnego w stosunki cywilnoprawne może stanowić przykład naruszenia obowiązującego porządku prawnego i generować wątpliwości, co do konstytucyjności omawianego zapisu.

Odwołanie

Jeszcze w poprzednim projekcie ustawy strona niezadowolona z wysokości odszkodowania przyznanego jej na podstawie decyzji, miała bezpośrednio składać powództwo do sądu powszechnego. W najnowszej wersji projektu (5.2) wskazano, iż stronie przysługuje odwołanie do właściwego wojewody lub ministra.

IX. Podsumowanie

Przedstawione regulacje, tworzące systemowe rozwiązania dla infrastrukturalnych inwestycji liniowych, z pewnością usprawnią i przyspieszą proces pozyskania przez przedsiębiorstwa przesyłowe stosownych decyzji i orzeczeń, a także zmniejszą ich liczbę. Zaproponowane zapisy projektu ustawy, w obliczu licznych opinii organów uzgadniających, z pewnością będą ewoluować. Na plus należy ocenić w szczególności możliwość wydawania zintegrowanej decyzji o ustanawianiu korytarza przesyłowego wraz decyzją o pozwoleniu na budowę, domniemanie doręczeń na adresy wskazane w rejestrze gruntów i budynków, usprawnienie procedury administracyjnej i sądowniczej. Co prawda, wątpliwości może budzić możliwość stosowania odstępstw wobec planów zagospodarowania przestrzennego województwa albo planu lokalizacji. Z pewnością pojawią się w tej kwestii wątpliwości natury interpretacyjnej, które zostaną rozstrzygnięte dopiero w trakcie wydawanych w postępowaniach odwoławczych orzeczeń.

Projekt ustawy spotkał się również z ostrą krytyką niektórych prawników, organizacji pozarządowych oraz rzeczoznawców majątkowych, którzy zgodnie twierdzą, iż projekt ustawy budzi poważne wątpliwości pod kątem ich zgodności z Konstytucją Rzeczypos-

politej. Przepisy ustawy dalece odbiegają od zasady równości wszystkich podmiotów wobec prawa, a właściciele urządzeń przesyłowych, choć realizują cele publiczne, są w pozycji uprzywilejowanej w stosunku do właścicieli nieruchomości, którzy w wyniku działania tych podmiotów oraz organów administracji publicznej utracą część przysługujących im praw. Przede wszystkim utracą uprawnienia wynikające z konstytucyjnie chronionego prawa własności. Ponadto, zasady ustalania i wypłacania odszkodowania (rozdział 8 ustawy o korytarzach przesyłowych) przewidują

odszkodowania dla właścicieli nieruchomości oderwane od ich wartości rynkowej. Według projektowanych przepisów wysokość odszkodowania określi urzędnik, który nie będzie brał pod uwagę wartości rynkowej nieruchomości, tylko wartość bazową, która będzie ustalana i przeliczana dla poszczególnych nieruchomości według urzędowych tabel. Poważne wątpliwości budzi także utrata roszczenia o bezumowne korzystanie (za ostatnie 10 lat) i wprowadzenie zamiast niego stałego współczynnika (5%) wobec ustalonej kwoty bazowej.

Projekt ustawy zawiera wiele pożytecznych zapisów wpływających na przyspieszenie realizacji inwestycji urządzeń przesyłowych. Niestety zawiera on również takie zapisy, które mogą okazać się niezgodne z ustawą zasadniczą. Kierując się zasadą zaufania obywateli do państwa, pewności obrotu prawnego oraz demokratycznego państwa prawa warto się gronie ekspertów jeszcze raz nad nimi pochylić.

PRAWO

HIPOTEKA ŁĄCZNA PO PODZIALE JEST NIEKONSTYTUCYJNA

Obciążenie hipoteką części ułamkowych wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział nieruchomości, której część ułamkowa była przed podziałem obciążona hipoteką, jest niezgodne z konstytucją. Tak stanowi Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012r., sygn. akt P 15/12, orzekający o niezgodności z konstytucją art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (*Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.*).

Pytanie prawne do TK skierował Sąd Rejonowy w Poznaniu, który rozstrzygał sprawę o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, obejmującej działkę gruntu. Orzeczenie Trybunału sprawia, że wierzyciel hipoteczny mający hipotekę łączną nie będzie odtąd nadmiernie chroniony kosztem współwłaścicieli nieruchomości nie będących dłużnikami rzeczowymi (czyli dłużników ustanawiających na swoim mieniu zabezpieczenie wierzytelności) wobec wierzyciela. Jako że współwłaściciele nie dysponują skutecznym środkiem ochrony przeciw grożącej im egzekucji z nieruchomości, zwłaszcza w przypadku obciążenia hipoteką przymusową, rzeczony przepis przełamuje zasadę zakazu nadmiernej ingerencji. Według ustawy zasadniczej kiedy występuje konflikt prawa własności i wierzytelności zabezpieczonej hipoteką – ochronie winna podlegać przede wszystkim własność, co nie miało odzwierciedlenia w kwestionowanym przepisie.

Źródło: TK

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI