

# STREFA ODDZIAŁYWANIA, PAS TECHNOLOGICZNY A FAKTYCZNY SPOSÓB KORZYSTANIA CZYLI SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU



**Marcin Czarnecki**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911  
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu

## Wstęp

**K**ontrowersje wokół problemu narastają od kilku lat. Środowisko naukowe i zawodowe, związane z zagadnieniem tworzą *quasi-prawo*, mające służyć wyłącznie rzeczoznawcom majątkowym, którzy dobrowolnie podporządkowują się zasadom wyceny stworzonym przez nich samych. Skoro na stronie Federacji można wyczytać, że **Standardy są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska, rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach, to co z pozostałą częścią wyceniającej społeczności?**

W sytuacji braku regulacji prawnych, brak jest jasnych reguł określających na czym ma opierać się warsztat rzeczoznawców majątkowych – wszystkich, sfederowanych i tych niezrzeszonych. Czy zatem wystarczy oprócz przestrzegania prawa, opierać się o własne, logiczne przemyślenia, indywidualne dobre zasady praktyki? Moje doświadczenia z tą tematyką wskazują, że właściwym rozwiązaniem jest postępowanie zgodnie z ustalonymi przez środowisko normami zawodowymi. Tylko w ten sposób pozbędziemy się błędów, które obserwujemy w wielu opracowaniach, operatach szacunkowych występujących w obrocie prawnym. Chciałbym doczekać czasów, kiedy skończą się analizy oparte na trzech transakcjach, w tym na jednej podobnej, rozkładzie współczynników brzegowych w przedziale od 0,25 do 2,50, porównań działek gruntu o powierzchni 100 m<sup>2</sup> do 20 000 m<sup>2</sup>, czy dowolnym stosowaniu współczynnika korygującego jako algorytm na wszelkie problemy z wartością. Przykładów takich można mnożyć w nieskończoność, a przecież opisane absurdalności pochodzą z autentycznych opinii,

a należą do zupełnych podstaw warsztatu. Cóż zatem dzieje się w sferze wyceny na potrzeby służebności przesyłu czy bezumownego korzystania, skoro nie radzimy sobie w elementarnych zasadach dobrego rzemiosła. Z pewnością chaos wprowadzany kolejnymi rewolucyjnymi zmianami nie służy pozytywnie tej dziedzinie naszego zainteresowania zawodowego.

Trudno oczekiwać, że kolejna wersja Standardu KSWS 4 pod nazwą „*Określanie wartości odszkodowań i wynagrodzeń należnych z tytułu lokalizacji, budowy i korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędów przesyłowych*” zostanie szybko uzgodniony z właściwym ministerstwem na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy z o gospodarce nieruchomościami. Zawiała w znaczeniu i nieprecyzyjna norma zawodowa, która wzbudza kontrowersje zarówno operatorów sieci jak i właścicieli nieruchomości nie nastawia pozytywnie w kwestii aprobaty ministerstwa. W końcu do tej pory wiele innych, podstawowych Standardów nie znalazło uznania legislacyjnego.

Sytuacja ze Standardami jest o tyle zła, że nie tylko nie stanowią normy prawnej, ale wręcz w dużej mierze, zostały wyłączone ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Martwić może, że podobna droga czeka rodzący się w bólach Standard KSWS 4. Szereg czynników, do których można zaliczyć fiasko w tworzeniu wymienionych norm, pauperyzację rzeczoznawców oraz obniżenie rangi profesji, poprzez ułatwienia w nadawaniu uprawnień, wpływa na niepewną perspektywę tego zawodu. Obecnie wystarczy ukończyć edukację na poziomie licencjatu, odbyć praktykę, a sam egzamin nie weryfikuje dostatecznie nawet wiedzy teoretycznej, o czym świadczą zdawalność na poziomie 70%!

## Obniżenie wartości czy służebność przesyłu?

**W**racając do meritum, pragnę wyznaczyć, że jako rzeczoznawca majątkowy z długoletnim stażem, mam problem ze zrozumieniem aktualnego brzemienia projektu Standardu „*Określanie wartości odszkodowań i wynagrodzeń należnych z tytułu lokalizacji, budowy i korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędów przesyłowych*”. Kształtowanie kolejnej wersji i treści projektu przypomina pracę rzeźbiarza, który z dorodnego konara próbuje stworzyć dzieło, a ostatecznie zostaje mu kijek do podparcia. Nadzieja w tym, że autorzy stworzą teraz solidne narzędzia i rzeczywiste procedury niezbędne dla rzeczoznawcy majątkowego w postaci szkoleń i warsztatów.

W mojej dotychczasowej praktyce opierałem się na Standardzie KSWS 4 pt. „*Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych*” w jego pierwotnym brzmieniu. Ponieważ wszystkie moje opinie, sporządzone w tym temacie, dotyczyły istniejących, a nie projektowanych sieci infrastruktury technicznej, wykonywane czynności polegały w głównej mierze na ustaleniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności czyli oszacowania wartości, za którą przedsiębiorstwo nabywa prawo do korzystania z gruntu w przyszłości. Kwestia utarty wartości jest pomijana, przeze mnie, jako element niezwiązany z tym wynagrodzeniem. Zlecenia na wycenę służebności przesyłu nie precyzowały, aby w operacji szacunkowym zawrzeć określenie obni-

żenia wartości na skutek lokalizacji infrastruktury technicznych. Uważam, że również lektura Standardu w obecnym brzmieniu, nie przekonuje do stosowania utraty wartości jako elementu służebności przesyłu. Dotyczy to zwłaszcza urzędzeń przesyłowych już istniejących na gruncie. W mojej ocenie przedsiębiorca przesyłowy nie może być bezpośrednio obciążony roszczeniem z tytułu obniżenia wartości w ramach wynagrodzenia za przesył. Szczególnie, że w przypadku urzędzeń wybudowanych dawniej, szkody powstały na skutek działalności organów państwa. Do 1989r. przedsiębiorstwa państwowe nie miały formalnie żadnych składników majątkowych, zgodnie z obowiązującą wówczas zasadą tzw. jednolitego funduszu własności państwowej. Właścicielem i posiadaczem mógł być tylko Skarb Państwa, a przedsiębiorstwo mogło być, co najwyżej ich dzierżycielem, wykonującym swoją działalność na przekazany przez państwo majątku. Zatem ewentualne roszczenia o obniżenie wartości nieruchomości, o ile nie były wypłacone i kwalifikują się jako nieprzedawnione, powinny być zgłaszane do Skarbu Państwa.

Również sporządzenie opinii w postępowaniach sądowych, polegającej na ustaleniu odszkodowania oraz całego wachlarza wynagrodzeń, to zbyt daleko idący i nieuprawniony scenariusz. Jak pokazuje praktyka postępowań sądowych i prywatnych, z którymi miałem styczność, pozycja obniżenia wartości w ogóle nie występuje. W sferze roszczeń czy negocjacji w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu występują dwie strony właściciel nieruchomości i właściciel (operator) sieci. W postępowaniu polubownym (negocjacyjnym), które dotyczy prawie wyłącznie nowych inwestycji, rzeczywiście może wystąpić roszczenie, które *de facto* powinno być kierowane do organu wydającego dokument uprawniający Inwestora (właściciela / operatora sieci) do uzyskania pozwolenia na budowę. Roszczenia te winny być rekompensowane przez inwestora na podstawie odpowiedzialności deliktowej. Wówczas skutki wywołane lokalizacją infrastruktury technicznej będą wynagradzane, po pierwsze ustaleniem odszkodowania za obniżenie wartości na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na podstawie kodeksu cywilnego. Warto przypomnieć, że słu-

żebność przesyłu regulują przepisy art. 305<sup>1</sup> do art. 305<sup>4</sup> k.c. W zakresie nieuregulowanym zastosowanie znajdują przepisy dotyczące służebności drogi koniecznej. Stosownie do art. 305<sup>1</sup> k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować, albo do którego należą urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Sprowadza się to do stwierdzenia, że przedsiębiorca ma prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie potrzebnym do przesyłania mediów. Za ustanowienie służebności właściciel może żądać wynagrodzenia, przy czym nie wspomina się tu o utracie wartości.

Pojęcie „wynagrodzenie” nie zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym, podobnie jak i pojęcie „odszkodowanie.” Użycie zwrotu odszkodowanie związane jest z wyrównaniem uszczerbku w dobrach prawnie chronionych o charakterze majątkowym (art. 361 k.c.). Z wynagrodzeniem połączony został ekwiwalent za świadczone usługi, również za korzystanie bez tytułu prawnego z rzeczy będącej własnością innej osoby, a także w odniesieniu do ustanowionej służebności. Zakres tego pojęcia jest szerszy od pojęcia odszkodowanie, może obejmować również wyrównanie szkody, jeśli została poniesiona i wykazana. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na następujący fakt, że jeśli elementem wynagrodzenia jest odszkodowanie za utratę wartości, to wynagrodzenie za służebność przesyłu powinna być liczona od wartości gruntu obciążonego (czyli po obniżeniu). Zatem nieprawidłowym założeniem jest ustalenie wynagrodzenia, po pierwsze w odniesieniu do różnicy pomiędzy wartością nieruchomości bez obciążenia a jej wartością z obciążeniem spowodowanym ustanowieniem służebności – odszkodowanie za obniżenie, po drugie w odniesieniu do wartości nieruchomości bez obciążenia w ramach przyszłego korzystania – służebność przesyłu. Takie działanie nie uwzględnia sytuacji, w której właściciel nabył nieruchomość, na której znajdowało się już urządzenie, a zatem nieruchomości z obciążeniem, które było czynnikiem wpływającym na cenę. Ustalenie wynagrodzenia przy przyjęciu wymienionych elementów jest w tym przypadku zawadne.

## Elementy wynagrodzenia za służebność przesyłu

**S**ąd Najwyższy w wyroku dnia 27 lutego 2013r. IV CSK 440/2012 wskazał na elementy, które powinny być wzięte pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia: „Przy ustalaniu wysokości tego wynagrodzenia należy brać pod uwagę wszystkie okoliczności danej sprawy, interes stron, społeczno-gospodarczy charakter służebności i rekompensaty należnej właścicielowi nieruchomości obciążonej. Określenie w ustawie tego świadczenia jako wynagrodzenia wskazuje, że powinno odpowiadać wartości świadczenia spełnionego przez właściciela nieruchomości obciążonej na rzecz podmiotu uprawnionego w ramach służebności lub osiągniętej przez niego korzyści. Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać:

1) po stronie właściciela:

- charakter nieruchomości – położenie, rodzaj, rozmiar, kształt – jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich;
- utratę pożytków;
- zakres ograniczenia w prawie rozporządzania;
- swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej;
- zakres i sposób ingerencji przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią;
- sposób przebiegu urzędzeń;
- trwałość i nieodwracalność obciążenia w dłuższej perspektywie oraz
- uciążliwość ustanowionego prawa.







## Lokalizacja urządzeń przesyłowych a odszkodowanie

2) *po stronie przedsiębiorcy rozważaniu podlegać powinno, że:*

- *za pośrednictwem urządzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej;*
- *doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urządzeń), które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności;*
- *korzystanie z tych nieruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej;*
- *korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości.*

Z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości". Jak wskazuje dalej Sąd „*miarodajnym, podstawowym kryterium powinno być obniżenie użyteczności nieruchomości, polegające na niemożności korzystania z obciążonej części w sposób przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu omówionych wyznaczników, decydujących o ekwiwalentności świadczenia właściciela nieruchomości obciążonej, łącznie z wpływem zakresu niemożności korzystania na pozostałą część nieruchomości*".

Sąd w tym samym wyroku wskazuje, że dla prawidłowego wyliczenia wynagrodzenia należy pozyskać dowód z opinii biegłego, co powinno łączyć się ze wskazaniem biegłemu zarówno podstawy, jak i pozostałych czynników, które powinien oszacować.

W przypadku urządzeń przesyłowych już istniejących, sytuacja jest nieco odmienna niż inwestycji projektowanych. Obiekty budowlane, a do takich niewątpliwie zaliczyć można urządzenia przesyłowe, zawsze wymagały dokumentów zezwalających na budowę. Prawie niemożliwe jest, aby urządzenia przesyłowe zostały posadowione na nieruchomości bez prawa do lokalizacji. Pierwszy akt prawa budowlanego w prawodawstwo polskim, znajduje swoje zaranie w Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (tekst pierwotny: *Dz.U. 1928r. Nr 23 poz. 202*), gdzie zapisano między innymi, że „*Przepisy rozporządzenia niniejszego, tudzież rozporządzenia i przepisy miejscowe, na podstawie tego rozporządzenia wydane, mają zastosowanie (...) przy projektowaniu, zakładaniu, urządzaniu i zmianach poza obrębem osiedli wszelkiego rodzaju urządzeń i terenów o określonym przeznaczeniu w związku z istniejącymi lub zamierzonymi inwestycjami o znaczeniu państwowym, bądź w związku z rozwojem i potrzebami osiedli istniejących i nowozakładanych*". Wcześniejsze prawa były pochodną lub zaliczały się do aktów prawodawstwa obowiązującego w poszczególnych zaborach.

Przepisy regulujące służebność przesyłu zostały, co prawda, wprowadzone do kodeksu cywilnego w 2008r., jednak służebności odpowiadające treści służebności przesyłu, Sądy ustanawiały już od lat 60-tych. Jedno z pierwszych orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących takiej służebności zapadło w 1962r. (sygn. *II CR 10006/62, SN z 31.12.1962r., OSPiKA 1964, nr 5, poz. 91*), jeszcze na gruncie dekretu o prawie rzeczowym z 1946r. Sąd uznał, że w takich przypadkach należy stosować przepisy o służebności drogi koniecznej przez analogię.

Z definicji zawartej w art. 288 k.c. wynika również, że „służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej”. Mając na uwadze art. 305<sup>4</sup> k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

11 grudnia 2008r. *II CSK 314/2008 niepubl.*) mówiący, że „do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych” należy domniemywać, że ustalone parametry winne być minimalne przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych (art. 287 k.c.). Wydaje się uzasadnione w tym przypadku zastosowanie analogii do służebności gruntowej drogi koniecznej, która jest zwykle wyznaczana w oparciu o faktyczne, minimalne i możliwe do zaakceptowania korzystanie z cudzej nieruchomości, a nie o zapisy ustawy o drogach publicznych, gdzie podane są minimalne szerokości pasa drogowego.

Inną kwestią jest odszkodowanie za obniżenie wartości.

Sytuacja odszkodowań z tytułu obniżenia wartości została uregulowana dopiero w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst pierwotny: *Dz.U. 1994r. Nr 89 poz. 415*). Nie oznacza to, że odszkodowanie za obniżenie wartości nie mogło być wypłacone właścicielowi nieruchomości w dacie lokalizacji inwestycji, gdyż istnieją udokumentowane decyzje o ustaleniu odszkodowania na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst pierwotny: *Dz.U. 1958r. Nr 17 poz. 70*). Tamże w art. 2 zapisano, że o wywłaszczenie może ubiegać się zainteresowany organ administracji państwowej, instytucja państwowa lub przedsiębiorstwo państwowe. Jednocześnie między innymi przepis art. 4 tej ustawy stanowił, że wywłaszczenie może polegać na odjęciu lub ograniczeniu prawa własności lub innego prawa rzeczowego. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest wykluczone, że odszkodowanie mogło być przyznane i wypłacone. W związku z powyższym roszczenie o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń przesyłowych nie może być przedmiotem analizy rzeczoznawcy majątkowego. Z pewnością nie należy do jego obowiązków badanie czy taka sytuacja miała mieć miejsce, a skoro została uprawdopodobniona to nie wykluczone, że mogła zaistnieć.

Podobnie wygląda kwestia ustalania wynagrodzenia na gruntach, które w dacie lokalizacji obiektu infrastrukturalnego były przeznaczone pod tereny

rolne. To wówczas została wydana zgoda na posadowienie, na podstawie obowiązujących warunków zagospodarowania. Wszystko w świetle ówczesnych zasad odbywa to się *lege artis*. Mijają lata, następują zmiany przestrzenno-urbanistyczne, a od 2003r. nastaje bezprawie planistyczne. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo, obecnie istnieje hipotetyczna możliwość zagospodarowania gruntu poprzez uzyskanie warunków zabudowy np. na cele mieszkalne, bo skoro sąsiad dostał to czemu nie sąsiedni grunt. Pod wpływem tej wiedzy, spadkobiercy występują najpierw do przedsiębiorstwa, później do Sądu z szeregiem roszczeń. I co robi rzeczoznawca majątkowy? Podam przykład: w pierwszej kolejności określa obniżenie wartości, które jego zdaniem wynosi 80% (np. 80 zł/m<sup>2</sup>), bo jest to różnica między cenami gruntów mieszkaniowych a zieleni. Następnie określa bezumowne – 10 lat wstecz. Oczywiście nie analizuje zmian przeznaczenia w tym czasie, tylko przyjmuje obecny stan, czyli hipotetyczną mieszkaniówkę i liczy bezumowne przyjmujemy 5% rocznie od wartości (w naszym przykładzie niech będzie 100 zł/m<sup>2</sup>), czyli z uwzględnieniem współkorzystania 25 zł/m<sup>2</sup>. Ostatecznie przechodzi do elementu służebność przesyłu czyli kapitalizuje owe 5 zł/m<sup>2</sup> rocznie przez stopę zwrotu (dajmy na to 10%) lub przyjmuje 50% wartości, co przy uwzględnieniu współkorzystania wyniesienie 25 zł/m<sup>2</sup>. Tym sposobem wylicza wynagrodzenie za ustanowienie tego prawa na 105 zł (obniżenie wartości + służebność), nie licząc bezumownego korzystania (dodatkowe 25 zł/m<sup>2</sup>). Obawiam się, jaki będzie wynik oszacowania jeśli nasz biegły przyjmie parametry stref, które proponuje nowy Standard. Powyższy przykład, oparty na autentycznym opracowaniu, pokazuje jak nie należy wyceniać.



## Pasy i strefy oddziaływania a faktyczny sposób korzystania

**P**rojekt Standardu „przesyłowego” wprowadza m.in. następujące definicje:

**Obszar (strefa) oddziaływania urzędnia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości, na której prawo własności doznaje ograniczeń z uwagi na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urzędzeń oraz bezpieczeństwa osób i mienia. Dla określenia jego szerokości mogą mieć znaczenie w szczególności pasy terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalone na etapie prawnej lokalizacji urzędnia, jak również pasy wynikające z przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub z norm oraz wytycznych technicznych.

**Pas służebności przesyłu** jest, co do zasady, utożsamiany z obszarem oddziaływania urzędnia (czyli powierzchnia części nieruchomości, na której prawo własności doznaje ograniczeń z uwagi na potrzeby w zakresie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urzędzeń oraz bezpieczeństwa osób i mienia. Dla określenia jego szerokości mogą mieć znaczenie w szczególności pasy terenu wzdłuż obiektu liniowego albo wokół obiektu kubaturowego, ustalone na etapie prawnej lokalizacji urzędnia). Powierzchnia pasa służebności przesyłu może obejmować także inne części nieruchomości, na

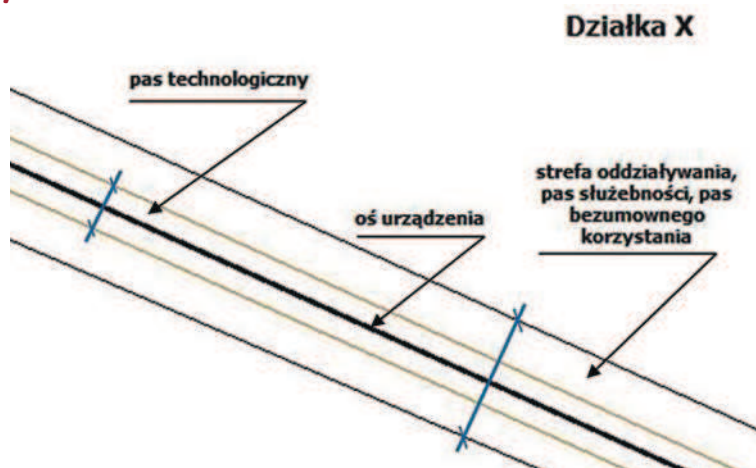
których własność doznaje ograniczenia, w szczególności odizolowane przez urządzenie. W uzasadnionych przypadkach może być rozumiany jako powierzchnia całej nieruchomości.

**Pas bezumownego korzystania z nieruchomości** jest rozumiany, jako pas służebności przesyłu, w którym przedsiębiorca posiadał w przeszłości służebność gruntową o charakterze służebności przesyłu albo służebność przesyłu. Pas bezumownego korzystania zawiera w sobie również pas eksploatacyjny, w związku z czym współczynnik współkorzystania z nieruchomości powinien zostać odpowiednio zróżnicowany.

**Pas eksploatacyjny (technologiczny) urzędnia** jest rozumiany jako powierzchnia części nieruchomości niezbędna dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu w szczególności: eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, remontu, modernizacji, przebudowy, odbudowy lub wymiany urzędzeń. Powierzchnię pasa eksploatacyjnego powinien określić przedsiębiorca stosownie do rzeczywistych potrzeb w powyższym zakresie.

Trudno jest zrozumieć do czego w tej sytuacji ma służyć ten ostatni – pas technologiczny, skoro wszystkie strefy niezbędne do przeprowadzenia procedury wyceny, można zamknąć w zbiorze trzech pierwszych definicji. Interpretacja powyższych pozycji wskazuje na strukturę pasów (stref) przedstawioną na Rycinie 1, stosowaną w procedurze wyceny.

Rycina 1



Źródło: Analiza własna.



Z definicji służebności przesyłu (art. 305<sup>1</sup> k.c.) wynika, że stanowi ona prawo polegające na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Porównanie definicji wskazuje, że pas służebności powinien być utożsamiany z pasem technologicznym czyli powierzchnią części nieruchomości niezbędnej dla efektywnego wykonywania przez przedsiębiorcę uprawnień w ramach służebności przesyłu. Reszta stanowi przedmiot odrębnego postępowania – obniżenia wartości na skutek lokalizacji.

Skoro szerokość np. 4 m jest wystarczająca do prawidłowego eksploataowania urządzenia uznac należy, że może ona stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za służebność czy bezumowne korzystanie (*nota bene*, jak wskazuje doświadczenie często pozwani operatorzy sieci, nawet nie wyczerpują tych możliwości w okresie bezumownego korzystania).

Skoro na skutek wprowadzenia strefy (następstwo wydania decyzji administracyjnej legalizującej inwestycję) następują zmiany w sposobie, warunkach zagospodarowania nieruchomości np. poprzez zakaz posadowienia budynków, właścicielowi przysługuje / mogło przysługiwać w tym zakresie prawo do odszkodowania za obniżenie wartości. Uregulowania w tym zakresie znajdują się obecnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś co do roszczeń przeszłych, przedawniają się po 10 latach.

Na koniec chciałbym zwrócić uwagę na ciekawostkę że operatorzy sieci określają szerokości pasa technologicznego w dość dowolny sposób, np. Enea uznaje jedynie pas w rzucie pionowym linii energetycznej (wyłącznie szerokość linii). Jak wynika z praktyki wyceny służebności przesyłu, powyższe stoi w sprzeczności z wytycznymi tego samego przedsiębiorstwa wydanymi na potrzeby innych opinii. Nie można zgodzić się z takim stanowiskiem operatora, ponieważ margines, który pozwala na racjonalną eksploatację linii przy zastosowaniu zasad prawidłowej gospodarki remontowej oraz wykorzystaniu ludzi i sprzętu do tego celu przeznaczonych, nie może odpowiadać wyłącznie szerokości sieci. Wówczas prace konserwacyjne mogłyby wyglądać jak na Zdjęciach 1 i 2.

Strefa ochronna zapisana w planie miejscowym nie może być również utożsamiana z pasem eksploatacyjnym

**Zdjęcia 1, 2**



Źródło: google.pl

(technologicznym) urządzenia. Strefa ochronna urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego albo pas ochrony funkcyjnej są rozumiane jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia, ustalony na etapie jego lokalizacji, na podstawie przepisów prawnych, norm technicznych lub wytycznych technicznych, w którym ograniczony jest sposób korzystania z nieruchomości, skutkujący obniżeniem jej wartości. Natomiast w mojej ocenie strefa służebności, jak i bezumownego korzystania z nieruchomości, powinna być rozumiana jako pas gruntu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego w okresie służebności lub bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. Szerokość powinna być ustalana w oparciu o faktyczne korzystanie czy zapotrzebowanie na korzystanie wynikające z wytycznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych, w postępowaniu dowodowym lub na podstawie obowiązujących uregulowań prawnych w kwestii korytarzy przesyłowych dla pasów eksploatacyjnych. W tym w obszarze jedynym źródłem informacji są obecnie wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych.

## Zakończenie

**R**easumując, odszkodowanie jako element wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest dopuszczalny tylko w przypadku nowych inwestycji i to jako część postępowania administracyjnego, w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów, przy odpowiedzialności deliktowej inwestora. Analogią w tym przypadku są drogi konieczne. Jeśli na podstawie decyzji o lokalizacji celu publicznego, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub zmianie planu miejscowego, określono nowe przeznaczenie gruntu – na cele publiczne, to odszkodowanie obejmuje dwie pozycje: za grunt zajmowany na cele publiczne i za obniżenie wartości. Niestety dochodzenie do ww. odszkodowań następuje w dwóch niezależnych postępowaniach administracyjnych. Elementem nadużycia organów publicznych jest wszczynanie z urzędu postępowania wyłącznie o ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie, obniżenie wartości zależy generalnie od właściciela nieruchomości i jego znajomości prawa. Miejmy nadzieję na rychłe zakończenie procesu tworzenia nowego Standardu, gdyż obecna sytuacja wprowadza chaos w opiniach i zamęt w postępowaniach sądowych.