

PRAWNE ASPEKTY „ODPOWIEDNIEGO WYNAGRODZENIA” ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



dr Adam Plichta

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego
w Kaliszu

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest rekapitulacja najważniejszych, wypracowanych w piśmiennictwie i orzecznictwie, kryteriów określania „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie służebności przesyłu. Następnie zostaną zasygnalizowane problemy rodzące się w tym zakresie na tle ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkownictwa wieczystego oraz problemy wynikające z modelu ustalania wysokości wynagrodzenia za służebność odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością.

Słowa kluczowe

służebność przesyłu, odpowiednie wynagrodzenie, użytkownictwo wieczyste, Lasy Państwowe

1. Wstęp

Problematyka prawna zagadnienia adekwatnego dla właściciela urzędów przesyłowych i dystrybucyjnych tytułu prawnego do nieruchomości, na której posadowiona jest należąca do niego infrastruktura, bynajmniej nie zdezaktualizowała się z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2008 nr 116 poz. 731) i wprowadzenia do porządku prawnego instytucji służebności przesyłu. Rodzajowa odmienność służebności przesyłu od służebności gruntowej oraz z zasady zamknięty katalog (*numerus clausus*) ograniczonych praw rzeczowych jest źródłem doktrynalnych kontrowersji co do możliwości nabycia pierwotnego przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej w swej treści służebności przesyłu przed dniem 3 sierpnia 2008r., tj. przed dniem wejścia w życie wyżej wskazanej ustawy nowelizującej. Wszelako odnotować należy ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego, który konsekwentnie kolejnymi uchwałami potwierdzał taką możliwość, przy okazji

dalece modyfikując normatywny kształt instytucji służebności gruntowej w tej postaci – m.in. w zakresie zbędności wskazywania nieruchomości władnącej (SN: II CSK 112/06; I CSK 392/08; I CSK 606/09; IV CSK 606/11; III CZP 89/08; III CZP 18/13). Obecnie należy oczekiwać rozpoznania przez Trybunał Konstytucyjny pytań prawnych sądów powszechnych co do zakresowej niezgodności przepisów Kodeksu cywilnego (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93), będących podstawą konstrukcji służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, w sytuacjach, gdy nie wydano decyzji administracyjnej ograniczającej uprawnienia właścicielskie. Pytania prawne sądów powszechnych połączono do wspólnego rozpoznania przed Trybunałem Konstytucyjnym pod sygnaturą P 10/16; uczestnicy postępowania przed Trybunałem zajęli odmienne stanowiska: Sejm Rzeczypospolitej oraz Rzecznik Praw Obywatelskich opowiedzieli się za zakresową niekonstytucyjnością wyniku wykładni przepisów kodeksu cywilnego pozwalającego stwierdzać nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej odpowiadającej treścią służebności przesyłu,

natomiast Prokurator Generalny (i Minister Sprawiedliwości w jednej osobie) nie dopatrzył się niekonstytucyjności zakwestionowanego zakresu zastosowania przepisów. Decyzje administracyjne ograniczające uprawnienia właścicielskie, o których mowa w pytaniach prawnych, są wydawane na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustaw już derogowanych z systemu prawnego (Dz.U. 1958, nr 17 poz. 70 z późn. zm.; Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99 z późn. zm.; Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm.).

Z drugiej strony, Sąd Najwyższy przedstawił powiększonemu składowi zagadnienie prawne: *1. Czy uzyskanie na własność przez przedsiębiorstwo państwowe urzędów przesyłowych, posadowionych na nieruchomościach należących wówczas do Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991r., Nr 2, poz. 6) spowodowało uzyskanie przez to przedsiębiorstwo z mocy prawa – jako prawa związanego z własnością urzędów, – służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu obciążającego te nieruchomości*

ści? 2) w przypadku udzielenia odpowiedzi negatywnej na powyższe pytanie, czy przedsiębiorstwo przesyłowe jako posiadacz służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, pozostawało w dobrej czy w złej wierze oraz w jakiej dacie rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia tej służebności, na rzecz tego przedsiębiorstwa? (SN III CZP 100/16); sprawa ma zostać rozpoznana na rozprawie w dniu 5 czerwca 2018r. Nie jest trudno dostrzec, że presuponowanym twierdzeniem zagadnienia prawnego jest istnienie służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, co w kontekście poddania kontroli konstytucyjności zakresu wykładni przepisów art. 292 w zw. z art. 285 §1 i 2 kodeksu cywilnego będącego podstawą rekonstrukcji tej instytucji, nie powoduje zmniejszenia stopnia niepewności prawnej wokół kwestii trwałego tytułu prawnego do korzystania w ograniczonym zakresie z nieruchomości, przez którą przebiega infrastruktura przesyłowa lub dystrybucyjna. W celu jeszcze większego sprobmatyzowania sytuacji prawnej wypada wspomnieć o coraz większej frekwencji – co najmniej od 2016 roku – opinii o konieczności sprawowania faktycznie rozproszonej kontroli konstytucyjności przepisów przez sądy powszechne, mimo formalnie obowiązującego modelu kontroli scentralizowanej, realizowanej wyłącznie przez Trybunał Konstytucyjny (Gutowski, Kardas 2016, 2017). Skutkuje to nierzadko pojawiającymi się zarzutami niekonstytucyjności podstawy prawnej stwierdzenia przez sądy powszechne nabycia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu lub oddalenia wniosku o ustanowienie służebności w związku z przesłankowym uwzględnieniem zarzutu zasiedzenia. Wszelako dopuszczalność wyjścia poza *de iure* obowiązujący paradygmat kontroli scentralizowanej limitowana ma być jedynie sytuacjami „oczywistej niekonstytucyjności”, wśród których przykładem nie może być „wykreowana” w orzecznictwie Sądu Najwyższego instytucja służebności gruntowej odpowiadającej treści służebności przesyłu, skoro Sąd ten pełni funkcję nadzoru judykacyjnego nad sądami powszechnymi i jakichkolwiek wątpliwości w tym zakresie nie sygnalizował.

Innym problemowym elementem instytucji służebności przesyłu jest sprawa „odpowiedniego wynagrodzenia” za jej ustanowienie na drodze sądowej. O ile bowiem strony bez udziału sądu mają co do zasady pełną

swobodę w określeniu wysokości wynagrodzenia i sposobu jego wypłacenia (może to być czynność odpłatna i nieodpłatna; wynagrodzenie może mieć charakter jednorazowy lub periodyczny), to w postępowaniu sądowym służebność przesyłu ustanawiana jest wyłączenie za „odpowiednim wynagrodzeniem”. Ustawodawca pozostawił sądom stosującym prawo wykładnię tego pojęcia, które jako kluczowe w postępowaniach nieprocesowych o ustanowienie służebności przesyłu, doczekało się wielu opracowań i judykatów (łącznie z uchwałami Sądu Najwyższego); charakter zagadnienia predestynuje go do szczególnie interesującego dla rzeczoznawców majątkowych, którzy w postępowaniach sądowych określają wysokość „odpowiedniego wynagrodzenia” na podstawie ustaleń opinii biegłych geodetów i również – nierzadko – biegłych z zakresu energetyki.

2. „Odpowiednie wynagrodzenie” – wskazówki orzecznicze

Orzecznictwo sądów powszechnych i przede wszystkim Sądu Najwyższego daje dość precyzyjne wskazówki dookreślające treść i zakres pojęcia „odpowiedniego wynagrodzenia”. Odnotować również należy wielość relewantnych uchwał i postanowień Sądu Najwyższego. Niewątpliwie stan ten spowodowany jest nie tylko często występującą sytuacją posiadawienia infrastruktury przesyłowej i dystrybucyjnej („urządzeń”) na nieruchomości bez właściwego uregulowania prawnego, ale również pomijalnie niskie koszty zainicjowanie drogi sądowej. Przyjmuje się przy tym szeroką definicję pojęcia „urządzenia”, obejmującą pojedyncze rzeczy ruchome, instalacje jako rzecz złożoną z urządzeń oraz sieci jako zbiór rzeczy (SN V CSK 190/11). Wątpliwości co do należnej opłaty sądowej polegały na wykładni przepisów o kosztach sądowych (Dz.U. 2005 nr 167 poz. 1398), wśród których nie było wyraźnej podstawy określania wpisu od wniosku o ustanowienie służebności przesyłu; po wątpliwościach, czy należy stosować odpowiednio przepisy o opłacie stałej w sprawie o ustanowienie służebności gruntowej (200 złotych), ostatecznie ugruntowało się stanowisko o konieczności pobierania opłaty podstawowej 40 złotych (SN V CZ 38/10).

Powyższe nie tylko przesądza o tym, że doprecyzowanie sensu „odpowiedniego wynagrodzenia” było nieuniknione, ale również należy podkreślić niezbędność takiego dorobku dla praktyki obrotu prawnego. Wszak ustawodawca ograniczył się jedynie do syntetycznej formy „odpowiedniego wynagrodzenia”, bez bliższego doprecyzowania kryteriów określania wysokości wynagrodzenia. Zwrot ten pozwala jednak stwierdzić, że, po pierwsze, za ustanowienie służebności przesyłu przysługuje wynagrodzenie, co determinuje świadczenie pieniężne. Po drugie, nie każde wynagrodzenie będzie przysługiwać z tego tytułu, a jedynie wynagrodzenie odpowiednie. „Odpowiedniość” zaś oznacza wynagrodzenie „stosowne do okoliczności”. Bliższych wskazówek powszechnie obowiązujących próżno również szukać w stosownym rozporządzeniu (Dz.U. Nr 207, poz. 2109).

Z kolei „wynagrodzenie” jest pojęciem nie tyle szerszym od pojęcia „odszkodowanie” – jak niekiedy nieprecyzyjnie twierdzi Sąd Najwyższy (SN II CSK 770/15; II CSK 505/16) – ale pojęciem rodzajowo odmiennym. W szczególności, aktualizacja roszczenia o zapłatę wynagrodzenia nie jest związana z wystąpieniem szkody, nie ma zatem charakteru odszkodowawczego (SN IV CNP 76/16). Niemniej w sytuacji wystąpienia szkody (w postaci rzeczywistej lub utraconych korzyści, szkody i tzw. „szkody legalnej”), odpowiednie wynagrodzenie, jako wyłączone świadczenie pieniężne w związku z sądowym ustanowieniem służebności przesyłu, musi potencjalną szkodę w całości kompensować. Zasadą jest bowiem, że *wynagrodzenie płatne jednorazowo powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony w związku z jej obciążeniem oraz pokrywać wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną właściciela obciążonej nieruchomości w związku z ustanowieniem służebności; w pierwszej kolejności ma (...) odpowiadać wartości świadczenia spełnionego na rzecz strony obowiązanej do jego zapłaty lub korzyści, którą obowiązany uzyskał w związku ze świadczeniem spełnionym wzajemnie, co nie oznacza, że nie może ono odpowiadać wysokości uszczerbku w majątku uprawnionej osoby, o ile tylko powstaje on w związku z sytuacją rodzącą obowiązek zapłaty. Niezapłacenie wynagrodzenia w tych relacjach, w których zasadnie go*

zażądano prowadzi do zachwiania równowagi ekonomicznej między stronami, gdyż ten, kto nie zapłacił wynagrodzenia za spełnione na jego rzecz świadczenie lub prawo, z którego skorzystał, uzyskuje korzyść kosztem majątku uprawnionego do wynagrodzenia (SN II CSK 770/15). Odpowiedniość wynagrodzenia może również uzasadniać w pewnych sytuacjach jego obniżenie, gdy ustanowienie służebności zwiększy użyteczność obciążonej nieruchomości (Osajda 2018).

Punktem wyjścia w czynnościach szacowania wartości odpowiedniego wynagrodzenia jest określenie parametrów ogólnych nieruchomości: jej typu, miejsca położenia, rozmiaru, kształtu. Następnie, badane jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie, skoro wykonywanie prawa własności nieruchomości musi je uwzględniać, w przeciwnym wypadku nie podlega bowiem ochronie prawnej. W tym kontekście istotne są postanowienia obowiązującego dla nieruchomości dokumentu planistycznego (planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), a w przypadku jego braku, sposób korzystania z nieruchomości i nieruchomości sąsiednich, warunki terenowe, właściwości geologiczne. W dalszej kolejności relewantnymi faktorem są: wielkość utraconych pożytków w związku z posadowioną infrastrukturą, uszczerbek dla uprawnienia właściciela co do rozporządzania swoim prawem i sposobem korzystania z niego. Ograniczenie po stronie właściciela powinno odpowiadać zakresowi i formie ingerencji właściciela urządzeń przesyłowych lub dystrybucyjnych. Oczywiście, istotnymi elementami jest umiejscowienie tych urządzeń na nieruchomości jako takiej oraz umiejscowienie względem innych obiektów na niej istniejących oraz przewidywany okres eksploatacji (Osajda 2018; Pietrzykowski 2018).

Jeśli natomiast chodzi o korelację między wartością nieruchomości obciążonej, a wysokością wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, należy, po pierwsze, wskazać na obecny w orzeczeniach pogląd o niedopuszczalności zasądzenia tytułem ustanowienia służebności wynagrodzenia przenoszącego wartość całej nieruchomości. Jak podkreśla się w orzecznictwie: *każdorażowo jednak górną, nieprzekraczalną granicą powinna być wartość zajętej nieruchomości. Prawo własności pozostaje bowiem, choć z ograniczeniem co do zakresu korzystania, przy właścicielu*

a możliwość zmiany zakresu, zniesienia lub wygaśnięcia służebności w miarę rozwoju techniki bądź zmiany potrzeb przedsiębiorstwa jest realna (art. 305³ §2 KC, art. 305⁴ w zw. z art. 290, 291, 293, 294, 295 KC). Uprawnienia właścicielskie mogą być realizowane zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego, charakterem nieruchomości i okolicznościami faktycznymi (SN V CSK 190/11).

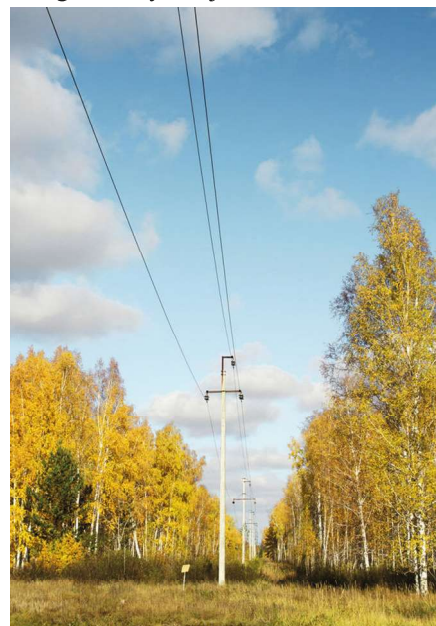
Po drugie, wartość nieruchomości jest jedną z okoliczności mającą wpływ na ostateczną wysokość wynagrodzenia za służebność (SN: III CZP 29/05, IV CNP 76/16). Uogólniając, co do zasady składnikiem „odpowiedniego wynagrodzenia” jest świadczenie pieniężne z tytułu korzystania z nieruchomości w ograniczonym zakresie w pasie służebności przesyłu. W zależności od okoliczności faktycznych oraz aktywności dowodowej, wynagrodzenie to może obejmować również obniżenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania, utracone korzyści (np. nieodwracalne straty w produkcji rolniczej – trwałe zaprzestanie produkcji w pewnym obszarze, np. w obszarze posadowienia słupa energetycznego, stacji, infrastruktury naziemnej), wynagrodzenie za prawo przejścia lub przechodu do elementów urządzeń niedostępnych z drogi publicznej albo z innej nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym (SN III CZP 88/15).

Poza zakresem niniejszego szkicu jest zagadnienie przestrzennych granic służebności przesyłu, będących wszelako głównym faktorem nominalnego zróżnicowania kwot uzgadnianych lub zasądanych. Sygnalizacyjnie jednak należy przypomnieć o podstawowych składnikach sumy wynagrodzenia: świadczeniu w zamian za możliwość współkorzystania w ograniczonych zakresie z nieruchomości obciążonej – w pasie eksploatacyjnym (służebność czynna) oraz rekompensacie za obniżenie wartości wskutek posadowienia urządzeń przesyłowych w pasie ograniczonego użytkowania (służebność bierna) (Paszczka 2015).

Trzeba również wspomnieć o prawno-podatkowej kwalifikacji wynagrodzenia za służebność przesyłu. Brak wyraźnego zwolnienia przedmiotowego tego przysporzenia majątkowego od podatku dochodowego było, początkowo, źródłem braku wątpliwości co do podatkowej neutralności wynagrodzenia.

Organy podatkowe twierdziły, że skoro wynagrodzenie za służebność przesyłu jest świadczeniem rodzajowo odmiennym od odszkodowania, to należy je opodatkować podatkiem dochodowym. Równie konsekwentna i odmienna była linia orzecznicza sądów administracyjnych, zgodnie z którą wynagrodzenie z tego tytułu było zwolnione od podatku dochodowego. Obecnie kwestię tę reguluje *explicite* ustawa podatkowa (Dz.U. Nr 80, poz. 350). Wszelako na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych, organy podatkowe podejmują próbę rekonstruowania obowiązku podatkowego podatnika, na którego rzecz ustanowiona jest nieodpłatnie służebność przesyłu (interpretacja DKIS IBPBI/2/423-173/14-1/MS). Dopiero orzeczenia sądów administracyjnych pozwoliły na ugruntowanie interpretacji, że uprawnienia z tytułu służebności przesyłu nie mają charakteru zobowiązaniowego, a rzeczowy, i nie stanowią nieodpłatnych świadczeń będących przychodem w rozumieniu art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy CIT (Dz.U. Nr 21, poz. 86 z późn. zm.).

Powyższe uwagi ogólne co do wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu są odpowiednio modyfikowane w przypadku dwóch przypadków szczególnych: ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego oraz ustanowienia służebności przesyłu przez nadleśniczego (za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych) na nieruchomości pozostającej w zarządzie Lasów Państwowych na rzecz przedsiębiorstwa zajmującego się przesyłem lub dystrybucją energii elektrycznej.



3. Wynagrodzenie za służebność ustanowioną na prawie użytkownika wieczystego

Wypada rozpocząć od ogólnej uwagi, że sama zasada dopuszczalności ustanowienia służebności przesyłu nie tylko na nieruchomości, ale również na prawie użytkownika wieczystego, wzbudzała wiele kontrowersji. Przyczyny były jasne: językowy wynik wykładni przepisu art. 305¹ k.c.: *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) oraz ratio legis instytucji: zapewnienie trwałego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w ograniczonym zakresie, związanym z posiadaniem urządzeń przesyłowych lub dystrybucyjnych. Ponadto, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu przysługuje właścicielowi, a wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Wnioskowanie oparte na analogii do służebności gruntowej, która może obciążać prawo użytkownika wieczystego, pomija istotne różnice między służebnością gruntową a służebnością przesyłu. Ostatnim podawanym argumentem przeciwko dopuszczalności ustanowienia służebności przesyłu na prawie użytkownika wieczystego jest groźba „wzbogacenia” użytkownika wieczystego o kwotę zasądzonego wynagrodzenia, w sytuacji, gdy uzyskał tytuł prawny do nieruchomości z już istniejącymi urządzeniami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi.*

Powyższe argumenty, znajdujące oparcie w rozstrzygnięciach sądów powszechnych (SO Lublin II Ca 852/14; SO Wrocław II Ca 457/15; SN III CSK 174/13), ostatecznie jednak zostały zakwestionowane w uchwale Sądu Najwyższego (SN III CZP 101/16) z następującymi dwoma tezami: *służebność przesyłu może być ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego; użytkownik wieczysty nie może jednak skutecznie żądać ustanowienia takiej służebności, jeżeli urządzenia przesyłowe – zainstalowane przez przedsiębiorstwo państwowe w okresie obowiązywa-*

nia zasady jednolitej własności państwowej – znajdowały się na nieruchomości Skarbu Państwa przed oddaniem jej w użytkowanie wieczyste.

Skoro zatem uznano, że dopuszczalne jest obciążenie służebnością przesyłu prawa użytkownika wieczystego, przeto należy rozważyć zasady obliczania wysokości odpowiedniego wynagrodzenia. Jest bowiem oczywiste, że nie wszystkie wskazane wyżej determinanty wynagrodzenia w przypadku obciążenia nieruchomości w ten sam sposób aktualizują się w przypadku użytkownika wieczystego. Temat ten nie jest jeszcze dobrze rozpoznany w orzecnictwie i doktrynie, bowiem dotychczas zainteresowanie uczestników dyskursu ograniczało się do samej koncepcyjnej możliwości ustanowienia służebności przesyłu nie na nieruchomości („na rzecz”), a na użytkowniku wieczystym („na prawie”). Skoro ograniczone prawo rzeczowe ma obciążać prawo, a nie przedmiot (nieruchomość), przeto relevantnym odniesieniem dla obliczania wysokości wynagrodzenia za służebność będzie wartość tego prawa, a nie wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. *Implicite* taki wniosek płynie również z uzasadnienia uchwały III CZP 101/16: *jeśli użytkownik wieczysty w związku z ustanowieniem służebności przesyłu otrzymuje wynagrodzenie, to nie może skutecznie wystąpić z żądaniem aktualizacji opłaty, gdyż jeżeli służebność przesyłu obciąża prawo użytkownika wieczystego, to nie ma to wpływu na wartość nieruchomości, co do której prawo własności pozostaje przy właścicielu. Obciążenie użytkownika wieczystego służebnością ma wpływ na wartość tego prawa, a nie na wartość nieruchomości. Podstawą aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości jako przedmiotu własności. Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.*

Trzeba zatem powiedzieć, że wypracowane sposoby określania wysokości odpowiedniego wynagrodzenia w przypadku obciążenia nieruchomości, można i należy stosować w przypadku obciążenia prawa użytkownika wieczystego jedynie odpowiednio. Punktem wyjścia szacowania wartości musi być treść umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego, w szczególności postano-

wienia dotyczące celu, na jaki nieruchomość ma być wykorzystywana oraz skorelowanego z tym celem sposobu korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określając wysokość odpowiedniego wynagrodzenia, nie można zatem *in abstracto* analizować uszczerbku użytkownika wieczystego polegającego na obowiązku znoszenia współkorzystania z pewnych elementów władztwa nad nieruchomością, ale elementy te należy limitować treścią uprawnień, które powstały na mocy umowy o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego. Oczywiście, samo wynagrodzenie w części za „współkorzystanie” w żadnym zakresie nie odnosi się do szkody (tzw. legalnej, tym bardziej – nielegalnej) i jako roszczenie nieodszkodowawcze, nie jest uzależnione od jakiegokolwiek postaci szkody użytkownika wieczystego. Niemniej, jeśli chodzi o „akcesoryjne” elementy wynagrodzenia, które wskazano powyżej, nie można *a limine* założyć ich powstania i to niezależnie od dowodowej aktywności uczestnika postępowania. Wydaje się zatem, że przyjęte powszechnie algorytmy obliczania wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu na nieruchomości, bazujące na parametrach przedmiotu własności, w przypadku obciążenia tym szczególnym ograniczonym prawem rzeczowym prawa użytkownika wieczystego, muszą doznać daleko idącej modyfikacji. Obecnie jednak brakuje wypracowanych metod i zmiana tego stanu wydaje się nad wyraz potrzebna, skoro użytkowanie wieczyste występuje w stanach faktycznych, w których potencjalne roszczenia użytkowników mogą przejawiać znaczną wartość ekonomiczną; przykładem niech będzie stan faktyczny sprawy III CZP 101/16, w której użytkownik wieczysty szacował odpowiednie wynagrodzenie w wysokości 5 492 400,96 złotych.



4. Wysokość wynagrodzenie za służebność ustanowioną przez Lasy Państwowe

W przypadku ustanowienia służebności przesyłu przez nadleśniczego (za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych) na nieruchomości pozostającej w zarządzie Lasów Państwowych ustawodawca rozstrzygnął, że obowiązkowo czynność ta musi być odpłatna i wysokość odpłatności jest zdeterminowana wartością podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością – ale tylko w przypadku, gdy zostało ustanowione na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej (Dz.U. Nr 101, poz. 444). W takich stanach faktycznych nie ma zatem miejsca dla czynności biegłych rzeczoznawców majątkowych, co nie oznacza, że ustawowe określenie wysokości wynagrodzenia wyeliminowało poważne problemy obrotu prawnego. Zgodnie bowiem z jednolitą linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego wykształconą od 2016 roku, grunty w pasie technicznym przesyłu ustanowione na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej są zajęte na cel prowadzenia działalności gospodarczej, podlegają zatem opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości i to w najwyższej stawce. Oto transparentny przykład takiego stanowiska: *prawidłowe odczytanie normy prawnej zawartej w art. 2 ust. 2 ustawy z 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2006r. Nr 121, poz. 844 ze zm.) pozwala na stwierdzenie, że grunty znajdujące się pod pasami technicznymi, usytuowane*

pod napowietrznymi liniami energetycznymi, są gruntami zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie przesyłu przez przedsiębiorstwo energetyczne energii elektrycznej, a tym samym grunty te stosownie do treści art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podlegają opodatkowaniu najwyższymi stawkami podatku od nieruchomości (NSA II FSK 1238/14). W konsekwencji, grunty często oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako „Ls” (lasy i grunty leśne) w zakresie, w jakim przebiegają pod liniami elektroenergetycznymi, zaczęto kwalifikować jako grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, co zwielało na wysokość należnego podatku (już nie leśnego – a podatku od nieruchomości) i wysokość wynagrodzenia za ustanowioną służebność przesyłu. Istota sporu sprowadza się do pojęcia „zajęcia” gruntu w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, tzn. czy zajęcie gruntu na działalność gospodarczą wyklucza możliwość prowadzenia innej działalności, w szczególności działalności o znamionach gospodarki leśnej.

Niewątpliwie kwestia ta zasługuje na rozstrzygnięcie prawodawcy, prawdopodobnie również prawodawcy negatywnego (jak określa się Trybunał Konstytucyjny).



5. Podsumowanie

Niniejszy szkic pozwala na postawienie następujących wniosków.

Pozytywnie należy ocenić niedookreśloność zwrotu „odpowiednie wynagrodzenie” jako obowiązkowy ekwiwalent za sądowe ustanowienie służebności przesyłu, pozwalającego na stosowne miarkowanie zasądzanych kwot w zależności od wielu okoliczności. Zarówno w nauce, jak i w praktyce orzeczniczej, temat ten został słusznie rozpoznany jako wymagający wieloaspektowego podejścia oraz wypracowania adekwatnych narzędzi, czego dużą zasługą jest działalność rzeczoznawców majątkowych.

Wszelako wypracowane stanowisko co do określania „odpowiedniego wynagrodzenia” za służebność przesyłu obciążającą nieruchomość musi ulec daleko idącej modyfikacji w przypadku niedawno koncepcyjnie dopuszczonej możliwości obciążenia tą służebnością również prawa użytkownika wieczystego. W takich przypadkach należy wystrzegać się prostej analogii określania wysokości wynagrodzenia w sposób jak w przypadku „standardowym”, tj. obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym nieruchomości.

Wreszcie zdeterminowanie wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu ustanawianą na rzecz określonych przedsiębiorców na gruntach Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” jest źródłem narastającego konfliktu prawnego między podatnikami i podmiotami faktycznie ponoszącymi ciężary podatkowe a organami podatkowymi; spodziewać należy się interwencji prawodawcy i to zarówno na drodze negatywnej (ewentualne rozstrzygnięcie o zakresowej niekonstytucyjności przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych), jak i działań legislacyjnych – perspektywnych.

Bibliografia

1. Gutowski M., Kardas P., *Konstytucja z 1997r. a model kontroli konstytucyjności prawa*, *Palestra*, 4/2017.
2. Gutowski M., Kardas P., *Domniemanie konstytucyjności a kompetencje sądów*, *Palestra*, 5/2016.
3. Osajda K. (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, wyd. 18, Warszawa 2018.
4. Paszcza W., *Wycena prawa służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiadające temu prawu*, *Nieruchomości*, nr 2/2015.
5. Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks Cywilny. T. 1. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2018.

Akty prawne

1. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.).*
2. *Ustawa z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2008 nr 116 poz. 731 z późn. zm.).*
3. *Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2005 nr 167 poz. 1398 z późn. zm.).*
4. *Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz. 444 z późn. zm.).*
5. *Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. nr 21, poz. 86 z późn. zm.).*
6. *Ustawa z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. 1958, nr 17 poz. 70 z późn. zm.).*
7. *Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. 1985 nr 22 poz. 99 z późn. zm.).*
8. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm.).*
9. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. (Dz.U. nr 207, poz. 2109).*

Orzecznictwo

1. *Uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 16 maja 2017r., III CZP 101/16; z dnia 7 października 2008r., III CZP 89/08, Biul. SN 2008, nr 10, poz.7; z dnia 22 maja 2013r., III CZP 18/13, OSNC 2013r., nr 12, poz. 139; z dnia 17 czerwca 2005r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64; z dnia 11 grudnia 2015r., III CZP 88/15.*
2. *Postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 8 września 2006r., II CSK 112/06 (M. Prawn. 2006, nr 19); z dnia 5 czerwca 2009r., I CSK 392/08, nie publ.; z dnia 22 lipca 2010r., I CSK 606/09, nie publ.; z dnia 5 lipca 2012r., IV CSK 606/11, nie publ.; z dnia 16 lutego 2017r., III CZP 100/16; z dnia 19 kwietnia 2012r., V CSK 190/11; z dnia 18 czerwca 2010 roku, V CZ 38/10; z dnia 9 sierpnia 2016r., II CSK 770/15; z dnia 20 kwietnia 2017r., II CSK 505/16; z dnia 28 marca 2014 roku, III CSK 174/13.*
3. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2017r., IV CNP 76/16.*
4. *Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 16 stycznia 2018r., IBPBI/2/423–173/14–1/MS.*
5. *Postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 30 grudnia 2014r., II Ca 852/14.*
6. *Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 28 października 2015r., II Ca 457/15.*
7. *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2016r., II FSK 1238/14.*

LEGAL ASPECTS OF "ADEQUATE REMUNERATION" FOR ESTABLISHING TRANSMISSION EASEMENT

Summary

The subject of this article is the recapitulation of the most important, developed in the literature and plenty of court verdicts, criteria for determining "adequate remuneration" for the establishment of transmission easement. The author analyzes problems related to the possibility of establishing easements of transmission on the right of perpetual usufruct. The final element is the issue of determining the amount of remuneration for the easement corresponding to the value of taxes and fees borne by the State Forests from the part of the property, the use of which is limited in connection with the burden of this easement.

Key words

ease of transmission, adequate remuneration, perpetual usufruct, State Forests

JEL classification

K25, R19, R33