

SPOSOBY OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH Z TYTUŁU BEZUMOWNEGO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

1. Roszczenia związane z urządzeniami przesyłowymi zlokalizowanymi na nieruchomościach bez tytułu prawnego

W przypadku lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości bez tytułu prawnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) przysługują roszczenia, które mają umocowanie w Kodeksie cywilnym:

- wydanie nieruchomości (*art. 222 § 1*) – roszczenie windykacyjne,
- zakazanie naruszania własności (*art. 222 § 2*) – roszczenie negatoryjne,
- przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego (*art. 363 § 1*),
- zapłata odszkodowania za powstałe szkody (*art. 363 § 2*),
- rozliczenie pożytków z nieruchomości (*art. 224 i art. 225*),
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (*art. 224, 225*),
- roszczenie o wykup nieruchomości (*art. 231 § 2*),
- roszczenie o ustanowienie prawa służebności przesyłu (*art. 3052*).

Zakres wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i przedsiębiorstwa przesyłowego, w którego skład wchodzi urządzenie infrastruktury technicznej zależy od prawnych i faktycznych okoliczności powstania tych urządzeń na nieruchomości. Dochodzenie roszczenia majątkowego ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu, chyba, że jest to roszczenie o świadczenie okresowe, wtedy okres przedawnienia wynosi 3 lata (*art. 117-118 kc*). W przypadku, gdy właściciel lub jego poprzednik wyraził zgodę na budowę urządzenia przesyłowego na nieruchomości, nie może żądać jego usunięcia, jest to zobowiązanie trwałe. Właściciel może natomiast żądać od przedsiębiorstwa przesyłowego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (*wyrok SN z dnia 28 czerwca 2005r., sygn. akt I CK 14/05*). Jeśli właściciel nie wyraził zgody na lokalizację urządzenia na swojej nieruchomości, może żądać jego usunięcia. Roszczenie to może być wysunięte nawet wówczas, gdy inwestor posiada pozwolenie na budowę urządzeń przesyłowych i gdy są one zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego (*wyrok SN z dnia 9 sierpnia 2005r., sygn. akt IV CK 82/05*). Likwidacja roszczeń właściciela może nastąpić w drodze umowy, zawartej pomiędzy stronami albo w przypadku sporu, w drodze sądowej. Wówczas udowodnienie faktu, na którym opiera się pozew roszczeniowy spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (*art. 6 kc*). Na skutek nowelizacji Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008r. od dnia 3 sierpnia 2008r. istnieją podstawy prawne do regulacji:

- stanu prawnego urządzeń przesyłowych pobudowanych przez osoby trzecie i przyłączonych do przedsiębiorstwa przesyłowego (*49 § 2 kc*),
- praw do nieruchomości na których pobudowane zostały urządzenia przesyłowe bez zgody właścicieli (*art. 3052 kc*).

Po wejściu w życie nowelizacji kodeksu cywilnego narasta zjawisko wysuwania roszczeń przez właścicieli i użytkowników wieczystych w stosunku do przedsiębiorstw przesyłowych. Najczęściej roszczenia te dotyczą

- wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- ustanowienia służebności przesyłu.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest zadośćuczynieniem dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za korzystanie z ich nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości (do 10 lat wstecz).

Ustanowienie służebności przesyłu dla istniejących urządzeń przesyłowych na nieruchomości daje przedsiębiorstwu przesyłowemu prawo do korzystania z nieruchomości w przyszłości w pasie służebności przesyłu w przyszłości.

W przypadku likwidacji roszczeń w drodze umownej podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz z tytułu ustanowienia służebności przesyłu są wyniki operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku likwidacji w/w roszczeń w drodze postępowania sądowego podstawą ustalenia wysokości wynagrodzeń są wyniki opinii biegłego sądowego.

Z uwagi na specyfikę w/w roszczeń i brak jasnych podstaw merytorycznych szacowania wynagrodzeń, rzeczoznawcy majątkowi borykają się z trudnościami warsztatowymi, co często jest przyczyną rozbieżnych wyników wycen.

Poniżej przedstawiono sposoby określenia wynagrodzeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości i z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.

2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

2.1. Uwarunkowania prawne

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie jest wynikiem zaistnienia szkody, związane jest tylko z korzystaniem z rzeczy lub nieruchomości. W przypadku bezprawnego użytkowania nieruchomości przez inną osobę niż właściciel, powstaje **roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości**. Wynagrodzenie to jest zadośćuczynieniem dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone dochody i jest określone jako jednorazowe za okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego. Nie może być dochodzone na przyszłość i może obejmować okres 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 kc).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984r. (sygn. akt III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209) Sąd rozstrzygnął o stosowaniu przepisów art. 224-225 i art. 230 kc jako podstawy roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom lokali o wynagrodzenie za korzystanie z nich. Jednocześnie wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Potwierdzają to wyroki SN z dnia 7 kwietnia 2000r. (sygn. akt IV CKN 5/2000) oraz wyrok SN z dnia 15.09.2005r. (sygn. akt II CK 61/2005):

„Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.”

W przypadku legalnej budowy urządzeń przesyłowych, np. na podstawie decyzji administracyjnej, właścicielowi nie należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008r. (sygn. akt III CSK 432/2007):

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za np. wycięte drzewa, zniszczone uprawy i szkody, które budujący urządzenia przesyłowe wyrządził podczas inwestycji, ale nie zdołał przywrócić działki do stanu poprzedniego. Skutkiem tego jest założenie, że dochodzi do ograniczenia własności nieruchomości na rzecz tego, do którego należą przeprowadzone przez nią urządzenia przesyłowe. Powoduje to, że - gdy budowę takich urządzeń przeprowadzono legalnie - nie można się starać np. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.”

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2005r. (sygn. akt III CZP 80/05) wynika, że wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego.

Z kolei według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r. (sygn. akt III CZP 29/05):

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 kc.”

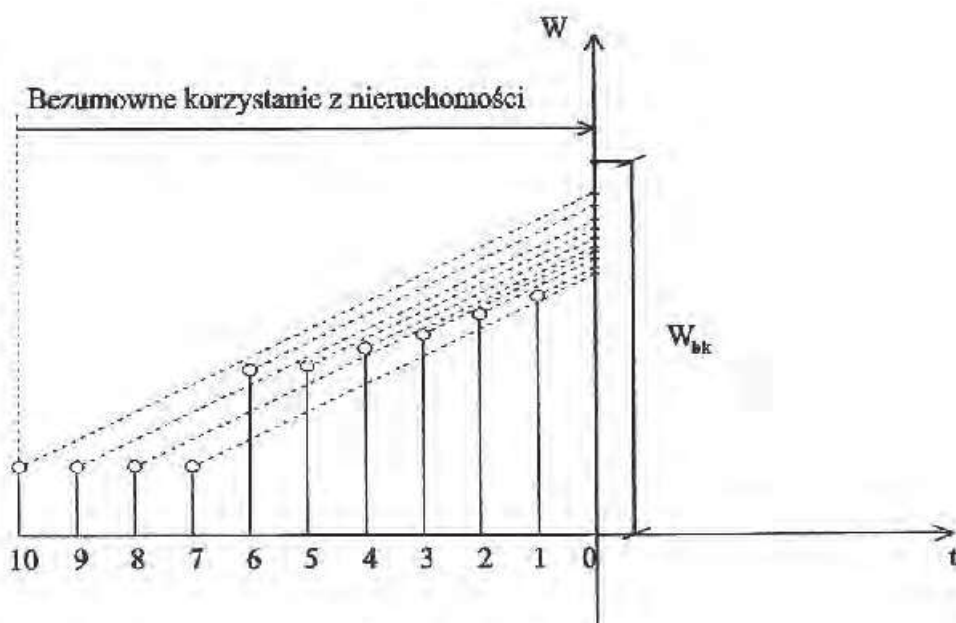
Z uzasadnienia do w/w uchwały Sądu Najwyższego wynika, że odpowiednie wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. **Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości**. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznacza to, że stawki rynkowe hipotetycznych stawek czynszów najmu lub dzierżawy nieruchomości tego samego rodzaju powinny być odpowiednio korygowane współczynnikiem zmniejszającym, uwzględniającym sposób korzystania z pasów gruntu w strefach ochronnych urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Poza tym nominalne stawki czynszu należy powiększyć o poniesione przez właściciela ciężary, którymi przede wszystkim są podatki od nieruchomości jak również opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest stosowana **zasada nominalizmu**, wynikająca z art. 358¹ Kodeksu cywilnego i polegająca na tym, że nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek

rynkowych czynszów w poszczególnych latach. Jeżeli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest ustalane przez sąd, nominalne stawki czynszu podlegają waloryzacji sędziowskiej na datę ustalenia wynagrodzenia. W przypadku ustalania wysokości wynagrodzenia w trybie umownym, waloryzacji nominalnych stawek czynszu dokonuje się w sposób uwzględniający przede wszystkim stratę wartości pieniądza wynikłą na skutek inflacji, co odpowiada waloryzacji dokonywanej łącznymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS. Jednakże mogą być zastosowane inne sposoby waloryzacji. Jednym z takich sposobów jest waloryzacja łącznymi wskaźnikami ustalonymi na podstawie rentowności długoterminowych, bezpiecznych lokat, którymi są np. 10-letnie obligacje Skarbu Państwa.

3. Sposoby określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Rysunek 1

Ilustracja wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.



Oznaczenia:

- 1,2,3... - kolejne lata bezumownego korzystania z nieruchomości (max. 10 lat),
- W_{bk} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

3.1. Uwagi ogólne dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe dotyczy powierzchni stref ochronnych urzędzeń przesyłowych, obowiązujących w okresie bezumownego korzystania lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w powierzchni jest możliwe do określenia na podstawie hipotetycznych, nominalnych, czynszów najmu (dzierżawy), możliwych do uzyskania przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Hipotetyczne, nominalne czynsze najmu (dzierżawy) określone są na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku danych rynkowych, nominalne czynsze najmu (dzierżawy) w/w powierzchni możliwe są do określenia sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.

Określone powyższymi sposobami nominalne czynsze najmu (dzierżawy) podlegają waloryzacji na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi przez strony umowy.

W przypadku określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym o waloryzacji nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) decyduje sąd.

3.2. Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku istnienia danych rynkowych, w postaci nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych urządzeń przesyłowych

Jeżeli istnieją dane rynkowe dotyczące nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref ochronnych urządzeń przesyłowych lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości, wówczas kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n PDB_{i1} \times w_i \times P_{SO} \quad (1)$$

gdzie:

- W_{bk} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- PDB_{i1} - nominalne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy) 1m² powierzchni strefy ochronnej lub powierzchni nieruchomości faktycznie wykorzystywanej przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- w_i - łączne wskaźniki waloryzacyjne nominalnych strumieni PDB_{i1} z poszczególnych lat na datę ustalenia wynagrodzenia,
- P_{SO} - powierzchnia strefy ochronnej urządzenia lub powierzchnia, z której faktycznie korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe,
- n - liczba lat (max. 10).

3.2.1. Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych

W przypadku braku danych rynkowych, dotyczących czynszów najmu (dzierżawy), wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem pośrednim (parametrycznym) przy uwzględnieniu:

- wartości rynkowej 1m² nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu w poszczególnych latach bezumownego korzystania (W_{11i}),
- relacji potencjalnego dochodu brutto PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w poszczególnych latach bezumownego korzystania (u_i),
- współczynnika współkorzystania z powierzchni strefy ochronnej urządzenia lub z powierzchni nieruchomości, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało (k),
- powierzchni strefy ochronnej urządzenia (P_{SO}) lub powierzchnię, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało,
- łącznych wskaźników waloryzacyjnych z poszczególnych lat na datę ustalenia wynagrodzenia (w_i).

Hipotetyczne, nominalne strumienie potencjalnego dochodu brutto PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) możliwe są do określenia sposobem parametrycznym, według wzoru:

$$PDB_i = W_{11i} \times P_{SO} \times u_i \times k \quad (2)$$

gdzie:

- PDB_i - hipotetyczne, nominalne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy), z powierzchni strefy ochronnej lub powierzchni, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało w przeszłości,
- W_{11i} - wartość rynkowa 1m² nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w poszczególnych latach bezumownego korzystania,
- P_{SO} - powierzchnia strefy ochronnej urządzenia lub powierzchnia, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało,
- u_i - relacja potencjalnego dochodu brutto PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- k - współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy ochronnej urządzenia lub z powierzchni nieruchomości, z której przedsiębiorstwo przesyłowe faktycznie korzystało.

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{bk} = \sum_{i=1}^n W_{11i} \times P_{SO} \times u_i \times k \times w_i \quad (3)$$

Oznaczenia jak we wzorach (1) i (2)

4. Służebność przesyłu

4.1. Uwarunkowania prawne, charakterystyka służebności przesyłu

Służebność przesyłu została wprowadzona do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30.05.2008r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2008r. Nr 116 poz. 731*) i weszła w życie 3 sierpnia 2008r.

Służebność przesyłu jest uregulowana w art. 305¹ - 305⁴ Kodeksu cywilnego i polega na tym, że przedsiębiorca przesyłowy może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Służebność przesyłu znajduje zastosowanie do urządzeń przesyłowych:

- istniejących na nieruchomości, wybudowanych bez tytułu prawnego,
- projektowanych do lokalizacji, budowy i eksploatacji.

Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (właściciela przedsiębiorstwa – osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia staje się częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego, a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa lub urządzenia przechodzi na przedsiębiorcę. Stosownie do treści art. 305¹ kodeksu cywilnego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenie infrastruktury technicznej lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1. Czyli służebność przesyłu jest przydatna zarówno wtedy, gdy przedsiębiorca realizuje nową inwestycję jak również wówczas, gdy urządzenia infrastruktury technicznej od dawna są posadowione na cudzych nieruchomościach.

Przedsiębiorca przesyłowy ubiegając się o ustanowienie służebności przesyłu dla budowy urządzenia przedsiębiorca powinien legitymować się dokumentem potwierdzającym taki zamiar, a w przypadku wystąpienia o służebność przesyłu dla istniejącego urządzenia na cudzej nieruchomości przedsiębiorca musi wykazać, że jest jego właścicielem. Wymóg powyższego dowodu wynika z art. 6 kodeksu cywilnego w przypadku, gdy przedsiębiorca występuje z wnioskiem do sądu o ustanowienie służebności przesyłu. Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego, między innymi z powodu braku możliwości jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, w przeciwieństwie do prawa zobowiązaniowego (najem, dzierżawa). Na skutek wprowadzonej zmiany ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (*art. 313 ust.3*) służebność przesyłu pozostaje w mocy w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa. Analogicznie, na skutek zmiany ustawy Kodeks postępowania cywilnego (*art. 1000 §2 p. 4*) w postępowaniu egzekucyjnym, po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, służebność przesyłu pozostaje w mocy bez potrącenia jej wartości z ceny nabycia. Również na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece (*art. 17*) służebność przesyłu ujawniona w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed prawami osobistymi lub roszczeniami. Priorytetem ustawowym jest, aby służebność przesyłu była ustanawiana w trybie umownym. W przypadku sporu istnieje podstawa prawna do jej ustanowienia orzeczeniem sądowym. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu jest ustanawiana za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.

Ustanowienie służebności przesyłu następuje za wynagrodzeniem, najczęściej jednorazowym lub nieodpłatnie.

Uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu jest właściciel nieruchomości, na którego gruncie zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej bez tytułu prawnego do nieruchomości albo przedsiębiorca, który jest właścicielem istniejących urządzeń lub projektowanych do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Według Kodeksu cywilnego istnieją trzy sposoby powstania służebności przesyłu:

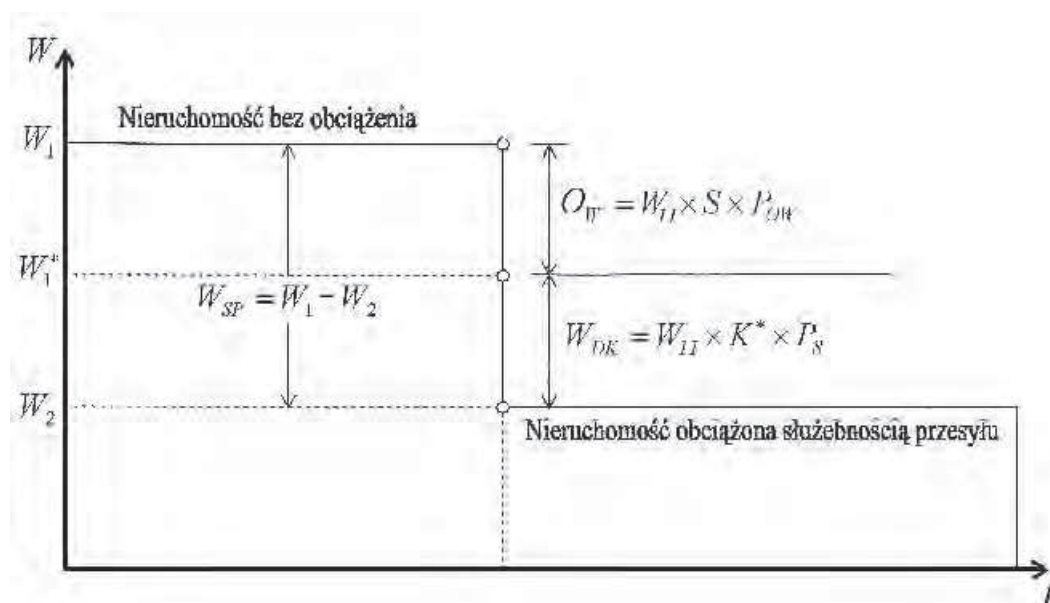
- umowa pomiędzy stronami,
- orzeczenie sądu,
- zasiedzenie.

5. Sposoby określania wartości służebności przesyłu

5.1. Składniki wartości służebności przesyłu

Rysunek 2

Ilustracja zmiany wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i eksploatacji urządzenia przesyłowego.



Oznaczenia:

- W_{SP} - wartość służebności przesyłu,
- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej służebnością przesyłu,
- W_1^* - wartość rynkowa nieruchomości po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością przesyłu,
- O_W - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości,
- W_{1I} - wartość rynkowa 1m² nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu,
- S - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości,
- P_{OW} - powierzchnia nieruchomości, która została ograniczona w sposobie użytkowania na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego (pas służebności przesyłu lub obszar oddziaływania służebności przesyłu),
- W_{DK} - wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- P_S - powierzchnia pasa służebności przesyłu.

Na wartość służebności przesyłu składa się obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia przesyłowego oraz wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie służebności przesyłu, w czasie eksploatacji urządzenia.

W przypadku określania wartości służebności dla istniejących urządzeń infrastruktury obniżenie wartości nieruchomości i wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe są oddzielnie wykazywane w operacje szacunkowym.

Wartość służebności przesyłu określana jest na podstawie danych rynkowych, a w przypadku braku takich danych, sposobem pośrednim (parametrycznym).

5.2. Wartość rynkowa służebności przesyłu określana na podstawie danych rynkowych

W przypadku istnienia wiarygodnych danych rynkowych wartość rynkowa służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako różnica wartości nieruchomości nieobciążonej i obciążonej, oszacowanych w podejściu porównawczym lub w podejściu dochodowym, według wzoru:

$$W_{SP} = W_1 - W_2 \quad (4)$$

Powyższy sposób określania wartości służebności przesyłu jest priorytetowy do zastosowania, w przypadku istnienia danych rynkowych (ceny transakcyjne, dochody z czynszów najmu lub dzierżawy), dotyczących nieruchomości podobnych, obciążonych podobnymi urządzeniami przesyłowymi.

Wartość rynkowa służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie stawek wynagrodzeń dla 1m² powierzchni pasa służebności przesyłu, dla podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach zawieranych przez inwestora z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, z tytułu ustanowienia służebności przesyłu. Wówczas wartość rynkowa służebności przesyłu określa wzór:

$$W_{SP} = P_S \times W_{SP11} \quad (5)$$

gdzie:

- P_S - powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- W_{SP11} - wynagrodzenie 1m² powierzchni pasa służebności przesyłu.

5.3. Wartość służebności przesyłu określana sposobem pośrednim (parametrycznym)

Wartość służebności przesyłu możliwa jest do określenia sposobem pośrednim jako suma dwóch składników - obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego (O_W) i wynagrodzenia za współkorzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w przyszłości, w pasie służebności przesyłu (W_{DK}).

$$W_{SP} = O_W + W_{DK} \quad (6)$$

W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = P_S \times W_{11} \times K \quad (7)$$

gdzie:

- K - współczynnik ustalany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na wartość służebności przesyłu, zakres współczynnika jest w granicach $[0 \div 1]$.

W przypadku, gdy lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = K^1 \times W_N \quad (8)$$

gdzie:

- K^1 - współczynnik, ustalany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na obniżenie wartości nieruchomości oraz negatywne skutki związane ze współkorzystaniem z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w okresie eksploatacji urządzenia, zakres współczynnika zawarty jest w granicach $[0 \div 1]$,
- W_N - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej służebnością.

Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim jest wartością rynkową w przypadku przyjęcia do obliczeń wielkości zmiennych rynkowych.

5.4. Sposób ustalenia wielkości współczynników „K” i „K¹”

W przypadku, gdy urządzenie przesyłowe nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wówczas współczynnik „K” możliwy jest do określenia według wzoru:

$$K = \frac{S \times R + u \times k \times (1 - S)}{R} \quad (9)$$

gdzie:

- S - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- u - rynkowa relacja potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,
- k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- R - stopa kapitalizacji.

W przypadku szczególnym, kiedy współczynnik „u” jest równy stopie kapitalizacji „R”, wówczas współczynnik „K” określa wzór:

$$K = S + k \times (1 - S) \quad (10)$$

W przypadku, gdy urządzenie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości i powoduje obniżenie wartości części lub całej nieruchomości, wówczas na wartość służebności przesyłu składa się:

- obniżenie wartości nieruchomości w obszarze oddziaływania służebności przesyłu,
- wynagrodzenie za dalsze korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu

$$W_{SP} = O_W + P_S \times W_{11} \times K \quad (11)$$

gdzie:

- O_W - obniżenie wartości nieruchomości,
- K^* - współczynnik służący do określenia wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe, zakres współczynnika $[0 \div (1 - S)]$,

W przypadku, gdy urządzenie wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie wzoru (8).

Wówczas wielkość współczynnika „K¹” jest możliwa do określenia wzorem:

$$K^1 = S + \frac{u \times k \times (1 - S) \times P_S}{P_N \times R} \quad (12)$$

gdzie:

- P_N - powierzchnia nieruchomości.

Współczynnik „K” jest możliwy do określenia również jako wielkość średnioważona, poprzez ustalenie czynników wpływających na obniżenie wartości nieruchomości oraz negatywnych skutków związanych ze współkorzystaniem przedsiębiorstwa przesyłowego z pasa służebności przesyłu, ich zakresu procentowego oraz udziałów uwzględniających ujemny wpływ urządzenia przesyłowego na wartość służebności przesyłu.

Wówczas, wielkość współczynnika „K” możliwa jest do określenia według wzoru:

$$K = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \times k_u}{100} \quad (13)$$

gdzie:

- U_i - zakres procentowy czynników składających się na wartość służebności przesyłu,
- k_u - udział urządzenia przesyłowego w czynnikach składających się na wartość służebności przesyłu,
- n - ilość czynników wpływających na wielkość „K”.

Czynniki decydujące o wartości służebności przesyłu:

- obniżenie wartości nieruchomości - funkcja rodzaju urządzenia i wielkości obszaru oddziaływania służebności przesyłu,
- negatywne skutki związane ze współkorzystaniem z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- inne czynniki mające wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.

Sposób ustalenia wielkości współczynnika „K¹” jest podobny do ustalenia wielkości współczynnika „K”. Różnica dotyczy ilości i wielkości parametrów „ U_i ” i „ k_u ”.

5.5. Ustalenie wielkości współczynników „S”, „u”, „k” i „R”

Współczynnik „S” jest możliwy do ustalenia na podstawie danych rynkowych według wzoru:

$$S = \frac{W_Z - (1 - S_1) \times W_1}{W_Z} \quad (14)$$

gdzie:

- W_Z - wartość nieruchomości (lub jej części) określona dla przeznaczenia przed obciążeniem służebnością przesyłu,
- W_1 - wartość nieruchomości (lub jej części) określona dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego lokalizacją urządzenia infrastruktury technicznej,
- S_1 - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości (lub jej części) dla innego sposobu użytkowania (W_1), ustalony z danych rynkowych, a w przypadku ich braku przyjęty z zakresu (0,15 ÷ 0,20).

Dla gruntów rolnych, w przypadku braku danych rynkowych, współczynnik „S” ustalany jest na podstawie ugruntowanego w dotychczasowej praktyce zakresu [0,15 ÷ 0,20], a dla gruntów leśnych w wysokości do 0,80.

Współczynnik „u” wyraża relację potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) nieruchomości nieobciążonej do jej wartości rynkowej. Jego wielkość określana jest na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku wiarygodnych danych rynkowych, wielkość współczynnika „u” dla gruntów rolnych i leśnych odpowiada stopie kapitalizacji netto „R” (ze względu na znikomy wpływ podatku rolnego lub leśnego na poziom stopy kapitalizacji).

Dla gruntów zurbanizowanych współczynnik „u” określić można poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji netto „R” o iloraz wydatków operacyjnych (podatek od gruntu, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego) do wartości rynkowej gruntu. Ten sposób określenia wielkości współczynnika „u” jest odpowiednio uzasadniany w operatach szacunkowych.

Określenie wielkości stopy kapitalizacji „R” następuje na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Współczynnik „k” utożsamia stopień współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, jego zakres jest w granicach [0 ÷ 1].

Określenie wielkości współczynnika „k” następuje przy uwzględnieniu:

- rodzaju nieruchomości,
- rodzaju urządzenia przesyłowego,
- sposobu lokalizacji urządzenia na nieruchomości,
- powierzchni pasa służebności przesyłu,
- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie służebności przesyłu.

5.6. Określenie dwóch składników wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim (parametrycznym)

Obniżenie wartości nieruchomości lub jej części jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$O_W = W_Z - (1 - S_1) \times W_1 \quad (15)$$

Wynagrodzenie za dalsze współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{DK} = P_S \times W_{11} \times K^* \quad (16)$$

gdzie:

- K^* - współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, zakres współczynnika jest w granicach [0 ÷ (1 - S)].

Wielkość współczynnika „K^{**}” określa wzór:

$$K^{**} = \frac{u \times k \times (1 - S)}{R} \quad (17)$$

W szczególnych przypadkach, gdy współczynnik „u” jest równy stopie kapitalizacji „R”, wielkość współczynnika „K^{**}” określa wzór:

$$K^{\dagger} = k \times (1 - S) \quad (18)$$

5.7. Wynagrodzenie jednorazowe i okresowe

W przypadku konieczności rozłożenia kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu na świadczenia okresowe (roczne), realizowana w ten sposób zapłata ma charakter renty. Kwota płatności rocznej jako renty, możliwa jest do określenia przy zastosowaniu wzoru z matematyki finansowej:

$$R_r = \frac{W_j \times s \times (1 + s)^n}{(1 + s)^n - 1} \quad (19)$$

gdzie:

- R_r - kwota płatności rocznej (renta),
- W_j - kwota jednorazowego wynagrodzenia dla służebności przesyłu,
- s - rentowność bezpiecznych długoletnich obligacji Skarbu Państwa lub wskaźnik uzgodniony przez strony umowy albo wskazany przez sąd,
- n - liczba okresów rocznych płatności renty.

W przypadku rozłożenia kwoty jednorazowego wynagrodzenia na bezterminowe, roczne okresy płatności, wzór na rentę przybiera postać:

$$R_r = W_j \times s \quad (20)$$

5.8. Uwzględnienie okresu istnienia urzędzenia przesyłowego na nieruchomości

W zależności od prognozowanego okresu istnienia urzędzenia przesyłowego na nieruchomości, może zaistnieć potrzeba określenia wartości służebności przesyłu w ograniczonym okresie w przyszłości. Wówczas, dla określenia wartości służebności przesyłu może być wykorzystana relacja łącznego współczynnika dyskonta, ustalonego dla rentowności obligacji i okresu istnienia urzędzenia na nieruchomości do współczynnika kapitalizacji ustalonego jako odwrotność rentowności długoletnich obligacji Skarbu Państwa. Wartość prawa służebności przesyłu dla urzędzenia infrastruktury technicznej o ustalonym okresie (n lat) możliwa jest do określenia według wzoru:

$$W_{SP(n \text{ lat})} = \frac{W_{SP} \times W_{LD(s)}}{W_{K(s)}} \quad (21)$$

gdzie:

- $W_{SP(n \text{ lat})}$ - wartość prawa służebności przesyłu dla ustalonego okresu istnienia urzędzenia przesyłowego na nieruchomości w przyszłości,
- W_{SP} - wartość prawa służebności przesyłu ustanawianej bezterminowo,
- $W_{LD(s)}$ - współczynnik łącznego dyskonta dla ustalonego okresu n lat i rentowności (s) długoletnich obligacji Skarbu Państwa lub wskaźnika uzgodnionego przez strony umowy albo wskazanego przez sąd,
- $W_{K(s)}$ - współczynnik kapitalizacji dla ustalonej rentowności (s) długoletnich obligacji Skarbu Państwa.

5.9. Uwzględnienie wpływu wielu urzędzeń przesyłowych na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu

W przypadku istnienia wielu urzędzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy konieczności uwzględnienia ich wpływu na obciążenie nieruchomości i podejmuje decyzję o ustaleniu udziałów poszczególnych urzędzeń w całkowitym obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu.

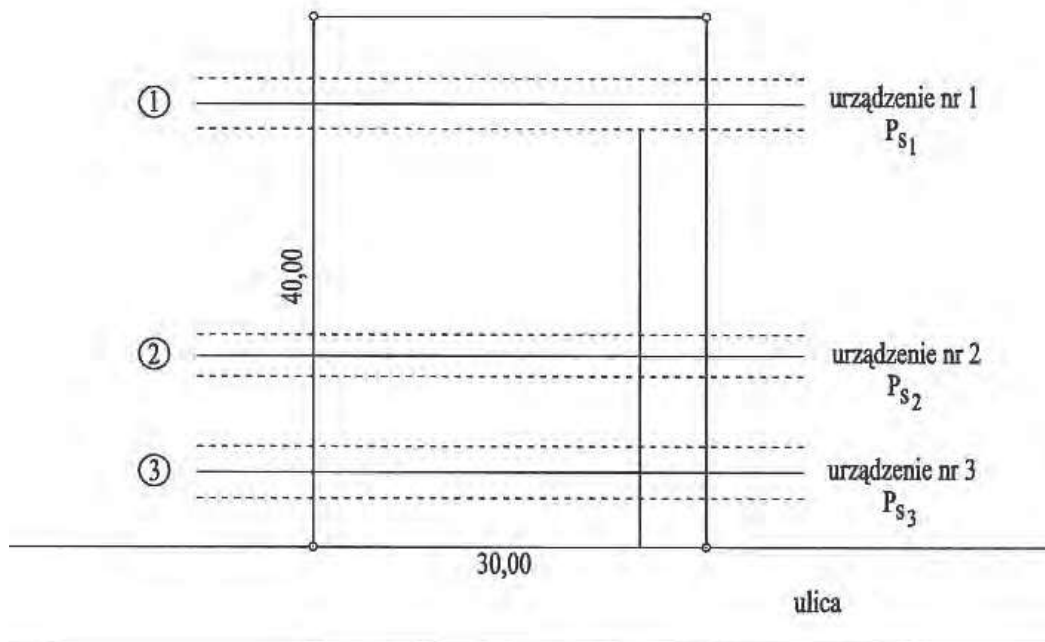
W celu ustalenia wpływu wielu urzędzeń na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu należy:

- dokonać szczegółowej analizy dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, w celu identyfikacji poszczególnych urzędzeń przesyłowych,
- ustalić powierzchnie pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu,
- ustalić powierzchnie wspólne pasów, j.w.
- ustalić stopień wpływu poszczególnych urzędzeń na obniżenie wartości nieruchomości (waga),
- określić udziały poszczególnych urzędzeń w obciążeniu nieruchomości sumaryczną służebnością przesyłu.

5.9.1. Urządzenia nie mające wspólnych pasów służebności przesyłu

Rysunek 3

Rysunek ilustrujący nieruchomość obciążoną trzema urządzeniami przesyłowymi nie mającymi powierzchni wspólnych pasów służebności przesyłu.



W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, które nie mają powierzchni wspólnych pasów służebności przesyłu albo obszarów faktycznego oddziaływania służebności przesyłu, ich udziały w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu możliwe są do określenia na podstawie wzorów:

$$P_{S_i}^* = \frac{P_{S_i} \times w_{S_i}}{\sum_{i=1}^n w_{S_i}} \quad (22)$$

$$p_i = \frac{P_{S_i}^*}{\sum_{i=1}^n P_{S_i}^*} \quad (23)$$

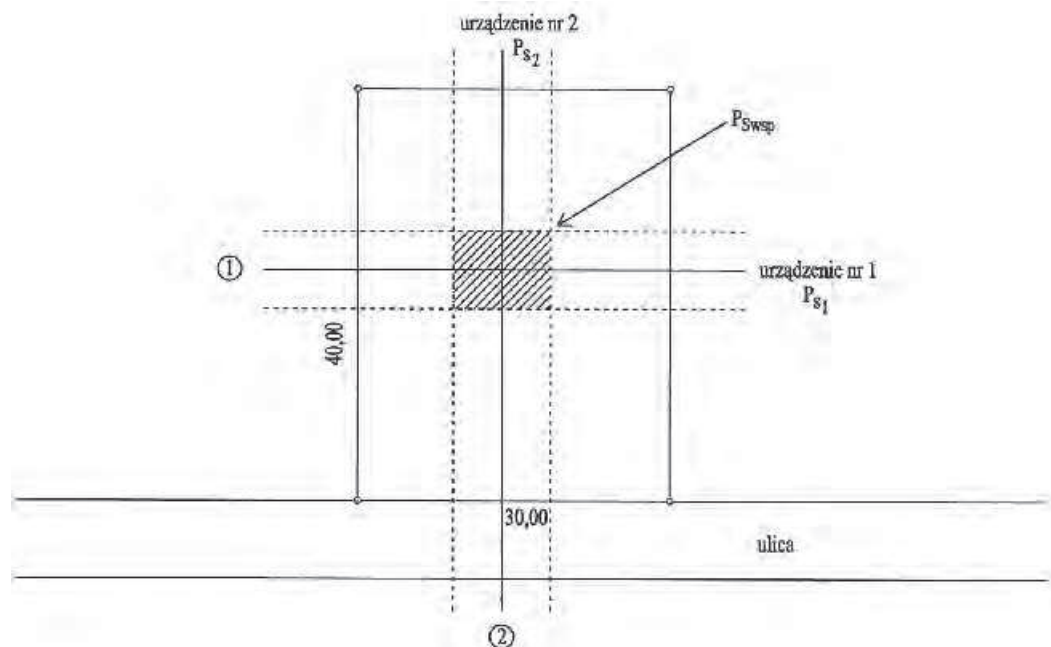
gdzie:

- P_{S_i} - powierzchnie pasa służebności przesyłu albo obszaru oddziaływania służebności przesyłu,
- $P_{S_i}^*$ - zrównoważone powierzchnie pasów j. w. (waga 1,0),
- w_{S_i} - waga i-tego urządzenia w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu,
- p_i - udział i-tego urządzenia w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu.

5.9.2. Urządzenia mające wspólne pasy służebności przesyłu

Rysunek 4

Rysunek ilustrujący nieruchomość obciążoną dwoma urządzeniami przesyłowymi mającymi powierzchnię wspólną pasów służebności przesyłu.



W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, które mają powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu lub powierzchnie wspólne obszarów oddziaływania służebności przesyłu, ich udziały w obciążeniu nieruchomości służebnością przesyłu możliwe są do określenia według wzorów:

$$P_{Swsp}^* = \frac{W_{S_i} \times P_{Swsp_i}}{\sum_{i=1}^n W_{S_i}} \quad (24)$$

$$P_{S_i}^* = \frac{(P_{S_i} - P_{Swsp_i} + P_{Swsp}^*) \times W_{S_i}}{\sum_{i=1}^n W_{S_i}} \quad (25)$$

$$p_i = \frac{P_{S_i}^*}{\sum_{i=1}^n P_{S_i}^*} \quad (26)$$

gdzie:

P_{Swsp_i} - powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu, pokrywające się częściowo lub w całości,

P_{Swsp}^* - powierzchnie wspólne pasów służebności przesyłu albo obszarów oddziaływania służebności przesyłu, zredukowane z tytułu wzajemnego pokrywania.

5.10. Wielkość współczynnika „K” dla gruntów zajętych pod drogi publiczne, linie kolejowe i rowy melioracyjne

Dla potrzeb oszacowania wartości prawa służebności przesyłu dla istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w drogach publicznych i wewnętrznych pod liniami kolejowymi oraz pod rowami melioracyjnymi przyjęto, że wartość ta będzie określona wzorem parametrycznym:

$$W_{sp} = W_G \times P_G \times K \quad (27)$$

gdzie:

- W_{sp} – wartość prawa służebności przesyłu,
- W_G – wartość jednostkowa gruntu (przed obciążeniem),
- P_G – powierzchnia gruntu, na którym będzie wykonywana służebność przesyłu (pas eksploatacyjny),
- K – współczynnik odzwierciedlający udział w prawie korzystania z gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe).

Poniższa tabela zawiera optymalne wielkości współczynnika „K” dla poszczególnych rodzajów dróg, linii kolejowych i rowów melioracyjnych (propozycja Moniki Nowakowskiej).

L.p.	SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU planowane do ustanowienia w przypadku przejścia liniowego urządzenia infrastruktury przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne, wody (rowy) oraz linie kolejowe	
1	Drogi publiczne i drogi wewnętrzne położone na terenach zurbanizowanych	W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu określa się zgodnie z § 36 ust.1 rozporządzenia R.M. z dnia 21 września 2004r. przyjmując średnią wartość gruntów „drogowych” dla danej lokalizacji nabywanych na te cele. K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii drogi w wysokości 0,15-0,20 .
2	Drogi publiczne i drogi wewnętrzne położone na terenach niezurbanizowanych	W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu ze względu na ograniczoną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi określa się zgodnie z § 36 ust.2.2 rozporządzenia R.M. z dnia 21 września 2004r. przyjmując średnią wartość gruntów przeważających wśród gruntów przyległych (tj. rolnych) i powiększając ją o 50%. K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii drogi w wysokości 0,40-0,50 (ze względu na mniejszy ruch pojazdów niż na terenach zurbanizowanych).
3	Wody (rowy)	W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu, ze względu na brak transakcji nieruchomościami podobnymi, przyjmuje się jak gruntów otaczających, rolnych. K – przyjmuje się współczynnik w zależności od kategorii rowu w wysokości 0,40-0,50 .
4	Linie kolejowe	W_G – wartość jednostkowa gruntu nieruchomości obciążanej – wartość gruntu przyjmuje się jak przy drogach (pkt. 1 i 2), z uwzględnieniem, czy linia kolejowa przebiega przez tereny zurbanizowane czy wiejskie. K – proponuje się przyjąć współczynnik w zależności od kategorii linii w wysokości 0,40-0,50 .
5	Inne (do uzgodnienia)	

PRZEPISY PRAWNE I ŹRÓDŁA INFORMACJI:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.
2. „Zasady określania odszkodowań oraz wynagrodzenia za służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości w inwestycjach liniowych”, J. Dąbek, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 3/2008r.
3. „Vademecum - Przewodnik dobrych praktyk do ustanawiania oraz wyceny służebności infrastruktury technicznej dla zakładów sieciowych”, S. Kalus, G. Matusik, J. Dąbek - Regionalna Izba Handlu i Przemysłu w Bielsku Białej, 2010r.
4. Projekt standardu KSWS 4 „Inwestycje liniowe - służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości”.
5. Tymczasowa nota interpretacyjna nr IV.4 „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”.