

## DWA ASPEKTY SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU



**Włodzimierz Paszcza**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 4354

**Z**e służebnością przesyłu spotyka się praktycznie każdy rzeczoznawca majątkowy wykonujący czynnie ten zawód, przy czym jedni szacują to prawo bezpośrednio, a inni muszą je uwzględniać pośrednio w ten czy inny sposób, jako ograniczone prawo rzeczowe obciążające prawo własności nieruchomości lub prawo jej użytkowania wieczystego.

W utrwalonej praktyce zawodowej obowiązuje swoista doktryna, że wartość służebności (przez analogię wartość *służebności przesyłu*) nie może przekraczać wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> gruntu, którego ta służebność dotyczy, w odniesieniu do pasa ochronnego związanego z danym urządzeniem, czy obiektem przesyłowym.

W tym miejscu warto postawić pytanie:

czy grunt jest jednakowo cenny w każdym miejscu danej nieruchomości?

Weźmy na przykład działkę budowlaną, która przylega do drogi publicznej będącej drogą krajową, w terenie o rozpoczynającym się procesie urbanizacji.

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi 100 zł, przy czym dla właściciela nieruchomości pas przydrożny pomimo, że leży poza linią zabudowy jest cenny z innego powodu.

Może on czerpać dodatkowe dochody w postaci czynszu z dzierżawy fragmentu gruntu zajętego pod słup reklamowy.



Czynsz dzierżawny został ustalony w umowie w oparciu o wartość rynkową, przy czym nie jest to 100 zł za 1 m<sup>2</sup>, a kwota znacznie wyższa.

Czy może to kogoś dziwić?

Co stanie się, gdy w miejscu słupa reklamowego, stanie słup rurowy z podwieszoną napowietrzną linią elektroenergetyczną?

Przedsiębiorstwo przesyłowe występuje do właściciela z ofertą zawarcia umowy o ustanowienie prawa *służebności przesyłu*, z prawem posadowienia rzeczzonego słupa rurowego, dysponując operatem szacunkowym z którego wynika, że wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu nieruchomości mającej stać się nieruchomości obciążoną wynosi 100 zł. Dodajmy, że operat został sporządzony zgodnie z prawem, przy uwzględnieniu m.in. art. 134, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Właściciela trzęsie ze złości, gdyż ma pełną świadomość cennej tego kawałka ziemi, gdy tymczasem rzeczoznawca majątkowy po oddaniu dzieła i zainkasowaniu wynagrodzenia zasypia w przekonaniu, że wykonał dobrą robotę, zgodnie z obowiązującym prawem.

Do zawarcia umowy nie dochodzi.

Zanim sprawa trafi do biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który ma komfort absolutnej niezależności od zleceńodawcy, przedsiębiorstwo przesyłowe odnotowuje, że złożona właścicielowi oferta została odrzucona, co jest ważne dla dalszego biegu wydarzeń.

Teraz, aby zrealizować zamierzenie inwestycyjne ma do wyboru dwie drogi: cywilnoprawną lub administracyjną.

Może wystąpić do sądu cywilnego o ustanowienie prawa *szluzowości przesyłu* stosownie do art. 305<sup>2</sup> § 1 Kc, albo do starosty z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym na wybór drogi cywilnoprawnej przedsiębiorstwa przesyłowe decydują się raczej niechętnie. Tę zostawiają niezadowolonym właścicielom lub użytkownikom wieczystym.

Przypomnijmy, że w przepisie, o którym mowa w przedostatnim zdaniu, ustawodawca udzielił staroście kompetencji do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, jeżeli właściciel nie wyraża na to zgody, przy czym ograniczenie to następuje zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niezbędną przesłanką, od której ustawa uzależnia wydanie decyzji w trybie tego artykułu, jest istnienie celu publicznego, jaki realizować ma inwestycja.

Z ustawowych zapisów wynika, że udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, o uzyskanie zgody na posadowienie słupa.

Orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie rokowań jest dość jednoznaczne.

Dla przykładu można przytoczyć fragment uzasadnienia niedawnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 27 sierpnia 2010 r. (*sygn. akt II SA/Po 493/10*).

*„W tym miejscu podkreślić należy, iż negocjacje, jakkolwiek stanowią jeden z kodeksowych sposobów zawarcia kontraktu, nie wymagają prowadzenia ich aż do pozytywnego skutku. Odrzucenie oferty inwestora przez skarżących, także poprzez brak odpowiedzi na przesłane im pisemne propozycje, nie rodzi bowiem obowiązku złożenia następnej propozycji. **Ustawa nakłada jedynie obowiązek przeprowadzenia rokowań w celu ograniczenia prawa własności w drodze umowy cywilnej, a nie ich pozytywnego zakończenia.** W niniejszej sprawie strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, których żadna nie chciała uwzględnić i ostatecznie nie doszło do porozumienia. Podkreślenia przy tym wymaga, że inwestor przedstawił konkretną ofertę – w szczególności określił warunki udostępnienia nieruchomości oraz cenę, co zostało przez skarżących odrzucone. **Nie oznacza to jednakże, że rokowania się nie odbyły lub odbyły się w sposób nieprawidłowy.** Brak postępu w zakresie wspólnego stanowiska i w konsekwencji brak zgody właścicieli na przedstawioną wobec nich propozycję sposobu ograniczenia z korzystania nieruchomości nie można bowiem utożsamiać z nieprawidłowym przeprowadzeniem określonych czynności administracyjnych”.*

Co oznacza taka linia orzecznicza sądów administracyjnych tłumaczyć nie trzeba. Okazuje się, że na etapie postępowania administracyjnego wystarcza opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona na zlecenie podmiotu zainteresowanego posadowieniem słupa energetycznego, przy czym nie jest ona oceniana przez sąd, jako opinia prywatna.

Przebrana w sądzie administracyjnym nie zamyka właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, drogi do sądu powszechnego na dochodzenie roszczeń z tytułu wynagrodzenia za prawo szluzowości przesyłu, choć po perturbacjach w sądzie administracyjnym, nielicznym starcza siła i środków na dalszą walkę o słuszną w ich ocenie, zapłatę.

Właściciel nieruchomości liczyć się jednak musi z tym, że w sądach powszechnych również utrzymywane są utrwalone linie orzecznicze, w tym m. in. i ta, mówiąca że utrata dochodów z nieruchomości i spodziewanych zysków nie są objęte dyspozycją art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym dodać należy, że w orzecznictwie cywilnym podstawowe znaczenie ma w tym wypadku kryterium słuszności odszkodowania, a nie kryterium pełnego odszkodowania.

Od razu chciałbym przeprosić za wymienne używanie słowa wynagrodzenie i odszkodowanie.

Czy rzeczywiście w opisanym na wstępie stanie rzeczy, możemy mówić o utracie dochodów z nieruchomości oraz spodziewanych zysków?

Pełnomocnik przedsiębiorstwa przesyłowego w procesie cywilnym będzie utrzymywał, że przepis odnosi się do wartości rynkowej nieruchomości, a nie jej części zajętej pod obiekt przesyłowy, opierając linię obrony o wykładnię literalną.

Jak zachowa się biegły, któremu sąd zleci przygotowanie opinii?

Pamiętajmy, że biegłym jest rzeczoznawca majątkowy, którego opinie mogą podlegać ocenie organizacji zawodowej stosownie do art. 157, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pamiętajmy również o utrwalonej linii opiniowania przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, która wskazuje, że rzeczoznawca majątkowy nie jest od interpretacji prawa, a od jego stosowania.

Osobiście nie znam biegłego, który stwierdziłby w takim przypadku, że cena gruntu w przydrożnym pasie jest wyższa od wartości rynkowej całej nieruchomości.

Przy tej okazji spójrzmy na to z nieco innej strony.

Właściciel ma „pod nosem” linię energetyczną z której może bezpośrednio korzystać, albo linię wysokiego napięcia, czyli nie spełniającej zadań sieci lokalnej.

O ile w tym drugim przypadku można mówić o ewidentnym spadku wartości nieruchomości, o tyle w pierwszym mamy do czynienia z sytuacją odwrotną, skutkującą wzrostem wartości rynkowej gruntu.

Jak pamiętamy, wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu naszej przykładowej nieruchomości wynosiła 100 zł, a pas przydrożny zgodnie z zawartą umową dzierżawy był bardziej cenny.

Załóżmy, że wartość rynkowa gruntu wzrasta do 120 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Czy w ślad za tym wzrasta cenność pasa przydrożnego?

Okazuje się, że zmiana wartości rynkowej nieruchomości nie ma żadnego wpływu na wartość zajętego pod słup reklamowy kawałek gruntu. Zmieniają się jedynie dysproporcje pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością jej części.

Za korzystanie z gruntu, właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje zgodnie z kodeksem cywilnym wynagrodzenie. Słowo *wynagrodzenie* uruchamia machinę podatkową, albowiem stanowi dochód, a skoro jest dochód to rodzi on obowiązek podatkowy.

Czy właścicielowi należy się odszkodowanie?

Napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia biegnąca w przydrożnym pasie nie wpływa istotnie na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, choć gdyby napowietrzny kabel trafił do ziemi byłoby znacznie lepiej.

Jeżeli nie ma szkody, to nie ma odszkodowania, a pozostaje jedynie wynagrodzenie za prawo służebności przesyłu, podlegające ustawom o podatku dochodowym.

Jeżeli urządzenie przesyłowe wywołuje dodatkowo szkodę, to należy się za nią odszkodowanie, które gdy dotyka osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej związanej z nieruchomością obciążoną prawem przesyłu podlega zwolnieniu z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wówczas zasadnym wydaje się rozdzielenie kwoty wynagrodzenia w rozumieniu kodeksowym, czyli zapłaty obejmującej dwa elementy, na wynagrodzenie za korzystanie oraz odszkodowanie.

W tym miejscu należy postawić kolejne pytanie.

Kto ma prawo do *służebności przesyłu* w strefie ochronnej?

Załóżmy, że w strefie ochronnej ustalonej dla przedsiębiorstwa zajmującego się przesyłem energii elektrycznej inną inwestycję zamierza podjąć drugie przedsiębiorstwo przesyłowe.

Pierwszy inwestor zawarł już umowę w sprawie *służebności przesyłu*, a jego prawo ujawnione zostało w dziale III księgi wieczystej obciążonej nieruchomości.

Prawo to dotyka szkody i wynagrodzenia.

Wynagrodzenie odnosiło się do korzystania z nieruchomości, odszkodowanie do strefy ochronnej powodującej trwałe ograniczenie w sposobie jej wykorzystania.

Przedmiotem dalszych rozważań może być tylko szkoda. Wynagrodzenie za korzystanie płaci każde przedsiębiorstwo odrębnie, przy czym korzystanie to odnosi się do zajętego fragmentu nieruchomości, a szkoda do strefy ochronnej (wyjątkowo całej nieruchomości).

Co się dzieje, gdy dochodzi do nałożenia się stref ochronnych poszczególnych urządzeń przesyłowych?

Kto i od kogo może dochodzić roszczeń?

Właściciel nieruchomości dostał już odszkodowanie.

Stara ubezpieczeniowa zasada mówi, że w przypadku szkód majątkowych odszkodowanie nie powinno być źródłem zysku, a skoro tak, to raz ustanowiona i opłacona strefa ochronna pozostawać powinna w dyspozycji tego, kto za nią zapłacił (oczywiście z uwzględnieniem prawa do współkorzystania przez samego właściciela).

W sytuacji, gdy inne przedsiębiorstwo przesyłowe zabiega o ustanowienie prawa *służebności przesyłu* w zakresie przyszłego korzystania, wynagrodzenie powinno zapłacić właścicielowi nieruchomości, a za współkorzystanie ze strefy ochronnej, która nakłada się na już ustanowioną i należycie opłaconą, na rzecz pierwszego dysponenta prawa *służebności przesyłu*. Krótko mówiąc - powinno rozliczyć się wyłącznie z tym, który za nią zapłacił.

Ile?

Chyba do tej pory nikt nie spróbował odpowiedzieć na to pytanie.

Sprawa będzie komplikować się jeszcze bardziej, w sytuacji gdy kolejne przedsiębiorstwo przesyłowe chciałoby skorzystać z tej samej strefy ochronnej.

Tak to wygląda, gdy mamy do czynienia z gruntem „czystym”, a inwestycje trwają równolegle lub jedna po drugiej.

A co w przypadku, gdy trzeba uregulować zaszczości?

Nie pozostaje nic innego jak rozliczyć to na zasadzie współkorzystania, odejmując wartość odszkodowania odpowiednio do strefy ochronnej innego urządzenia przesyłowego.

Problem w tym, że w przypadku istniejących sieci, ten pierwszy zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego może wskazać obszar niezbędnej dla jego potrzeb strefy ochronnej, ale inne przedsiębiorstwo przesyłowe może twierdzić, że dla potrzeb ich urządzeń lub przewodów strefa ochronna może nie istnieć, zdając sobie sprawę, że będzie tym samym zmuszone za nią zapłacić, jako współkorzystające ze *służebności przesyłu*.

Zaraz nasuwa się odpowiedź.

Przecież są normy.

Problem w tym, że normy ustalane były na przestrzeni ostatnich 65 lat w różny sposób, a wiarygodne ustalenie, co i w jakim czasie zostało wybudowane może nastroić duże trudności.

Czy można ten problem jakoś rozwiązać?

Nie pozostaje nic innego, jak dążyć do nowej regulacji, która mogłaby, o ile nie w skali Unii Europejskiej, to przynajmniej w skali ogólnokrajowej ujednolicić wytyczanie stref ochronnych dla poszczególnych przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, łączności publicznej i sygnalizacji o których mowa w art. 124, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zależności od ich zagrożenia w związku z którym strefy te są ustanawiane, przy czym norm tych nie powinny ustalać arbitralnie zainteresowane przesyłem przedsiębiorstwa, z uwagi na konflikt interesów.

Wpisując się w tradycję „Pokaż, jak to robisz” przedstawiam fragmenty jednej z moich opinii, nawiązującej częściowo do omawianego problemu.

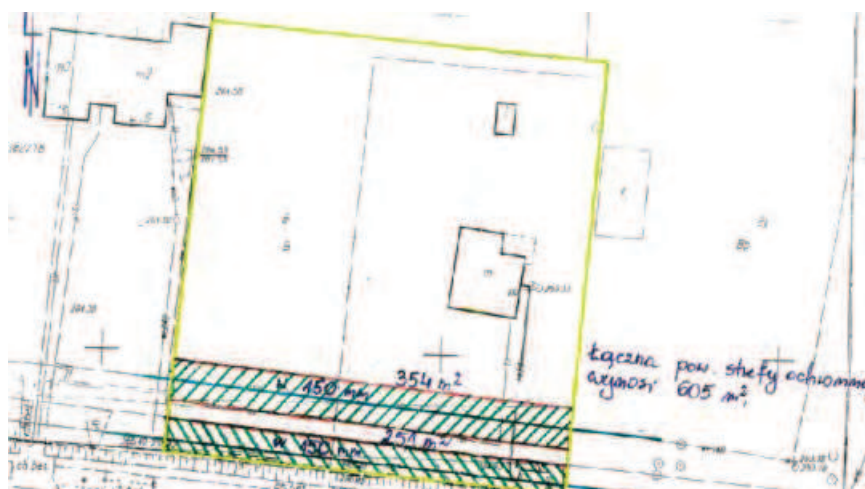
*Zakres wyceny obejmuje prawo do przebiegu dwóch wodociągów o średnicy  $\varnothing$  – 150 mm przez południową część nieruchomości (działka ewidencyjna nr xxxx) oraz prawo nieutrudnionego dostępu do nich w celu wykonania przeglądów i konserwacji, remontów lub modernizacji - na czas nieokreślony, za jednorazowym wynagrodzeniem.*

*Strefa ochronna dla wodociągu północnego wynosi 354 m<sup>2</sup> i obejmuje pas gruntu o szerokości 6 m, przy czym jego środek wytycza oś tego wodociągu.*

*Strefa ochronna dla wodociągu południowego wynosi 251 m<sup>2</sup> i obejmuje pas gruntu o szerokości 4,2 m, przy czym oś tego wodociągu od której liczony jest pas ochronny biegnie w odległości od 1,2 m do 1,5 m od południowej granicy nieruchomości.*

*Prawo służebności przesyłu obejmuje również służebność bierną tzn. pasy ochronne o których mowa wyżej, powinny być wolne od zabudowy, stałych naniesień i nasadzeń, przy czym dopuszcza się pozostawienie istniejących tablic reklamowych oraz ogrodzenie południowej części nieruchomości (południowego fragmentu wschodniej i zachodniej granicy) ogrodzeniem łatwym w demontażu.*

*Zgodnie z przedstawioną przez Zleceniodawcę mapą zasadniczą z oznaczeniem obszaru żądanej strefy ochronnej dla istniejących dwóch wodociągów, jej powierzchnia wynosić będzie łącznie 605 m<sup>2</sup> (251 m<sup>2</sup> i 354 m<sup>2</sup>).*



*W części obszaru południowej strefy ochronnej (na północ od osi wodociągu) przebiega gazociąg niskiego ciśnienia (DN 100). Obszar położony na północ od tej osi zajmuje powierzchnię 177 m<sup>2</sup>. W takim przypadku uznać należy, że strefa ochronna, jaka wynika z przebiegu południowego wodociągu jest strefą współkorzystania. Dla wskazanego wyżej gazociągu nie zostało ustanowione prawo służebności przesyłu, a zatem otwartą pozostaje sprawa ewentualnego dochodzenia lub zaniechania roszczeń z tytułu współkorzystania obok ..... . Bezspornym pozostaje fakt, że przebiegające przez obszar nieruchomości dwa wodociągi nie są jedynymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej utrudniającej swobodne jej zagospodarowanie.*

*Zapewnienie swobodnego dostępu do odcinków biegnących w granicach nieruchomości dwóch wodociągów w celu wykonywania przeglądów, konserwacji, modernizacji lub remontu jest warunkiem koniecznym w ramach ustanowienia służebności przesyłu. Jednocześnie, obszar strefy ochronnej musi pozostawać wolny od zieleni wysokiej i innych nasadzeń roślinnych mogących systemem ukorzenia wpływać niekorzystnie na stan techniczny przebiegających wodociągów.*

### **Uwarunkowania prawne**

*Stosownie do art. 49 § 1 Kc urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.*

*Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> Kc 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).*

*Możliwość skutecznego żądania ustanowienia służebności przesyłu wynika z art. 305<sup>2</sup> Kc.*

*§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.*

*§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.*

*Art. 305<sup>3</sup> Kc reguluje przejście i wygaśnięcie służebności przesyłu.*

*§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.*

*§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.*

*§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.*

*Art. 305<sup>4</sup> Kc wskazuje, że do służebności przesyłu stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych, a z punktu widzenia niniejszej wyceny istotne wydają się być przepisy Kc od art. 285 do art. 289.*

*Art. 285. § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).*

*§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.*

*Art. 287. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.*

*Art. 288. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.*

*Art. 289. § 1. W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.*

*Jednocześnie trzeba mieć na uwadze, że wycena mająca na celu określenie wartości prawa służebności przesyłu na potrzeby ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa służyć będzie w pierwszej kolejności do jego ustanowienia w formie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości mającej stać się nieruchomością obciążoną, a ..... , zatem art. 305<sup>2</sup> Kc, jako przepis pozwalający na dochodzenie roszczeń na drodze sądowej nie będzie miał na tym etapie zastosowania (stosowany w niedobrowolnym ustanowieniu służebności przesyłu).*

*Utrwalona praktyka zawodowa sprowadzała się dotychczas do określania wartości ograniczonych praw rzecz-*

wych innych, niż prawo służebności przesyłu, które weszło do polskiego porządku prawnego 3 sierpnia 2008r. ustawą z 30 maja 2008r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw.

Mając na uwadze, że art. 305<sup>4</sup> Kc wskazuje, że do służebności przesyłu stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych, przez pewną analogię można próbować wykorzystać dotychczasową praktykę dotyczącą wyceny służebności gruntowych, o ile nie prowadzi ona do wyceny na podstawie której, żaden racjonalnie postępujący właściciel nieruchomości nie wyrazi akceptacji do zawarcia umowy cywilnoprawnej.

Generalnie, w dotychczasowej (i uznanej za dobrą) praktyce zawodowej wartość służebności gruntowej uzależniana była w wycenie od jednostkowej wartości rynkowej obciążanej nieruchomości gruntowej.

Pomimo, że służebność przesyłu ustanawiana będzie w oparciu o przepisy Kc, nie ma żadnych prawnych przeciwwskazań, aby wartość tego prawa określić w oparciu o przepisy ugn w zakresie, w jakim niezbędne jest określenie jednostkowej wartości rynkowej obciążanej nieruchomości gruntowej, przy czym zarówno istniejące, jaki przyszłe przeznaczenie planistyczne nieruchomości na której ustanowiona zostanie służebność przesyłu nie ulega w tym wypadku zmianie mogącej wpłynąć na rozważenie korzystniejszego, niż aktualny sposobu wykorzystania nieruchomości (tereny zabudowy jednorodzinnej), pomimo sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej z funkcją usługową.

Przy określaniu służebności przesyłu pomocna powinna być również uchwała Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z 17 czerwca 2005r. (III CZP 29/2005), która choć dotyczy wprawdzie zagadnienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celu przeprowadzenia i eksploatacji gazociągu, w ocenie autora operatu szacunkowego w pewnych fragmentach rzuca dodatkowe światło przydatne przy określaniu służebności przesyłu. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu stwierdził:

„W powołanej uchwale składu siedmiu sędziów (dot. sprawy III CZP 20/84) wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Podzielając pogląd co do kryterium obiektywnego należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie. Przytoczone przez Sąd ogólnikowe twierdzenia dotyczące nabycia nieruchomości przez powoda, zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i starań inwestycyjnych nie pozwalają konstruować ogólnych wskazań co do wysokości wynagrodzenia. Określając je jako odpowiednie Sąd Najwyższy dał wyraz temu, że 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 [...].

Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna rażąco przekraczać wartości zajętej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia rurociągu może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości. [...]

Przy ocenie żądań powoda uzasadnianych zamierzeniami inwestycyjnymi wskazówką może być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości oraz rozwoju gospodarczego terenów położonych w sąsiedztwie. [...]

Jednym ze sposobów oszacowania wartości służebności wskazano w punkcie 3.8.4 Standardu IV. 4 Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych, który od stycznia 2009r. jest traktowany jako nota interpretacyjna do dobrowolnego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Zawarte w tym punkcie wskazówki dotyczą służebności gruntowych i w przypadku niniejszej wyceny mogą mieć jedynie charakter pomocniczy. Proponuje się, aby wartość służebności szacować jako iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa według wzoru:

$$W_s = P \times W_j \times K$$

gdzie:

- $W_s$  - wartość służebności,
- $P$  - powierzchnia gruntu zajętego w  $m^2$ ,
- $W_j$  - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,
- $K$  - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

Współczynnik  $K$  jest zasadniczo elementem oceny eksperckiej uwzględniającej m.in. zakres ingerencji posiadacza służebności w prawa właściciela, długotrwałość posiadania służebności i inne elementy wpływające na jego wartość, a także to, czy z obszaru objętego służebnością jest możliwe faktyczne korzystanie tylko przez posiadacza służebności, czy również przez właściciela nieruchomości obciążonej oraz jaka jest faktyczna gospodarcza użyteczność tego obszaru dla właściciela. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1, co wskazuje, że wartość służebności nie może przekroczyć wartości rynkowej części gruntu stanowiącego obszar ograniczonego użytkowania. Proponowany zakres współczynnika  $K$  poddawany jest krytyce, w szczególności gdy dotyczy nowego

ograniczonego prawa rzeczowego w polskim porządku prawnym w postaci służebności przesyłu. Krytyka sprowadza się do spostrzeżenia, że w praktyce mogą zaistnieć sytuacje, gdzie ustanowiony zakres służebność przesyłu obejmujący część nieruchomości niweczy wartość użytkową pozostałej części, albo wydatnie wpływa na obniżenie tej wartości, a przez to na obniżenie wartości rynkowej całej nieruchomości. Służebność przesyłu odnosząca się do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych tylko w wyjątkowych wypadkach może wywołać takie skutki. Najczęściej przebieg tych sieci uwzględnia zasadę wyrażoną w art. 288 Kc.

Analiza umów zawartych z właścicielami nieruchomości obciążonych na rzecz ..... wskazuje, że wspomniany współczynnik K, który w decydującym stopniu rzutuje na wartość ustanowionego prawa służebności przesyłu, a który jest akceptowany przez obie strony umowy zwykle nie przekracza wartości 0,3 odnoszonej do ceny jednostkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przed obciążeniem jej tym ograniczonym prawem rzeczowym (wykaz umów zawartych przez ..... został udostępniony autorowi niniejszego operatu szacunkowego przez Zleceniodawcę i znajduje się w jego archiwum).

Mając na uwadze uwarunkowania prawne związane z możliwością zagospodarowania nieruchomości oraz fakt współkorzystania przez inne przedsiębiorstwo przesyłowe z części strefy ochronnej ustalonej dla jednego z dwóch przebiegających wodociągów przyjąć należy, że część strefy ochronnej południowego wodociągu w obszarze znajdującym się na północ od jego osi współczynnik K dla powierzchni 177 m<sup>2</sup> wynosi 0,15. Dla części strefy ochronnej położonej na południe od osi południowego wodociągu współczynnik K dla powierzchni 74 m<sup>2</sup> wynosi 0,3. Dla strefy ochronnej północnego wodociągu (354 m<sup>2</sup>) współczynnik K wynosi 0,3 (brak elementów współkorzystania przez inne przedsiębiorstwa przesyłowe).

Wycena prawa własności gruntu, jako podstawy do określenia wartości prawa służebności przesyłu oparta jest o zasadę substytucji tzn., kiedy na rynku dostępnych jest kilka nieruchomości o tych samych cechach, najbardziej pożądaną jest ta, której cena jest najniższa. Zasada ta wynika nie ze szczególnej lokalizacji, pożądanej przez ....., a z faktu określenia wartości rynkowej nieruchomości, która zostanie obciążona prawem służebności przesyłu przy założeniu, że gdyby ustanowiona służebność niweczyła w 100% wartość użytkową obciążonej nieruchomości, jednorazowe wynagrodzenie obejmujące wówczas i wartość odszkodowania równałoby się wartości rynkowej tej nieruchomości.

Jednostką porównawczą przyjętą do porównań jest wartość rynkowa prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Za optymalny sposób użytkowania nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przyjęto faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. [...]

Określona w niniejszym operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej aktualnie do uzyskania na rynku, przy uwzględnieniu jej najkorzystniejszego, tj. aktualnego sposobu użytkowania.

Podkreślić należy, że pojęcie cena możliwa aktualnie do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość rynkowa jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej. Wartość ta, to najlepsza hipotetyczna cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący (kwota ta nie dotyczy ceny, która może zostać podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności transakcji) przy założeniu, że nieruchomość nie byłaby obciążona prawem służebności przesyłu.

Określona wartość prawa służebności przesyłu (xxxxx zł) w odniesieniu do całkowitej powierzchni wyznaczonej strefy ochronnej (605 m<sup>2</sup>) odpowiada 25% prawa własności gruntu przy uwzględnieniu, że część tego obszaru jest powierzchnią, stanowiącą pas współkorzystania, z racji ułożonego w gruncie odcinka gazociągu (DN 100), którego strefa ochronna pokrywa się z częścią strefy ochronnej wodociągu południowego.