

# PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ WARSZTATOWYCH ZWIĄZANYCH Z OKREŚLANIEM WARTOŚCI ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH



Jerzy Dąbek  
Rzecznawca Majątkowy Nr 256

## I. Wstęp

Służebność przesyłu została wprowadzona do polskiego systemu prawnego z dniem 3 sierpnia 2008r. ustawą z dnia 30 maja 2008r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. Nr 116, poz. 731*) w art. 305<sup>1</sup> ÷ 305<sup>4</sup> k.c. i jest odrębnym, trzecim rodzajem służebności obok służebności gruntowej i służebności osobistej.

Służebność przesyłu jest ustanawiana w drodze umownej albo sądowej, za wynagrodzeniem, może być również nabyta przez przedsiębiorcę przesyłowego w trybie zasiedzenia, po spełnieniu warunków kodeksowych.

Służebność przesyłu spełnia następujące zadania:

- reguluje stan prawny urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych na nieruchomościach w przeszłości bez pozyskania do nich tytułu prawnego oraz jest przydatna w przypadku zmiany istniejącego tytułu prawnego do nieruchomości (np. prawa zobowiązaniowego na ograniczone prawo rzeczowe),
- daje przedsiębiorcy prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,
- daje przedsiębiorcy prawo do współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu, w okresie eksploatacji urządzenia.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest ustalana przez strony umowy albo przez sąd. Niestety, w istniejących przepisach prawnych nie ma żadnych ustawowych „wskazówek” jak określać to wynagrodzenie. W art. 305<sup>2</sup> kodeksu cywilnego jest zawarta tylko ogólna zasada, że wynagrodzenie ma być „odpowiednie”.

Określanie wartości służebności przesyłu jest zadaniem rzeczoznawców majątkowych. Jednakże z powodu braku w przepisach zasad określania tego wynagrodzenia, rzeczoznawcy majątkowi mają w związku z tym poważne problemy warsztatowe. Dodatkowo są różne stany prawne i faktyczne nieruchomości i urządzeń. W rzeczywistości są to urządzenia:

- istniejące na nieruchomościach bez uregulowanego stanu prawnego do tych nieruchomości,
- istniejące i podlegające przebudowie lub rozbudowie,
- nowoprojektowane do budowy.

Brak zasad prawnych oraz sporadyczne orzecznictwo sądowe zmuszają rzeczoznawców majątkowych do własnej interpretacji składników wartości służebności przesyłu, co

powoduje duże rozbieżności w określanych wartościach tej służebności dla podobnych urządzeń zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach. Oprócz tego istnieją inne problemy związane z ustalaniem parametrów danych wyjściowych, niezbędnych do określenia wartości służebności przesyłu, którymi są obszary oddziaływania urządzenia oraz pasy technologiczne urządzeń. Problemy warsztatowe związane z określaniem wartości służebności przesyłu są następujące:

- ustalanie powierzchni obszaru oddziaływania urządzeń zlokalizowanych na nieruchomościach,
- ustalanie parametrów pasów technologicznych urządzeń (pasów służebności przesyłu),
- ustalanie składników wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- określanie wartości służebności przesyłu,
- określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W niniejszym opracowaniu dokonano identyfikacji powyższych problemów oraz przedstawiono propozycje rozwiązań metodycznych.

## II. Służebne części nieruchomości związane z urządzeniami

### 1. Etapy budowy i eksploatacji urządzeń oraz rodzaje służebnych części nieruchomości

Budowa i eksploatacja urządzeń infrastruktury technicznej następuje w kilku etapach:

- projektowanie i wprowadzenie urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt),
- budowa urządzenia,
- eksploatacja urządzenia.

Na ww. etapach niezbędne są służebne części nieruchomości, głównie wzdłuż osi urządzeń, którymi są:

- obszar oddziaływania urządzenia,
- pas budowy (roboczy) urządzenia,
- pas technologiczny (służebności przesyłu).

## 2. Obszar oddziaływania urządzenia infrastruktury technicznej

Dla określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji na niej urządzenia infrastruktury technicznej niezbędna jest informacja o zakresie oddziaływania tego urządzenia na nieruchomość, którym z reguły jest pas terenu zlokalizowany symetrycznie wzdłuż osi urządzenia liniowego. W praktyce rzeczoznawcy majątkowi napotykają problemy nie tylko z ustalaniem parametrów tego pasa terenu, ale również z jego nazwą.

W zasadzie pasy terenu wzdłuż urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych powinny być zamieszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) w art. 15 ust.1 p.3a istnieje nazwa stref ochronnych, ale dotyczy ona tylko terenu wokół urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a u.p.z.p.), brak jest natomiast nazwy i definicji pasów terenu wzdłuż urządzeń liniowych, w których istnieją ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości.

W projekcie ustawy o korytarzach przesyłowych pasy te noszą nazwę korytarzy przesyłowych, a ich parametry będą ustalone dla poszczególnych rodzajów urządzeń w rozporządzeniu Ministra Gospodarki.

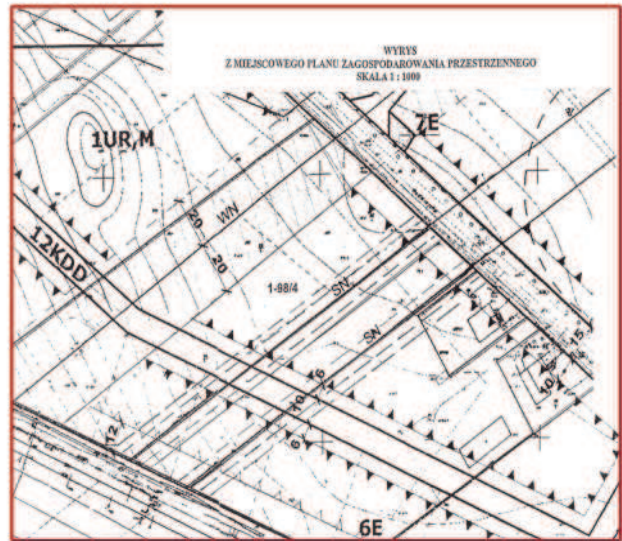
W ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z późn. zm.) zawarte są definicje urządzenia infrastruktury technicznej (art.3 p. 3a) oraz obszaru oddziaływania obiektu (art.3 pkt.20).

*„**obiekt liniowy** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.*”

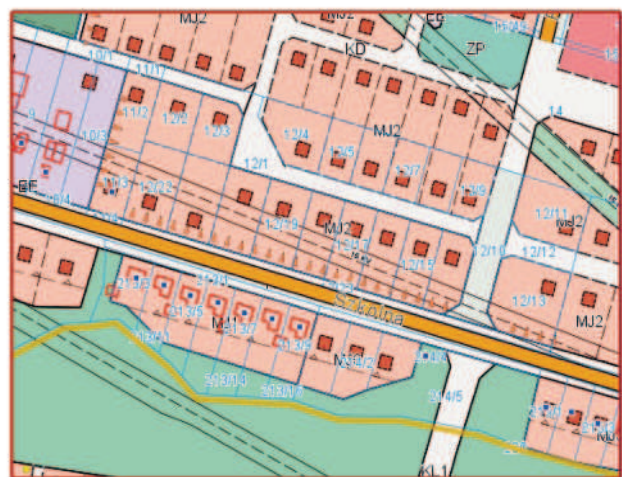
*„**obszar oddziaływania obiektu** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.*”

W obszarze oddziaływania obiektu istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Ograniczenia te dotyczą przeważnie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania. Nie można przy tym utożsamiać obszaru oddziaływania obiektu z obszarem ograniczonego użytkowania, który jest ustalany na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska dla przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko. W zasadzie obszar oddziaływania obiektu, zdefiniowany w Prawie budowlanym dotyczy terenu wokół obiektu kubaturowego, jednakże ze względu na to, że urządzenia infrastruktury technicznej są głównie obiektami liniowymi, więc definicja obszaru oddziaływania obiektu jest możliwa do stosowania dla urządzeń infrastruktury technicznej, jako obszaru oddziaływania urządzenia.

Obszar oddziaływania urządzenia infrastruktury technicznej, jako obiektu liniowego lub kubaturowego jest związany z jego lokalizacją w dokumentacji planistycznej.



Przykład części graficznej mpzp z obszarami oddziaływania linii 110 kV i 15 kV



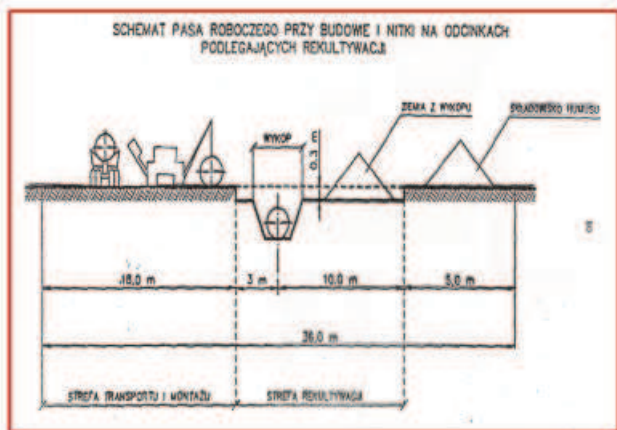
Przykłady części graficznej mpzp z obszarami oddziaływania linii 15 kV

W obszarze oddziaływania urządzenia możliwe jest obniżenie wartości nieruchomości, spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości. Podstawę prawną roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowi art. 36 ust.1 ÷ 3 u.p.z.p. Adresatem ww. roszczeń jest Gmina.

W przypadku urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1995r., to jest przed dniem wejścia w życie ustawowych regulacji wprowadzających możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, brak jest podstawy prawnej i w związku z tym dochodzenie tych roszczeń może nastąpić na zasadach ogólnych. Należy przy tym mieć na uwadze, że powyższe roszczenia jako majątkowe przedawniają się po upływie 10 lat.



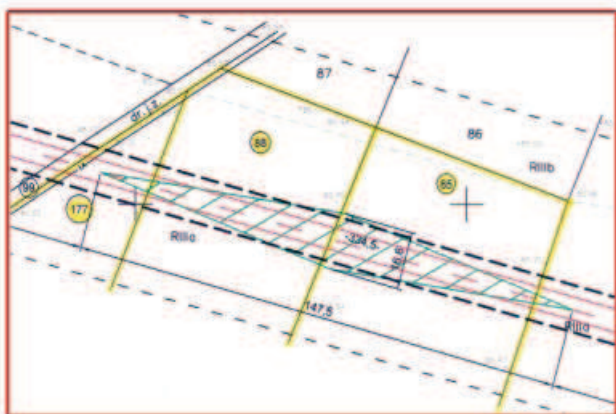
### 3. Pas budowy (roboczy) urządzenia



Przekrój poprzeczny pasa budowy gazociągu jamalskiego na gruntach rolnych

Pas budowy (roboczy) urządzenia jest ustanawiany na czas robót budowlanych. Jego szerokość zamieszczona jest w projekcie technicznym urządzenia. W przypadku budowy podziemnych urządzeń (rurociągi), pas ten dzieli się na część składowania humusu i martwicy, część zajęta pod wykop i część transportową. W trakcie budowy urządzenia występują szkody w pożytkach o charakterze tymczasowym i szkody o charakterze trwałym. Szkody w produkcji rolniczej lub leśnej mają charakter tymczasowy, natomiast w przypadku lokalizacji podziemnych, naziemnych i nadziemnych elementów infrastruktury technicznej powstają szkody o charakterze trwałym, polegające na wyłączeniu z użytkowania części nieruchomości zajętej pod elementy infrastruktury technicznej. Innym przykładem szkody o charakterze trwałym jest pogorszenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na skutek lokalizacji naziemnego urządzenia (np. rurociąg PEC). Szkody o charakterze trwałym wpływają na obniżenie wartości nieruchomości.

### 4. Pas technologiczny urządzenia



Przykład pasa technologicznego linii energetycznej 110 kV

Pas technologiczny urządzenia, utożsamiany z pasem służebności przesyłu jest częścią nieruchomości niezbędną do prawidłowej eksploatacji urządzenia. Szerokość tego pasa jest wskazana w przepisach prawnych albo jest ustalana w oparciu o istniejące normy techniczne lub wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych lub dystrybucyjnych.

W pasie technologicznym przedsiębiorca ma prawo do korzystania w określonym zakresie z nieruchomości, w celu dokonywania czynności potrzebnych dla prawidłowej eksploatacji urządzenia. Za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości przysługuje wynagrodzenie.

### 5. Ustalanie parametrów obszaru oddziaływania urządzenia i pasa technologicznego

Rzeczoznawcy majątkowi oraz biegli sędziwi z zakresu wyceny nie są uprawnieni do samodzielnego ustalania parametrów obszaru oddziaływania urządzenia i pasa technologicznego. Jeżeli brak jest odpowiednich danych źródłowych, należy uzyskać odpowiednie informacje z właściwych urzędów gmin (obszar oddziaływania urządzenia) lub z właściwych przedsiębiorstw przesyłowych (pasy technologiczne urządzeń).

W postępowaniu sądowym parametry obszarów oddziaływania urządzeń oraz pasów technologicznych powinni ustalać biegli będący specjalistami w dziedzinie poszczególnych urządzeń.

## III. Identyfikacja składników wynagrodzenia za służebność przesyłu

### 1. Założenia przyjęte w pierwszym projekcie standardu KSWS 4 dotyczącym określania wartości odszkodowań i służebności przesyłu

Dotychczas istniały dwa różne stanowiska dotyczące składników wartości służebności przesyłu:

- wartość służebności przesyłu jest sumą kwoty obniżenia wartości nieruchomości z powodu ujemnych skutków lokalizacji i budowy urządzenia oraz kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie eksploatacji urządzenia.
- wartość służebności stanowi tylko kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Pierwsza wersja standardu liniowego KSWS 4 „Wycena odszkodowań wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych” opracowanego w 2011r. w ramach Komisji Standardów PFSRM zawierała propozycję, że na wartość służebności przesyłu składają się:

- odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości z powodu lokalizacji urządzenia,
- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie eksploatacji urządzenia.

W wyniku krytycznych uwag dotyczących pierwszego projektu standardu KSWS 4 zarząd PFSRM zwrócił się z prośbą do Pani Prof. dr hab. Stanisławy Kalus i Pana dr Grzegorza Matusika z Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach o opracowanie opinii prawnej dotyczącej między innymi składników wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Poniżej przytoczono fragment opinii prawnej z 18 września 2011r.:

*„...wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować wszelkie niedogodności, jakie wiążą się z posadowieniem urządzeń przesyłowych dla właściciela gruntu, a więc powinno także stanowić naprawienie szkody związanej z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego. (...)*

*Można jednakże dyskutować czy wynagrodzenie to powinno obejmować odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją takiego urządzenia (odszkodowanie w zakresie obniżenia wartości nieruchomości w związku z samą lokalizacją). Naszym zdaniem, wynagrodzenie to nie powinno obejmować tego odszkodowania jedynie w odniesieniu do urządzeń planowanych. Taka rekompensata przewidziana została w regulacjach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36, 58 ust. 2 i 63 ust. 3 u.p.z.p.). Natomiast co do urządzeń istniejących w dniu wejścia w życie nowelizacji k.c. i bezprawnie posadowionych, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno obejmować odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzenia przesyłowego, o ile nie zostało ono jak dotąd zrekompensowane, co podlega wszakże ocenie sądu. (...)*

*Należy jednak podkreślić, że właściciel nieruchomości nie może zostać generalnie pozbawiony uprawnienia dochodzenia rekompensaty za obniżenie wartości jego nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń przesyłowych. Kwestią otwartą jest natomiast tryb postępowania, w którym taka rekompensata zostanie mu przyznana i czy spełnione są wszystkie przesłanki dla przyznania takiej rekompensaty oraz czy nie minęły terminy uprawniające go do uzyskania takiej rekompensaty.*

*Biorąc pod uwagę wszystko powyższe, odpowiadając na pytanie nr 1, należy stwierdzić, że optymalnym rozwiązaniem będzie, wobec panującej niepewności i braku reguł ustalania wynagrodzenia, wskazywanie w operacie szacunkowym dwóch kwot, tj. kwoty określającej obniżenie wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń przesyłowych (odszkodowanie za obniżenie wartości w związku z lokalizacją) oraz kwoty określającej wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, a obejmującej wszystkie niedogodności związane ze służebnością, w tym odszkodowanie za obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Należy zatem obie te kwoty (odszkodowanie za lokalizację i wynagrodzenie) rozdzielić. Rzeczoznawca powinien również uczynić zastrzeżenia do swojej opinii, wskazując na istnienie odrębnych trybów dochodzenia roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z lokalizacją urządzeń. Ostatecznie to sąd zadecyduje o zakresie i wysokości przysługującego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia.”*



## **2. Założenia przyjęte w drugim projekcie standardu KSWS 4**

Wnioski z powyższej opinii prawnej zostały uwzględnione w drugim projekcie standardu KSWS 4 „*Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych*”.

Wartość odszkodowania z tytułu lokalizacji urządzeń w dokumentacji planistycznej została usunięta z wartości służebności przesyłu. W związku z powyższym według drugiego projektu standardu KSWS 4 na wartość służebności przesyłu składają się:

- odszkodowanie z tytułu powstania szkody o charakterze trwałym na skutek budowy urządzenia,
- kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Drugi projekt standardu został przyjęty przez Radę Krajową PFSRM 5 czerwca 2012r. i został skierowany do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w celu uzgodnienia. W trakcie uzgodnień międzyresortowych projekt ten został poddany krytyce. Główny zarzut dotyczył tego, że standard ingeruje w przepisy prawne i stara się je zastąpić.

Szczególnie nieprzychylne były uwagi Polskiego Towarzystwa Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej (PTPiREE) oraz Ministerstwa Gospodarki, pisane prawdopodobnie przez tego samego autora, o czym świadczy ich identyczność. Z uwag PTPiREE wynika, że nie należy wprowadzać projektowanego standardu, bo określeniem wartości służebności przesyłu zajmą się biegli rzeczoznawcy majątkowi w sądach, a próba wprowadzenia standardu to jest „zalegalizowanie” działania rzeczoznawców majątkowych. Dalej: „(...) KSWS 4 jest próbą usankcjonowania dowolności wycen dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przedstawione rozwiązania są sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Po uzgodnieniu standardu przez MTBiGM projekt stanie się obowiązującym przepisem prawa, a konsekwencje wadliwych regulacji zaczną oddziaływać na całą gospodarkę i obywateli m.in. poprzez znaczący wzrost cen mediów.”

Racjonalne są natomiast uwagi Departamentu Prawnego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Mianowicie według Departamentu Prawnego regulacja dotycząca określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna być zawarta w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nic dodać, nic ująć !!!

## **3. Wnioski wypływające z aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego ustalenia wynagrodzenia za służebność przesyłu**

W okresie od września 2011r. do końca 2012r. ukazało się kilka orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących składników wynagrodzenia za służebność przesyłu, jak również sposobu zapłaty tego wynagrodzenia. Przede wszystkim w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r. (sygn. akt III CZP 43/11) Sąd stwierdził, że skutki trwałego obciążenia nieruchomości urządzeniem infrastruktury technicznej powinny stanowić składnik wynagrodzenia za służebność przesyłu.



Treść uchwały SN:

*„Właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.).”*

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnia:

*„nie stanowi pogorszenia rzeczy obniżenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z wolą ustawodawcy - jest rekompensowany świadczeniem, jakie może uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305<sup>2</sup> k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2000r., II CKN 060/98, nie publ.).”*

Powyższe stanowisko znalazło odzwierciedlenie w dalszym orzecznictwie Sądu Najwyższego:

- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011r. (sygn. II CSK 681/2010),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012r. (sygn. II CSK 401/2011),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012r. (sygn. V CSK 190/2011),
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (sygn. IV CSK 56/2012).

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012r. Sąd stwierdza:

*„(...) w ustawie jest mowa o ustanowieniu służebności przesyłu „za wynagrodzeniem” (art. 305<sup>2</sup> k.c.), nie zaś „za odszkodowaniem.” Oznacza to, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności przesyłu. **Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania.** W razie powstania szkody, wbrew twierdzeniu skarżącej, fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł.”*

Z kolei w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. Sąd aprobuje wywody strony postępowania:

*„Skarżący ma zatem rację, że wynagrodzenie należne na podstawie art. 305<sup>2</sup> §2 k.c. powinno uwzględniać cały uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, w tym także zmniejszenie jej wartości (...).”*

Z krótkiego przeglądu orzecznictwa Sądu Najwyższego z okresu kilkunastu miesięcy wstecz wynika, że wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno stanowić zapłatę za korzystanie z nieruchomości w ściśle określonym zakresie oraz powinno rekompensować obniżenie wartości z tytułu powstania szkody trwałej.

## 4. Wynagrodzenie za służebność przesyłu w projektowanych nowelizacjach przepisów prawnych

Aktualnie w Sejmie znajdują się dwa projekty nowelizacji przepisów prawnych, które dotyczą statusu prawnego urządzeń infrastruktury technicznej i służebności przesyłu.

Tymi projektami są:

- projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny, przygotowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości oraz przyjęty przez Radę Ministrów i w dniu 7 grudnia 2011r. przedstawiony Sejmowi RP;
- projekt z dnia 10 lipca 2012r., ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami, przygotowany przez grupę 51 posłów i skierowany do Sejmu RP w dniu 25 lipca 2012r.;

Projektowana treść nowych przepisów kodeksu cywilnego dotycząca ustanawiania służebności przesyłu i określania wynagrodzenia zawarta jest w §3 i 4 dodanych do art. 305<sup>2</sup> kodeksu cywilnego:

*§ 3. Ustanowienie służebności przesyłu nastąpi z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego i uzasadnionego interesu właściciela nieruchomości, tak aby stanowiła jak najmniejsze obciążenie gruntów, na których urządzenia są lub mają być posadowione.*

*§ 4. Odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w §1 i 2, określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.*

Treść §3 zobowiązuje strony umowy, a w szczególności przedsiębiorcę do ustanowienia służebności przesyłu z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, na których urządzenie ma być posadowione. Jest to ogólnie znane kryterium, dotyczące zasad obciążania nieruchomości różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i zobowiązaniami.

Przepis §4 wyraźnie wskazuje, że wartość służebności przesyłu powinna rekompensować obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.

Określenie użyte w §4 „obniżenie użyteczności lub wartości nieruchomości” w literalnym rozumieniu przepisu jest mylące, ponieważ może być rozumiane jako obciążenie nieruchomości lokalizacją urządzenia i prawem przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości. Z tego powodu redakcja tego przepisu powinna ulec doprecyzowaniu.

Poselski projekt z dnia 10 lipca 2012r. ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu uporządkowanie przepisów k.c. dotyczących własności urządzeń przesyłowych i związanych z nimi prawami do gruntu. Projektowana ustawa radykalnie zmienia również aktualny przepis art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzając do niego służebność przesyłu ustanawianą w trybie administracyjnym na wniosek przedsiębiorcy, w celu budowy urządzeń będących celem publicznym. Z powodu zmiany brzmienia przepisu art. 124 u.g.n. zmianie ulegają również art. 124a, 124b, 125 i 128.

Służebność przesyłu będzie ustanawiana tylko na wniosek przedsiębiorcy, tryb z urzędu zostanie zlikwidowany, a podmioty publiczne mogą w razie potrzeby korzystać z pełnego postępowania wywłaszczeniowego.

Poniżej przytoczone zostało nowe brzmienie proponowanego art. 124 u.g.n.:

„Art. 124. 1. Przedsiębiorca, który ma realizować inwestycję celu publicznego, może żądać ustanowienia odpowiedniej służebności przesyłu w zamian za wynagrodzenie, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża zgody na jej ustanowienie. O żądaniu rozstrzyga starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Ustanowienie służebności następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Postępowanie w sprawie ustanowienia służebności winno być poprzedzone negocjacjami w sprawie ustanowienia tej służebności w drodze umowy. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych negocjacji.

3. W przypadku nadania decyzji o ustanowieniu służebności przesyłu rygoru natychmiastowej wykonalności przedsiębiorca jest uprawniony do niezwłocznego zajęcia nieruchomości i korzystania z niej zgodnie z treścią służebności, określonej w decyzji.

4. Niezwłocznie po wybudowaniu urządzeń przesyłowych na przedsiębiorcy ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do właściwego stanu. W razie wyrządzenia szkody w nieruchomości, nieobjętej wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu, właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać stosownego odszkodowania.

5. Jeżeli wykonywanie służebności przesyłu, ustanowionej w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, może on żądać, aby przedsiębiorca nabył od niego za wynagrodzeniem własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. O żądaniu rozstrzyga w drodze decyzji starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

6. Postanowienie ust. 1-4 stosuje się także w celu ustanowienia odpowiedniej służebności osobistej na rzecz przedsiębiorcy uprawniającej do korzystania z nieruchomości na oznaczony czas w celu wybudowania na sąsiedniej nieruchomości urządzeń przesyłowych w ramach inwestycji celu publicznego.

7. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie ustanowienia służebności przesyłu starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.”

Na skutek projektowanego wprowadzenia służebności przesyłu do ustawy o gospodarce nieruchomościami zmniejszenie wartości nieruchomości związane z ograniczeniem sposobu korzystania z niej będzie zastąpione wynagrodzeniem za służebność przesyłu. W aktualnym stanie prawnym zmniejszenie wartości nieruchomości określone jest na podstawie art. 128 ust.4 u.g.n. w zw. z § 43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

**Art.128.4.** Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.”

Wytyczne dotyczące odszkodowania ustalane na podstawie art. 128 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarte są w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Admi-

nistracyjnego z dnia 25 lutego 2009r., (sygn. akt I OSK 460/2008):

„Odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 ugn nie ma bowiem charakteru cywilnoprawnego, a uszczerbek majątkowy (szkoda), jakiego doznaje właściciel na skutek ograniczenia jego prawa własności w trybie art. 124 ugn, jest wynikiem legalnego działania administracji. Wszelkie kwestie związane ze sposobem ustalania wysokości przedmiotowego odszkodowania zostały wyczerpująco unormowane w rozdziale V dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami, który nie przewiduje żadnego odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego. **Przy jego ustaleniu nie można więc wykraczać poza ramy określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i posiłkować się przepisami Kodeksu cywilnego.**”

Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 nie powinno być utożsamiane z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych wynikających ze wskazań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje na to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2000r. (sygn. akt I SA 356/99, Lex Polonica nr 387267):

„Przy ustalaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami wlicza się również zmniejszoną wartość nieruchomości, jeżeli wynikała ona z przeprowadzonych przewodów elektrycznych. **Zmniejszenie tej wartości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego,** który niezależnie od tego, kiedy zostanie zrealizowany, może ograniczać możliwość korzystania z danej nieruchomości, a co za tym idzie, zmniejsza jej wartość.”

Powyższe stanowisko NSA zostało potwierdzone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2011r. (sygn. akt ISA/Wa 1671/2010). Podstawy merytoryczne określania wartości szkód powstałych w trakcie robót budowlanych na nieruchomości oraz zmniejszenia wartości nieruchomości znajdują się w §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 43. 1. **Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:**

1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;

2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.

2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

3. **Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust.4 ustawy, uwzględnia się:**

1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;

2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;



- 3) trwale ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 128 ust.4 ustawy.”

Na zmniejszenie wartości składają się różne czynniki ograniczające sposób użytkowania nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia, m. in:

- utrudnienia w użytkowaniu nieruchomości według dotychczasowego sposobu,
- lokalizacja naziemnych elementów infrastruktury technicznej, powodująca wyłączenie części pasa technologicznego z produkcji rolniczej lub leśnej,
- reglamentacja sadzenia drzew,
- zakaz kopania stawów, budowy budynków gospodarczych, etc.

W sporadycznych przypadkach zmniejszenie wartości dotyczy większej części nieruchomości, np. przy budowie naziemnego urządzenia (ciepłociąg, rurociąg gazów technicznych) na gruncie rolnym, rozdzielającym działkę gruntu na dwie części, co jest powodem dodatkowych utrudnień w jej uprawie.

Analizując treść §43 ust.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nasuwa się wniosek, że określona wartość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją starosty odpowiada wartości projektowanej służebności przesyłu, na którą składają się skutki odszkodowawcze wymienione w §43 ust. 3 pkt 1, 2, 3 oraz wynagrodzenie za obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o którym mowa w §43 ust.3 p.4.

Jednocześnie należy mieć na uwadze wnioski z orzecznictwa NSA, że zmniejszenie wartości nieruchomości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec tego przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości na podstawie art. 128 ust.4 u.g.n. należy uwzględnić obniżenie wartości nieruchomości powstałe w wyniku zaistnienia szkody rzeczywistej, zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oprócz tego skutki odszkodowawcze wymienione w §43 ust.3 p.1 ÷ 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości są identyczne z czynnikami uwzględnianymi przy określaniu wartości służebności przesyłu, które zawiera drugi projekt standardu KSWS 4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”.



## IV. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia

### 1. Urządzenia projektowane do budowy, roszczenia odszkodowawcze

Lokalizacja urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje potencjalną szkodę na skutek:

- zmiany lub istotnego ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości (art. 36 ust.1 u.p.z.p.),
- zmiany wartości nieruchomości (art. 36 ust.3 u.p.z.p.).

Ta potencjalna szkoda urealnia się podczas budowy urządzenia.

W pierwszym przypadku, związanym ze zmianą dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, właściciel (użytkownik wieczysty) ma roszczenie do Gminy o odszkodowanie za szkodę rzeczywistą, czyli za obniżenie wartości nieruchomości lub o zamianę nieruchomości, które staje się wymagalne z dniem wejścia w życie planu miejscowego, ma charakter cywilnoprawny oraz ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych.

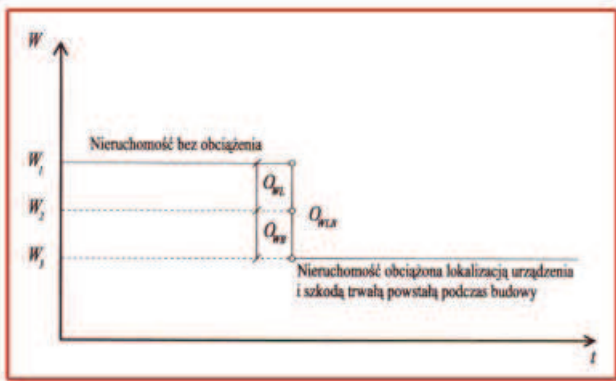
Drugi przypadek istnieje wtedy, kiedy korzystanie z nieruchomości lub jej części jest możliwe zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, czyli nie nastąpiło istotne ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, ale wartość nieruchomości uległa obniżeniu. Roszczenie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na podstawie art. 36 ust.3 u.p.z.p. jest roszczeniem warunkowym i staje się wymagalne z dniem zbycia nieruchomości oraz zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy wygasa po okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego albo od daty ostateczności decyzji wżizt. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości to ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości występuje zazwyczaj w pasie technologicznym urządzenia, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.

### 2. Urządzenia istniejące na nieruchomościach, roszczenia odszkodowawcze

Urządzenia istniejące na nieruchomościach, pobudowane przed 1 sierpnia 1985r. mają w większości nieuregulowany stan prawny do tych nieruchomości. Tylko urządzenia wzniesione na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości mają uregulowany stan prawny i przedsiębiorcy nie są narażeni na roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości. Również urządzenia istniejące, wybudowane po dniu 1 sierpnia 1985r., dla których zostały wydane decyzje na podstawie art. 70 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a także decyzje o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości wydane na podstawie art. 124 ust.1 u.g.n., mają uregulowany stan prawny. Ww. przepisy stanowiły podstawę do ustalania odpowiednich odszkodowań za szkody w pożytkach i za zmniejszenie wartości nieruchomości powstałe na skutek

budowy urządzenia. Oprócz tego, na skutek wprowadzenia zmian w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, od 1 stycznia 1995r. istnieje możliwość dochodzenia przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania albo ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, spowodowanego lokalizacją urządzeń w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### 3. Sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia infrastruktury technicznej



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

- $W_1$  - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,
- $W_{11}$  - wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,
- $W_2$  - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej,
- $W_3$  - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej oraz szkody trwałej powstałej podczas budowy urządzenia,
- $O_{WL}$  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia,
- $O_{WB}$  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- $O_{WLB}$  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia oraz na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- $P_{OU}$  - powierzchnia obszaru oddziaływania urządzenia,
- $P_{SP}$  - powierzchnia pasa technologicznego urządzenia (pasa służebności przesyłu),
- $S_L$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia, w którym istnieje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub istotne ograniczenie tego sposobu,
- $S_{L1}$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,
- $S_B$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,

### 3.1. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia

Jeżeli lokalizacja urządzenia infrastruktury technicznej wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości obniżenie wartości nieruchomości ( $O_{WL}$ ) jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości  $W_1$  i  $W_2$ .

$$O_{WL} = W_1 - W_2$$

Zastosowanie powyższego sposobu jest uwarunkowane istnieniem odpowiednich danych rynkowych. Wielkość współczynnika „ $S_L$ ” jest możliwa do określenia na podstawie danych rynkowych według wzoru:

$$S_L = \frac{W_1 - W_2}{W_1}$$

W przypadku braku danych rynkowych, obniżenie wartości nieruchomości  $O_{WL}$  jest możliwe do określenia sposobem pośrednim na podstawie wzoru:

$$O_{WL} = W_1 \times S_L$$

Wielkość współczynnika „ $S_L$ ” jest możliwa do określenia na podstawie danych rynkowych, a w przypadku ich braku, na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę sposobu lub stopień ograniczenia użytkowania nieruchomości.

Jeżeli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę sposobu użytkowania całej nieruchomości, a zmiana sposobu użytkowania dotyczy tylko obszaru oddziaływania urządzenia, wówczas obniżenie wartości rynkowej nieruchomości jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$O_{WL} = W_{11} \times P_{OU} \times S_L$$

Z uwagi na to, że określone powyższymi wzorami obniżenie wartości na skutek lokalizacji urządzenia zmniejsza wartość nieruchomości, to do dalszych obliczeń wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stosowana jest wielkość współczynnika  $S_{L1}$ .

$$S_{L1} = \frac{O_{WL}}{W_1}$$

lub

$$S_{L1} = \frac{S_L \times P_{OU}}{P_N}$$





### 3.2. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia powodującego zmianę sposobu użytkowania nieruchomości jest możliwe według wskazanego sposobu w p. 4.4.3. TNI V.8:

„Wielkość szkody z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą jej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i użytkowania jest równa różnicy wartości rynkowej gruntu dla dotychczasowej funkcji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nowej funkcji wymuszonej przez lokalizację infrastruktury nad i podziemnej.”

Zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości występuje głównie dla działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, kiedy lokalizacja urządzenia uniemożliwia jej użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie miejscowym. Obniżenie wartości jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia wyraża współczynnik „ $S_{L1}$ ”. W przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach rolnych zmiana sposobu użytkowania nieruchomości nie występuje. Stosunkowo rzadko zmiana sposobu użytkowania nieruchomości występuje na gruntach przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą. W takich przypadkach wielkość współczynnika „ $S_{L1}$ ” jest równa 0.

### 3.3. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy, urządzenia infrastruktury technicznej według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8

Wartość szkody trwałej spowodowanej budową urządzenia infrastruktury technicznej jest możliwa do określenia według wskazań tymczasowej noty interpretacyjnej TNI nr V.8.

W p. 4.2.2. noty są wymienione przyczyny powstania ww. szkody na nieruchomości:

- istnienie obcego elementu w nieruchomości lub nad nieruchomością,
- występowanie utrudnień przestrzennych w gospodarowaniu, wynikających z występowania „świadków” przebiegu infrastruktury,
- stworzenie potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa właściciela i jego mienia,
- możliwość wejścia właściciela infrastruktury na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii,
- regramentacji dotyczącej upraw sadowniczych i sadzenia innych drzew.

Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości rolnej lub leśnej w pasie eksploatacyjnym. Wielkość szkody określana jest z zależności:

$$Z_W = S \times W \times P$$

gdzie:

- $Z_W$  - wielkość szkody, odpowiadająca zmniejszeniu wartości nieruchomości,
- $S$  - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego,

a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,

- $W$  - wartość rynkowa jednostki porównawczej,
- $P$  - powierzchnia pasa eksploatacyjnego (technologicznego).

W przypadku braku danych rynkowych:

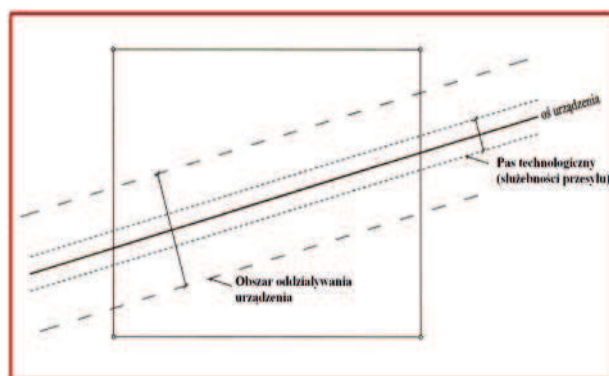
- minimalną wielkość współczynnika 0,15 za trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, należy stosować w sytuacji, gdy nie występują żadne dodatkowe ograniczenia w rolniczym wykorzystaniu omawianego obszaru,
- dodatkowe ograniczenia mogą wynikać z występowania na nieruchomości „świadków” infrastruktury (słupków sygnalizacyjnych lub wążaczy, studzienek, itp.), a także z regramentacji zakresu upraw (np. zakaz sadzenia drzewek w sadach) i wówczas współczynnik powinien być większy, aż do 0,20.

Wielkość zmniejszenia wartości  $Z_W$  na skutek szkody trwałej powstałej przy budowie urządzenia infrastruktury technicznej jest przyrównywana do zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek zdarzeń wymienionych w §43 ust. 3 pkt 1, 2, 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Oznaczając współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości w powyższym wzorze jako  $S_B$  oraz wielkość szkody  $Z_W$  jako  $O_{WB}$  i uwzględniając kolejność powstawania szkód powodujących obniżenie wartości nieruchomości, wówczas określenie obniżenia wartości na skutek szkody trwałej powstałej podczas budowy urządzenia jest możliwe na podstawie wzoru:

$$O_{WB} = S_B \times (1 - S_{L1}) \times P_{SP} \times W_{11}$$

### 3.4. Przykład określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia - lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości



Działka gruntu o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> przeznaczona jest pod zainwestowanie - budownictwo mieszkaniowe. W środkowej części działki został zlokalizowany gazociąg w/c DN 500.

Długość przecięcia działki gazociągiem wynosi 50 m. Szerokość strefy kontrolowanej, utożsamianej z pasem technologicznym gazociągi wynosi 8 m (po 4 m od osi w obydwie strony). Z uwagi na lokalizację gazociągi w środkowej części działki niemożliwa jest jej zabudowa. Faktyczny sposób użytkowania po lokalizacji gazociągi – tereny zieleni.

Wartość gruntu dla podobnych działek przeznaczonych pod budownictwo wynosi 100 zł/m<sup>2</sup>. Wartość gruntu dla podobnych działek przeznaczonych pod zieleni wynosi 40 zł/m<sup>2</sup>.

**Obliczenia:**

Wartość działki dla przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe:

$$W_1 = 1\ 000\ m^2 \times 100\ \text{zł}/m^2 = 100\ 000\ \text{zł}$$

Wartość działki dla przeznaczenia na tereny zieleni:

$$W_2 = 1\ 000\ m^2 \times 40\ \text{zł}/m^2 = 40\ 000\ \text{zł}$$

Obniżenie wartości działki na skutek zmiany sposobu użytkowania po lokalizacji gazociągu:

$$O_{WL} = 100\ 000\ \text{zł} - 40\ 000\ \text{zł} = 60\ 000\ \text{zł}$$

Wielkość współczynnika  $S_{L1}$ :

$$S_{L1} = (W_1 - W_2) / W_1 = 60\ 000\ \text{zł} / 100\ 000 = 0,60$$

Dalsze obniżenie wartości działki powstaje na skutek budowy urządzenia i ograniczenia sposobu jej użytkowania w strefie kontrolowanej o powierzchni 50 m x 8 m = 400 m<sup>2</sup>.

Współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy gazociągu i ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągu ustalono w wysokości  $S_B = 0,15$  (brak naziemnych elementów infrastruktury technicznej).

Obniżenie wartości w strefie kontrolowanej gazociągu:

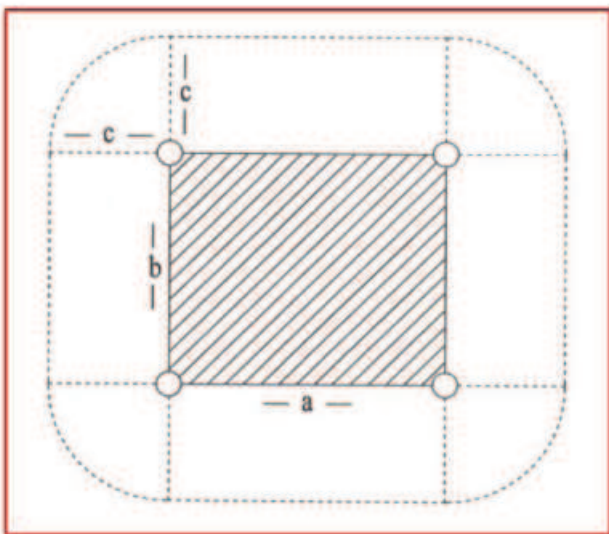
$$O_{WB} = 0,15 \times (1 - 0,60) \times 400 \times 100 = 2\ 400\ \text{zł}$$

**3.5. Przykład określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa kratowego na linii elektroenergetycznej WN 110 kV**

Słup kratowy zlokalizowany na gruntach rolnych o wymiarach.

- a - 6 m
- b - 8 m

Szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupów zlokalizowanych na gruntach rolnych wynosi  $c = 4\ m$ , a na gruntach inwestycyjnych  $c = 1\ m$  (według projektowanej ustawy o korytarzach przesyłowych).



Powierzchnia gruntu wyłączona z produkcji dla obiektów gabarytowych określana jest wzorem:

$$P_{IN} = [a \times b + 2 \times c \times (a + b) + c^2 \times \pi] [m^2]$$

gdzie:

- a, b - wymiary konstrukcji obiektu (słupa) przy ziemi,
- c - szerokość dodatkowego pasa gruntu wokół słupa.

$$P_{IN} = 6 \times 8 + 2 \times 4 \times (6 + 8) + 4^2 \times 3,14 = 210\ m^2$$

W przypadku lokalizacji naziemnego elementu na gruntach rolnych wartość odszkodowania określić można na podstawie utraconego, rocznego dochodu brutto z gruntu wyłączanego z produkcji, powiększonego o stałe roczne koszty dodatkowej pracy sprzętu mechanicznego, związane z utrudnieniami w uprawie gruntu wokół przeszkody.

Wartość szkody jest określana techniką kapitalizacji prostej.

$$W_{IN} = PDB / R_b$$

gdzie:

- $W_{IN}$  - wartość odszkodowania z tytułu lokalizacji naziemnego elementu,
- PDB - roczny, utracony dochód brutto.

$$PDB = K_{sr} + W_{pl}$$

gdzie:

- $K_{sr}$  - roczny koszt dodatkowej pracy sprzętu mechanicznego,
- $W_{pl}$  - roczny, utracony dochód z powierzchni gruntu zajętego pod naziemny element infrastruktury technicznej.

Wartość utraconego dochodu z 1m<sup>2</sup> gruntu ustalono jako średnią z koszyka zbożowego 5 roślin w wysokości 0,65 zł/1m<sup>2</sup>.

Dodatkowa praca sprzętu rolniczego związana z omijaniem słupa energetycznego wynosi 3 godz. w ciągu roku.

Ilość dodatkowej pracy w roku ciągnika ze sprzętem - 3 godz.

Średni koszt pracy ciągnika 60 KM z osprzętem - 100 zł

Powierzchnia gruntu wyłączanego z produkcji rolnej - 210 m<sup>2</sup>

Wartość utraconego plonu z wyłączanej pow. - 0,65 zł/1m<sup>2</sup>

Stopa kapitalizacji brutto - 11%

$$O_S = (210 \times 0,65 + 3 \times 100) / 0,11 = 3\ 968 \approx 4\ 000\ \text{zł}$$





### 3.6. Przykład określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa na linii elektroenergetycznej NN 400 kV na podstawie danych rynkowych

Jeżeli istnieją dane rynkowe dotyczące kwot odszkodowań za słupy o znanej powierzchni zajęcia gruntu, wówczas istnieje możliwość określenia wartości odszkodowania za lokalizację słupa o innej powierzchni zajęcia gruntu.

W tym celu można wykorzystać odpowiednio wzór Tiemanna:

$$O_X = O_R \times \sqrt{\frac{P_X}{P_R}}$$

gdzie:

|       |   |
|-------|---|
| $O_X$ | - wartość odszkodowania za słup będący przedmiotem wyceny,              |
| $P_X$ | - powierzchnia zajęcia gruntu przez słup będący przedmiotem wyceny,     |
| $O_R$ | - kwota odszkodowania za słup o znanej powierzchni zajęcia gruntu,      |
| $P_R$ | - powierzchnia zajęcia gruntu przez słup o znanej kwocie odszkodowania, |
| $O_R$ | - 5000 zł,  |
| $P_R$ | - 242 m <sup>2</sup> ,  |
| $P_X$ | - 181 m <sup>2</sup> .  |

$$O_X = 5000 \times \sqrt{\frac{181}{242}} = 3740 \text{ zł}$$

## V. Sposoby określania wartości służebności przesyłu

### 1. Uwarunkowania związane z różnymi stanami faktycznymi nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej

W trakcie wyceny należy uwzględnić stan nieruchomości (art. 4p.17 u.g.n.) na który składają się:

- stan prawny,
- stan faktyczny (stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy),
- stan faktyczny otoczenia,
- stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Jeżeli na nieruchomości zlokalizowane są urządzenia przesyłowe lub dystrybucyjne to stan faktyczny może dotyczyć urządzeń:

- istniejących na nieruchomościach, bez uregulowanego stanu prawnego,
- istniejących na nieruchomościach i projektowane do przebudowy lub rozbudowy,
- projektowanych do budowy.

Sposób określenia wartości służebności przesyłu powinien być jednakowy dla ww. stanów faktycznych. Z uwagi na różne podstawy prawne dotyczące lokalizacji urządzeń obniżenie wartości z tego tytułu powinno być określane i wykazywane oddzielnie.

W związku z powyższym na wartość służebności przesyłu powinna składać się kwota odszkodowania za obniżenie wartości na skutek powstania szkód o charakterze trwałym powstałych podczas budowy urządzenia oraz kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia dwoma sposobami:

- bezpośrednim,
- pośrednim.

### 2. Sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim, jako różnica wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, nieobciążonej i obciążonej służebnością przesyłu.

Wartość służebności przesyłu jest również możliwa do określenia sposobem pośrednim na podstawie stawek wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu dla 1m<sup>2</sup> pasa służebności przesyłu podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach notarialnych, zawieranych przez różnych inwestorów, z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

$$W_{SP} = W_{SP11} \times P_{SP}$$

gdzie:

|            |  |
|------------|--|
| $W_{SP11}$ | - wynagrodzenie za 1m <sup>2</sup> pasa służebności przesyłu z danych rynkowych, |
| $P_{SP}$   | - powierzchnia pasa służebności przesyłu.  |

W przypadku istnienia rynkowych stawek czynszu dzierżawnego pasów technologicznych podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej według wzoru:

$$W_{SP} = \frac{PDB}{R_b}$$

Stosując sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu rzeczoznawca majątkowy nie musi identyfikować składników tej wartości. Wartości nieruchomości są określane na podstawie danych rynkowych podejściem porównawczym.

Również w podejściu dochodowym, stosując technikę kapitalizacji prostej wartość służebności przesyłu reprezentuje wszystkie składniki wynagrodzenia za służebność przesyłu.

W aktualnym stanie rynku nieruchomości sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu jest mało realny do stosowania z uwagi na brak odpowiednich danych rynkowych oraz z powodu braku dostępu do aktów notarialnych ustanawiania służebności przesyłu jak również do aktów notarialnych obrotu nieruchomościami obciążonymi służebnością przesyłu.

W tym celu istnieje pilna potrzeba zmiany przepisów prawnych w celu gromadzenia aktów notarialnych ustanawiających służebność przesyłu w rejestrach cen prowadzonych przez ośrodki dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

### 3. Sposób pośredni określania wartości służebności przesyłu

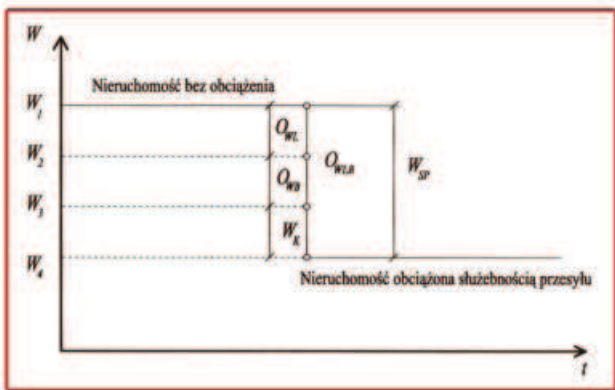
Z powodu braku odpowiednich danych rynkowych, aktualnie najbardziej odpowiednim sposobem określania wartości służebności przesyłu jest sposób pośredni, oparty o wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej.

Sposób pośredni określania wartości służebności przesyłu wymaga jednak podjęcia decyzji przez rzeczoznawcę majątkowego o składnikach tej wartości. Niestety, brak jest ustawowych wskazówek, które byłyby pomocne w identyfikacji składników wynagrodzenia za służebność przesyłu. W celu przybliżenia problematyki składników służebności przesyłu zamieszczono poniżej trzy warianty określania wartości służebności przesyłu ilustrowane rysunkami i wzorami obliczeniowymi. Warianty te bazują na różnych założeniach, dotyczących składników służebności przesyłu. Stałym składnikiem w tych wariantach jest tylko wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, natomiast składniki odszkodowania z tytułu lokalizacji urządzenia i szkody trwałej, powstałej podczas budowy urządzenia są zmienne. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim odpowiada wartości rynkowej prawa służebności przesyłu, w przypadku przyjęcia do obliczeń danych rynkowych.

## VI. Przykłady wariantów składników wartości służebności przesyłu określonej sposobem pośrednim

### VI.A. WARIANT NR 1

**Założenie** – wartość służebności przesyłu składa się z obniżenia wartości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzenia infrastruktury technicznej

#### 1. Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu wartości służebności przesyłu

- $W_1$  - wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,
- $W_{11}$  - wartość jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,

- $W_2$  - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej w dokumentach planistycznych,
- $W_3$  - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia jej wartości na skutek lokalizacji i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powstałych podczas budowy urządzenia,
- $W_4$  - wartość rynkowa nieruchomości, po uwzględnieniu obniżenia jej wartości na skutek lokalizacji oraz budowy urządzenia infrastruktury technicznej i obciążenia nieruchomości prawem korzystania w czasie eksploatacji urządzenia,
- $O_{WL}$  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia,
- $O_{WB}$  - obniżenie wartości nieruchomości na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- $O_{WLB}$  - łączne obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub istotne ograniczenie sposobu użytkowania w obszarze oddziaływania urządzenia oraz na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- $W_K$  - wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia,
- $P_N$  - powierzchnia nieruchomości (działki),
- $P_{OU}$  - powierzchnia obszaru oddziaływania urządzenia,
- $P_{SP}$  - powierzchnia pasa technologicznego urządzenia (pasa służebności przesyłu),
- $S_L$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia na skutek zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości lub istotnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- $S_{L1}$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,
- $S_B$  - współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia na skutek powstania szkody trwałej podczas budowy urządzenia,
- $W_{SP}$  - wartość prawa służebności przesyłu,
- $u$  - współczynnik wyrażający relację efektywnego dochodu brutto (EDB) z czynszu dzierżawnego do wartości rynkowej nieruchomości (dla urządzeń infrastruktury technicznej  $EDB = PDB$ ),
- $k$  - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorcę,
- $R_b$  - stopa kapitalizacji brutto dla sektora nieruchomości gruntowych,
- $K_{SP}$  - współczynnik służący do określenia wartości służebności przesyłu,
- $U_i$  - zakres procentowy czynników uwzględnianych przy określaniu współczynnika  $K_{SP}$  jako wielkości średniej ważonej,
- $k_u$  - udział urządzenia infrastruktury technicznej w czynnikach składających się na wartość służebności przesyłu,
- $n$  - ilość czynników uwzględnianych przy określaniu współczynnika  $K_{SP}$ ,
- $P_{IN}$  - powierzchnia części pasa służebności przesyłu wyłączona z produkcji rolniczej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- $W_{IN}$  - kwota wynagrodzenia za zajęcie części pasa służebności przesyłu przez element infrastruktury technicznej, określona na podstawie danych rynkowych.



## 2. Składniki służebności przesyłu

$$W_{SP} = O_{WLB} + W_K$$

Powyższy wzór przedstawia przypadek ogólny, który najczęściej dotyczy urządzeń istniejących, wzniesionych na nieruchomościach bez udokumentowanego tytułu prawnego do tych nieruchomości. Roszczenie właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości  $O_{WLB}$  ulega przedawnieniu po upływie 10 lat. W przypadku urządzeń projektowanych do budowy właściciel lub użytkownik wieczysty ma prawo dochodzenia ww. roszczenia od Gminy na podstawie art. 36 ust. 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 3. Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy urządzenia infrastruktury technicznej

$$O_{WLB} = K_{WLB} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11}$$

gdzie:

$K_{WLB}$  - współczynnik służący do określenia kwoty obniżenia wartości nieruchomości na podstawie wartości pasa służebności przesyłu

Wielkość współczynnika  $K_{WLB}$  jest możliwa do określenia wzorem:

$$K_{WLB} = S_{L1} \times \frac{P_N}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1})$$

Jeżeli  $S_{L1} = 0$ , wówczas:

$$K_{WLB} = S_B$$

## 4. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia

Kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia wzorem:

$$W_K = K_{WK} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times W_{11}$$

gdzie:

$K_{WK}$  - współczynnik przekształcający wartość pasa służebności przesyłu w kwotę wynagrodzenia za korzystanie z tego pasa w czasie eksploatacji urządzenia

Wielkość współczynnika  $K_{WK}$  jest możliwa do określenia wzorem:

$$K_{WK} = \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

Jeżeli  $u = R_b$ , wówczas:

$$K_{WK} = k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Jeżeli  $u = R_b$  oraz  $S_L = 0$ , wówczas:

$$K_{WK} = k \times (1 - S_B)$$

## 5. Określanie wartości służebności przesyłu jako sumy wartości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

Jeżeli istnieją dane rynkowe do określenia wynagrodzenia za lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej, wówczas wartość służebności przesyłu dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach niezurbanizowanych jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

Dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach zurbanizowanych wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

### 5.1. Wielkość współczynnika $K_{SP}$ , przypadek ogólny

$$K_{SP} = K_{WLB} + K_{WK}$$

$$K_{SP} = S_{L1} \times \frac{P_{OU}}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1}) + \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

### 5.2. Przypadek szczególny, jeżeli $u = R_b$

$$K_{SP} = S_{L1} \times \frac{P_{OU}}{P_{SP}} + S_B \times (1 - S_{L1}) + k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Powyższy przypadek występuje głównie dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli jest ustanowiony obszar oddziaływania urządzenia oraz pas służebności przesyłu. Wówczas lokalizacja urządzenia może spowodować zmianę lub istotnie ograniczenie sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia.

### 5.3. Przypadek szczególny, jeżeli $u = R_b$ , $P_{OU} = P_{SP}$ oraz $S_L = 0$

Jeżeli lokalizacja urządzenia nie zmienia sposobu użytkowania nieruchomości, wówczas wzór na współczynnik  $K_{SP}$  przybiera postać:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

**5.4. Wielkość współczynnika  $K_{SP}$  określona jako średnia ważona**

Wielkość współczynnika „ $K_{SP}$ ” jest możliwa do określenia jako średnia ważona, przy uwzględnieniu czynników wpływających na wartość służebności przesyłu, którymi są:

- obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej, powodującego zmianę sposobu użytkowania nieruchomości,
- pogorszenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na skutek budowy urządzenia,
- powierzchnia obszaru oddziaływania urządzenia,
- powierzchnia pasa służebności przesyłu,
- sposób korzystania przedsiębiorcy przesyłowego z nieruchomości w pasie służebności przesyłu,
- inne czynniki mające wpływ na wartość służebności przesyłu.

Wzór na określenie wielkości współczynnika  $K_{SP}$ :

$$K_{SP} = \sum_{i=1}^n \frac{U_i \times k_u}{100}$$

Powyższy sposób określenia wielkości współczynnika  $K_{SP}$  jest możliwy do zastosowania w celu określenia wartości służebności przesyłu w przypadku, gdy urządzenie wpływa na wartość całej nieruchomości zabudowanej.

Wówczas:

$$W_{SP} = W_N \times K_{SP}$$

gdzie:

$W_N$  - wartość nieruchomości zabudowanej

**6. Określanie wielkości współczynników „ $u$ ”, „ $k$ ”, „ $S_L$ ”, „ $S_B$ ” oraz stopy „ $R_b$ ”**

**Współczynnik „ $u$ ”** wyraża relację efektywnego dochodu brutto EDB z czynszu dzierżawnego nieruchomości nieobciążonej do jej wartości rynkowej.

W przypadku części nieruchomości zajętej pod urządzenia infrastruktury technicznej efektywny dochód brutto można przyrównać do potencjalnego dochodu brutto PDB (brak pustostanów, strat w uzyskaniu zapłaty czynszów). Jego wielkość określana jest na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku danych rynkowych wielkość współczynnika „ $u$ ” jest możliwa do określenia poprzez zwiększenie stopy kapitalizacji netto o iloraz wydatków operacyjnych (podatek, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego) do wartości rynkowej nieruchomości. Obliczeń można dokonać dla 1m<sup>2</sup> gruntu.

$$u = PDB / W,$$

z kolei:

$$PDB = EDB = DON + WO \text{ (wydatki operacyjne),}$$

wobec tego:

$$u = PDB/W = DON/W + WO/W = R_n + WO/W$$



**Współczynnik „ $k$ ”** utożsamia stopień współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe, jego zakres mieści się w granicach  $[0 \div 1]$ .

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 przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu.

Stosowane w praktyce wielkości współczynnika „ $k$ ”:

- elementy naziemnej infrastruktury - 1,00;
- grunty zainwestowane - 0,30 ÷ 0,40;
- grunty rolne, leśne - 0,40 ÷ 0,50.

Dla urządzeń, które mają ustalony obszar oddziaływania pokrywający się z pasem technologicznym (np. linie elektroenergetyczne NN, będące własnością PSE Operator S.A.) współczynnik współkorzystania jest możliwy do określenia, jako wielkość średnioważona. Taki sposób został zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu, wyrok z dnia 8 listopada 2012r. (*sygn. akt IACA 796/12*).

Poniższy przykład dotyczy ustalenia wielkości współczynnika współkorzystania jako wielkość średnioważoną.

**Przykład ustalenia średnioważonej wielkości współczynnika „ $k$ ”**



Na rysunku przedstawiono obszar oddziaływania linii elektroenergetycznej 400 kV szerokości 2 x 35m, tożsamej z pasem technologicznym na gruntach rolnych, długość przecięcia działki linią energetyczną wynosi 450m. Powierzchnia pasa technologicznego wynosi 31 500m<sup>2</sup>.

W pasie technologicznym wyodrębniono 3 rodzaje powierzchni o różnym współczynniku korzystania przez przedsiębiorcę:

1. 2 powierzchnie kołowe gruntu pod słupami kratowymi, które są w 100% wyłączane z uprawy, czyli  $k = 1,00$ . Słupy przelotowe o wymiarach 9,0m x 8,0m, odległości od słupa o utrudnionym dostępie dla sprzętu rolniczego wynoszą 3,0m. Powierzchnia wyłączona z uprawy pod słupem wynosi:  
 $P_{sl.} = a \times b + 2 \times 3 \times (a + b) + 9 \times \pi = 9 \times 8 + 2 \times 3 \times 17 + 9 \times 3,14 = 202 \text{ m}^2$ .
2. Pas ograniczony szerokością przewodów energetycznych równą 2 x 15,5m powiększony o odstępy izolacyjne 2 x 2,80m (norma PN-EN 50341-1:2005), w którym współczynnik współkorzystania z nieruchomości wynosi  $k = 0,50$ .
3. Reszta powierzchni pasa technologicznego, w którym współczynnik  $k = 0,20$



Obliczenie średnioważonej wielkości współczynnika „k” dla całego pasa technologicznego:

$$k = \frac{2 \times 202 \times 1,00 + (36,6 \times 450 - 2 \times 202) \times 0,50 + (31500 - 36,6 \times 450) \times 0,20}{31500} = 0,363$$

Wielkość **współczynnika „S<sub>L</sub>”** jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim lub sposobem pośrednim omówionymi w artykule.

Dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i dla gruntów leśnych, gdzie następuje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości wielkość współczynnika S<sub>L</sub> jest  $\geq 0,50$ .

Jeżeli nie następuje zmiana użytkowania nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, a tylko występuje ograniczenie sposobu użytkowania działki w pasie technologicznym, urządzenia wówczas wielkość współczynnika S<sub>L</sub> = 0. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w pasie technologicznym urządzenia może zostać uwzględnione przy pomocy współczynnika S<sub>B</sub>.

Wielkość **współczynnika „S<sub>B</sub>”** jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie danych rynkowych. W przypadku braku takich danych pomocne są wskazania tymczasowej noty interpretacyjnej nr V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.

Wielkość **stopy kapitalizacji „R<sub>b</sub>”** jest określana zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dla zachowania zasady współmierności, przy określaniu stopy kapitalizacji brutto uwzględniane są efektywne dochody brutto z nieruchomości.

## 7. Przykłady określenia wartości służebności przesyłu

### 7.1. Przykład nr 1 (grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe)

|                 |   |                       |
|-----------------|---|-----------------------|
| P <sub>N</sub>  | = | 2000 m <sup>2</sup>   |
| P <sub>OU</sub> | = | 1000 m <sup>2</sup>   |
| P <sub>SP</sub> | = | 400 m <sup>2</sup>    |
| W <sub>11</sub> | = | 100 zł/m <sup>2</sup> |
| S <sub>L</sub>  | = | 0,60                  |
| S <sub>B</sub>  | = | 0,20                  |
| k               | = | 0,30                  |
| u               | = | R <sub>b</sub>        |

Obliczenie wielkości współczynników:

$$S_{L1} = (0,60 \times 1000 / 2000) = 0,30$$

$$K_{SP} = 0,30 \times 2000 / 400 + 0,20 \times (1 - 0,30) + 0,30 \times [1 - 0,30 - 0,20 \times (1 - 0,30)] = 1,808$$

$$W_{SP} = 100,00 \times 400 \times 1,808 = 72\,320 \text{ zł}$$

### 7.2. Przykład nr 2 (grunt przeznaczony pod aktywizację gospodarczą)

|                 |   |                      |
|-----------------|---|----------------------|
| P <sub>N</sub>  | = | 2000 m <sup>2</sup>  |
| P <sub>OU</sub> | = | 1000 m <sup>2</sup>  |
| P <sub>SP</sub> | = | 400 m <sup>2</sup>   |
| W <sub>11</sub> | = | 60 zł/m <sup>2</sup> |
| S <sub>L</sub>  | = | 0,30                 |

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
| S <sub>B</sub> | = | 0,20           |
| k              | = | 0,30           |
| u              | = | R <sub>b</sub> |

Obliczenie wielkości współczynnika S<sub>L1</sub>:

$$S_{L1} = 0,30 \times 1000 / 2000 = 0,15$$

$$K_{SP} = 0,15 \times 2000 / 400 + 0,20 \times (1 - 0,15) + 0,30 \times [1 - 0,15 - 0,20 \times (1 - 0,15)] = 0,984$$

$$W_{SP} = 60,00 \times 400 \times 0,984 = 23\,616 \text{ zł}$$

### 7.3. Przykład nr 3 (grunt rolny)

|                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| P <sub>N</sub>  | = | 2000 m <sup>2</sup> |
| P <sub>OU</sub> | = | 1000 m <sup>2</sup> |
| P <sub>SP</sub> | = | 400 m <sup>2</sup>  |
| W <sub>11</sub> | = | 5 zł/m <sup>2</sup> |
| S <sub>L</sub>  | = | 0                   |
| S <sub>B</sub>  | = | 0,20                |
| k               | = | 0,50                |
| u               | = | R <sub>b</sub>      |

Obliczenie:

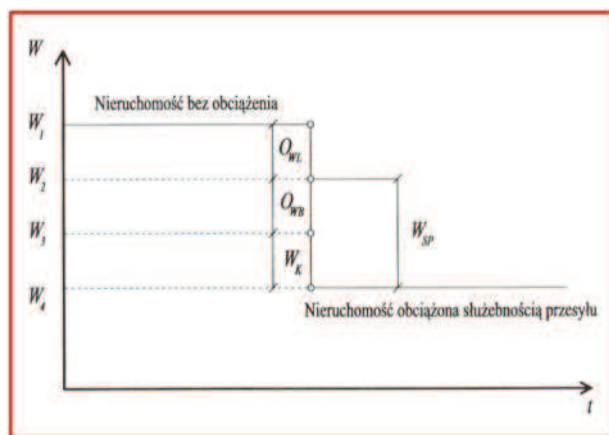
$$S_{L1} = 0$$

$$K_{SP} = 0,20 + 0,50 \times (1 - 0,20) = 0,60$$

$$W_{SP} = 5,00 \times 400 \times 0,60 = 1\,200 \text{ zł}$$

## VI.B. WARIANT NR 2

**Założenie** – wartość służebności przesyłu składa się z obniżenia wartości na skutek budowy urządzenia oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (to założenie jest podstawą projektu nr 2 standardu KSWS 4).



Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu wartości służebności przesyłu są identyczne jak w wariancie nr 1.

### 1. Składniki wartości służebności przesyłu

Na wartość służebności przesyłu składa się wartość odszkodowania za obniżenie wartości na skutek uszczerbku nieruchomości powstałego podczas budowy urządzenia oraz kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia.

$$W_{SP} = O_{WB} + W_K$$

## 2. Wzory do określania wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim

Jeżeli istnieją dane rynkowe do określenia wynagrodzenia za lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej, wówczas wartość służebności przesyłu dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach niezurbanizowanych jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

Dla urządzeń zlokalizowanych na gruntach zurbanizowanych wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wielkości współczynnika „ $K_{SP}$ ”, który służy do określania wartości służebności przesyłu na podstawie wartości pasa służebności przesyłu, jest możliwa do określenia według wzoru:

$$K_{SP} = S_B \times (1 - S_{L1}) + \frac{u \times k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]}{R_b}$$

Jeżeli  $u = R_B$ , wówczas:

$$K_{SP} = S_B \times (1 - S_{L1}) + k \times [1 - S_{L1} - S_B \times (1 - S_{L1})]$$

Jeżeli  $u = R_B$  oraz  $S_L = 0$ , to wzór na „ $K_{SP}$ ” ulega uproszczeniu:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

Wielkość współczynnika „ $K_{SP}$ ” oraz wielkości współczynników „ $u$ ”, „ $k$ ”, „ $S_L$ ”, „ $S_B$ ” i „ $R_b$ ” są możliwe do określenia sposobami omówionymi w wariancie nr 1.

## 3. Przykłady określenia wielkości współczynnika „ $K_{SP}$ ”

### 3.1. Przykład nr 1 (grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe)

|          |   |                       |
|----------|---|-----------------------|
| $P_N$    | = | 2000 m <sup>2</sup>   |
| $P_{OU}$ | = | 1000 m <sup>2</sup>   |
| $P_{SP}$ | = | 400 m <sup>2</sup>    |
| $W_{11}$ | = | 100 zł/m <sup>2</sup> |
| $S_L$    | = | 0,60                  |
| $S_B$    | = | 0,20                  |
| $k$      | = | 0,30                  |
| $u$      | = | $R_b$                 |

Obliczenia

$$S_{L1} = 0,60 \times 1000 / 2000 = \mathbf{0,30}$$

$$K_{SP} = 0,20 \times (1 - 0,30) + 0,30 \times [1 - 0,30 - 0,20 \times (1 - 0,30)] = \mathbf{0,368}$$

$$W_{SP} = 0,368 \times 400 \times 100,00 = \mathbf{14\,720\,zł}$$

### 3.2. Przykład nr 2 (grunt rolny)

|          |   |                     |
|----------|---|---------------------|
| $P_N$    | = | 2000 m <sup>2</sup> |
| $P_{OU}$ | = | 1000 m <sup>2</sup> |
| $P_{SP}$ | = | 400 m <sup>2</sup>  |
| $W_{11}$ | = | 5 zł/m <sup>2</sup> |

|       |   |       |
|-------|---|-------|
| $S_L$ | = | 0     |
| $S_B$ | = | 0,20  |
| $k$   | = | 0,50  |
| $u$   | = | $R_b$ |

Obliczenia:

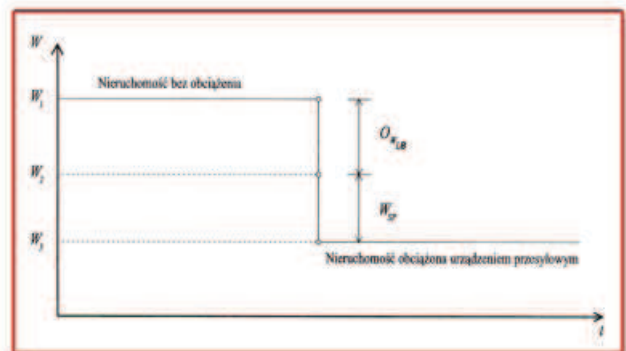
$$S_{L1} = \mathbf{0}$$

$$K_{SP} = 0,20 + 0,50 \times (1 - 0,20) = \mathbf{0,60}$$

$$W_{SP} = 0,60 \times 400 \times 5,00 = \mathbf{1\,200\,zł}$$

## V.I.C. WARIANT NR 3

**Założenie** – wartość służebności przesyłu składa się tylko z wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości



Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu wartości służebności przesyłu są identyczne jak w wariancie nr 1.

## 1. Określenie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim w przypadku braku naziemnych elementów infrastruktury technicznej

Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times P_{SP} \times K_{SP}$$

Wielkość współczynnika „ $K_{SP}$ ” jest możliwa do określenia według wzoru:

$$K_{SP} = \frac{u \times k \times (1 - S_{LB1})}{R_b}$$

Jeżeli  $u = R_b$ :

$$K_{SP} = k \times (1 - S_{LB1})$$

gdzie:

$$S_{LB1} = \frac{O_{W1,B}}{P_N}$$





## 2. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej

W przypadku istnienia naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach niezurbanizowanych, powodujących wyłączenie części pasa służebności przesyłu z produkcji, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times (P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}$$

W przypadku istnienia naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach przeznaczonych pod zainwestowanie, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wielkość współczynnika „K<sub>SP</sub>” oraz wielkości współczynników „u”, „k”, „S<sub>L</sub>”, „S<sub>B</sub>” i „R<sub>b</sub>” są możliwe do określenia sposobami omówionymi w wariancie nr 1.

## VII. Sposoby zapłaty wynagrodzenia za służebność przesyłu

### 1. Uwarunkowania prawne, wnioski wynikające z orzecznictwa sądowego

Z treści art. 305<sup>2</sup> k.c. wynika, że ustanowienie służebności przesyłu następuje za odpowiednim wynagrodzeniem. Brak jest natomiast wskazówek, czy ma to być wynagrodzenie jednorazowe czy okresowe. W zasadzie służebność przesyłu, jako ograniczone prawo rzeczowe powinna być ustanawiana za jednorazowym wynagrodzeniem. Natomiast płatność okresowa jest stosowana dla zobowiązań umownych (np. czynsz dzierżawny).

W dotychczasowym orzecznictwie sądowym obserwowana jest rozbieżność stanowisk w sprawie sposobu płatności wynagrodzenia za służebność przesyłu. Generalnie jednak przeważa stanowisko, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej powinno być uiszczane jako jednorazowe. Jeżeli jednak zachodzą szczególne okoliczności, wówczas wynagrodzenie może być płatne okresowo. Świadczą o tym postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18.04.2012r. (sygn. V CSK 190/11) i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (sygn. akt IV CSK 56/12).

Poniżej przytoczono fragment uzasadnienia do postanowienia SN z dnia 20 września 2012r.:

*„Wynagrodzenie w zasadzie powinno być jednorazowe, lecz najczęściej (przy utrzymującym się w tej kwestii sporze w piśmiennictwie) nie wyklucza przyznania go w postaci świadczeń okresowych (...). Różnica w sposobie zapłaty nie zmienia faktu, że jest to jedno wynagrodzenie, ustalone przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość i mające równoważyć w całości konsekwencje trwałego obciążenia nieruchomości. Zakres ograniczeń własności zależy w szczególności od rozmiaru i przeznaczenia nieruchomości oraz od rodzaju, usytuowania i sposobu korzystania z urządzeń przesyłowych (...).”*

W celu ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy określić wartość służebności przesyłu, jako bezterminową. Tak określona wartość służebności stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za jej ustanowienie. W zależności od ustalonego sposobu zapłaty wynagrodzenia za służebność przesyłu będą stosowane różne wzory do określenia rat okresowych wynagrodzeń.

### 2. Rozłożenie kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu na płatność w równych ratach rocznych

W przypadku rozłożenia ustalonej kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu, obciążającą nieruchomość bezterminowo, na płatność w równych ratach rocznych, wielkość raty rocznej jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

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

gdzie:

- R<sub>r</sub> - kwota raty rocznej,
- W<sub>j</sub> - kwota jednorazowego wynagrodzenia,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),
- n - ilość okresów rocznych płatności rat rocznych.

Przykład:

| L.p. | W <sub>j</sub><br>[zł] | s<br>[%] | Ilość<br>lat | Współczynnik<br>dyskonta | Rata roczna<br>[zł] |
|------|------------------------|----------|--------------|--------------------------|---------------------|
| 1    | 100 000                | 5,0      | 10           | 0,12950                  | 12 950              |
| 2    |                        |          | 20           | 0,08024                  | 8 024               |
| 3    |                        |          | 50           | 0,05478                  | 5 478               |
| 4    |                        |          | 100          | 0,05038                  | 5 038               |
| 5    |                        |          | bezterminowo | 0,05000                  | 5 000               |

### 3. Obliczenie części kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu w przypadku planowanej likwidacji urządzenia w przyszłości

Jeżeli ustalona została kwota jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, obciążającej nieruchomość bezterminowo, a urządzenie ulegnie likwidacji po *n* latach, wówczas należna część kwoty jednorazowego wynagrodzenia jest możliwa do określenia wzorem:

$$W_{jn} = W_j \times \frac{(1 + s)^n - 1}{(1 + s)^n}$$

gdzie:

- W<sub>jn</sub> - część kwoty jednorazowego wynagrodzenia za urządzenie, które będzie zlikwidowane,
- W<sub>j</sub> - kwota jednorazowego wynagrodzenia,
- s - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoletnie obligacje Skarbu Państwa),
- n - planowana ilość lat istnienia urządzenia na nieruchomości.

Przykład nr 1:

| L.p. | W <sub>j</sub><br>[zł] | s<br>[%] | Ilość<br>lat | Współczynnik<br>dyskonta | W <sub>jn</sub><br>[zł] |
|------|------------------------|----------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 1    | 100 000                | 5,0      | 10           | 0,38609                  | 38 509                  |
| 2    |                        |          | 20           | 0,62311                  | 62 311                  |
| 3    |                        |          | 50           | 0,91280                  | 91 280                  |
| 4    |                        |          | 100          | 0,99240                  | 99 240                  |

Jeżeli obliczona powyżej w tabeli część kwoty jednorazowego wynagrodzenia ma być płatna w okresach rocznych, wówczas należy ją rozłożyć na raty roczne wzorem zamieszczonym w p. 1. Zasadę tę ilustruje poniższy przykład:  
Planowana jest likwidacja urządzenia za 20 lat.  
Część kwoty jednorazowego wynagrodzenia wynosi 62 311 zł.  
Równa rata roczna płatna przez okres 20 lat wynosi  $62\,311 \times 0,08024 = 5\,000$  zł

**4. Określenie wynagrodzenia za służebność przesyłu w przypadku zmiany warunków umownych dotyczących okresu na jaki służebność została ustanowiona**

**Przykład:**  
Służebność przesyłu została ustanowiona aktem notarialnym na okres 50 lat za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 500 000 zł.

W wyniku konieczności zmiany warunków umownych dotyczących zmiany okresu 50 lat na okres bezterminowy należy określić kwotę dopłaty do wynagrodzenia za służebność przesyłu.

**Rozwiązanie:**  
W przypadku rozłożenia ustalonej kwoty jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu, obciążającą nieruchomość bezterminowo, na płatność w równych ratach rocznych, wielkość raty rocznej jest możliwa do określenia przy pomocy wzoru:

$$R_r = W_{j50} \times \frac{s \times (1 + s)^n}{(1 + s)^n - 1}$$

- gdzie:
- $R_r$  - kwota raty rocznej,
  - $W_{j50}$  - kwota jednorazowego wynagrodzenia za służebność przesyłu ustalona umownie na okres 50 lat,
  - $s$  - stopa oprocentowania bezpiecznych lokat (długoterminie obligacje Skarbu Państwa),
  - $n$  - ilość okresów rocznych płatności rat rocznych.

Określenie kwoty raty rocznej wynagrodzenia w wysokości 500 000 zł płatnego za okres 50 lat, aktualna stopa oprocentowania 10-letnich obligacji SP wynosi 5,0%:

$$R_r = 500\,000 \times 1,05^{50} \times 0,05 / (1,05^{50} - 1) = 500\,000 \times 0,054776735 = 27\,388,37 \text{ zł}$$

Określenie kwoty jednorazowego wynagrodzenia przy płatności ww. określonych rat rocznych bezterminowo jest możliwe przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej:

$$W_j = \frac{R_r}{s} = \frac{27\,388,37}{0,05} = 547\,767,35 \approx 547\,767 \text{ zł}$$

Kwota dopłaty z tytułu zmiany warunków terminowych ustanowienia służebności przesyłu z okresu 50 lat na okres bezterminowy wynosi:

$$K_d = 547\,767 - 500\,000 = 47\,767 \text{ zł}$$



**VIII. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości dla urządzeń infrastruktury technicznej w ramach prawa zobowiązaniowego (dzierżawa)**

**1. Sposób pośredni określenia wartości rocznego czynszu dzierżawnego (brutto)**

W przypadku braku danych rynkowych roczny czynsz dzierżawny (brutto) pasa służebności przesyłu jest możliwy do określenia sposobem pośrednim według poniższych wzorów.

- a) w przypadku braku naziemnych elementów infrastruktury technicznej:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times k \times P_{SP}$$

- b) w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej i w przypadku odrębnego określenia kwot wynagrodzenia za te elementy, roczny czynsz dzierżawny (brutto) dla gruntów niezurbanizowanych jest możliwy do określenia wzorem:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times k \times (P_{SP} - P_{IN}) + u \times W_{IN}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych, w przypadku istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej, roczny czynsz dzierżawny (brutto) możliwy jest do określenia wzorem:

$$D_{RB} = W_{11} \times u \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

**2. Wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu**

W przypadku stałych czynszów rocznych  $D_{RB}$  wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu ( $n$  lat) jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej według wzoru:

$$W_{PZ(nlat)} = D_{RB} \times \frac{(1 + R_b)^n - 1}{R_b \times (1 + R_b)^n}$$

W przypadku zmiennych czynszów rocznych  $D_{RBi}$  wartość prawa zobowiązaniowego (dzierżawa) w ustalonym okresie czasu ( $n$  lat) jest możliwa do określenia techniką dyskontowania strumieni dochodów rocznych według wzoru:

$$W_{PZ(nlat)} = \sum_1^n D_{RBi} \times \frac{1}{(1 + R_b)^i}$$

**Przykład nr 1:**

- Urządzenie - gazociąg w/c DN 300
- Szerokość strefy kontrolowanej - 6 m
- Powierzchnia strefy kontrolowanej 1000 m<sup>2</sup>
- Stopa kapitalizacji brutto - 11%
- Współczynnik współkorzystania  $k = 0,30$
- Współczynnik  $u$  - 11%
- Wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> gruntu - 100 zł/m<sup>2</sup>
- Określić wielkość potencjalnego czynszu rocznego za dzierżawę powierzchni strefy kontrolowanej:

$$D_{RB} = 100,00 \times 0,11 \times 1000 \times 0,30 = 3\,300 \text{ zł/rok}$$

**Przykład nr 2:**

Urządzenie - gazociąg w/c DN 300 jak w przykładzie nr 1 będzie zlikwidowany za 20 lat.

Określić kwotę jednorazowego wynagrodzenia za dzierżawę powierzchni strefy kontrolowanej w okresie 20 lat płatna na początku okresu dzierżawy.

Potencjalny roczny czynsz brutto wynosi 3 300 zł/rok  
Stopa kapitalizacji brutto - 11%

$$W_{PZ} = 3\,300,00 \times (1,11^{20} - 1) / 0,11 \times 1,11^{20} = 7,963328 \times 3\,300,00 = 26\,279 \text{ zł}$$

## IX. Uwzględnienie wpływu lokalizacji kilku urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości i na wartość służebności przesyłu

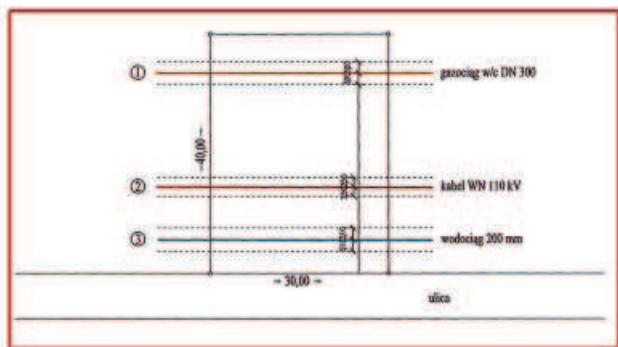
### IX.1. Wpływ lokalizacji kilku urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości

W przypadku istnienia kilku urządzeń na nieruchomości należy uwzględnić wpływ ich lokalizacji na obniżenie wartości nieruchomości i na wartość służebności przesyłu.

W celu uwzględnienia wpływu lokalizacji urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości należy ustalić:

- rodzaje urządzeń,
- powierzchnie obszarów oddziaływania urządzeń,
- współczynniki obniżenia wartości nieruchomości spowodowane zmianą lub istotnym ograniczeniem dotychczasowego użytkowania nieruchomości ( $S_{Li}$ ),
- łączny współczynnik obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości ( $S_{L1}$ ).

**Przykład nr 1**



Wpływ poszczególnych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości:

1. Gazociąg w/c DN 300 →  $P_{OU} - 180 \text{ m}^2$   $S_L = 50\%$ ;  $P_{SP} - 180 \text{ m}^2$
2. Kabel WN 110 kV →  $P_{OU} - 150 \text{ m}^2$   $S_L = 60\%$ ;  $P_{SP} - 60 \text{ m}^2$
3. Wodociąg  $\phi$  200 mm →  $P_{OU} - 186 \text{ m}^2$   $S_L = 0\%$ ;  $P_{SP} - 186 \text{ m}^2$

Z powodu centralnej lokalizacji linii kablowej WN 110 kV na działce, zmiana dotychczasowego przeznaczenia – budownictwo mieszkaniowe dotyczy powierzchni całej działki, czyli faktyczna powierzchnia oddziaływania linii kablowej wynosi 1200 m<sup>2</sup>.

Wzory do obliczenia udziałów lokalizacji poszczególnych urządzeń w obniżeniu wartości nieruchomości są następujące:

$$P^*_{OUi} = P_{OU} \times S_{Li} / \sum S_{Li}$$

$$u_i (\Delta W) = P^*_{OUi} / \sum P^*_{OUi}$$

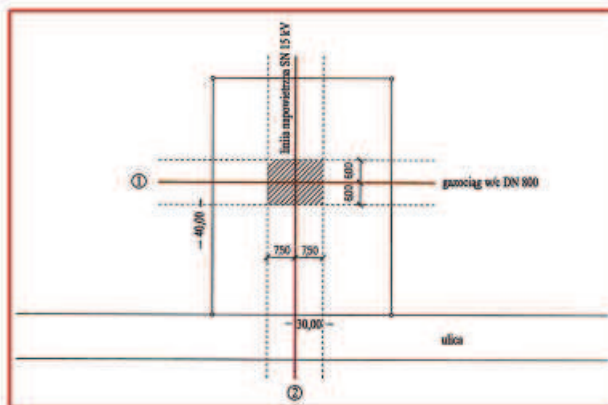
| Rodzaj urządzenia      | $P_{OU}$ [m <sup>2</sup> ] | $S_{Li}$    | $P^*_{OUi}$  | $u_i$        |
|------------------------|----------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Gazociąg w/c DN 300    | 180                        | 0,50        | 81,8         | 0,111        |
| Kabel WN 110 kV        | 1200                       | 0,60        | 654,5        | 0,889        |
| Wodociąg $\phi$ 200 mm | 186                        | 0,00        | 0,0          | 0,000        |
| <b>Razem</b>           | <b>1536</b>                | <b>1,10</b> | <b>736,3</b> | <b>1,000</b> |

Współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości jest możliwy do określenia wzorem:

$$S_{L1} = \sum P^*_{OUi} / P_N = 736,3 / 1200 = 0,614$$

Określony współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości służy określeniu wartości służebności przesyłu dla poszczególnych urządzeń.

**Przykład nr 2**



Wpływ poszczególnych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości:

1. Gazociąg w/c DN 600 →  $P_{OU} - 360 \text{ m}^2$   $S_L = 60\%$ ;  $P_{SP} - 360 \text{ m}^2$
2. Linia SN 15 kV →  $P_{OU} - 600 \text{ m}^2$   $S_L = 50\%$ ;  $P_{SP} - 240 \text{ m}^2$

Z powodu centralnej lokalizacji gazociągu DN 600 na działce, zmiana dotychczasowego przeznaczenia – budownictwo mieszkaniowe dotyczy powierzchni całej działki, czyli faktyczna powierzchnia oddziaływania gazociągu wynosi 1200 m<sup>2</sup>.

Wzory do obliczenia udziałów lokalizacji poszczególnych urządzeń w obniżeniu wartości nieruchomości są następujące:

$$P^*_{OUi} = P_{OU} \times S_{Li} / \sum S_{Li}$$

$$u_i (\Delta W) = P^*_{OUi} / \sum P^*_{OUi}$$

| Rodzaj urządzenia   | $P_{OU}$ [m <sup>2</sup> ] | $S_{Li}$    | $P^*_{OUi}$  | $u_i$        |
|---------------------|----------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Gazociąg w/c DN 300 | 1200                       | 0,60        | 654,5        | 0,706        |
| Linia SN 15 kV      | 600                        | 0,50        | 272,7        | 0,294        |
| <b>Razem</b>        | <b>1800</b>                | <b>1,10</b> | <b>927,2</b> | <b>1,000</b> |



Współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości jest możliwy do określenia wzorem:

$$S_{LI} = \sum P^*_{OUT} / P_N = 927,2 / 1200 = 0,773$$

Określony współczynnik obniżenia wartości 1m<sup>2</sup> nieruchomości służy określeniu wartości służebności przesyłu dla poszczególnych urządzeń.

## **IX.2. Wpływ lokalizacji kilku urządzeń na wartość służebności przesyłu**

Określenie łącznej wartości służebności przesyłu następuje podobnie jak określenie łącznego obniżenia wartości nieruchomości. Danymi wyjściowymi są powierzchnie pasów służebności przesyłu poszczególnych urządzeń (P<sub>SPi</sub>) oraz współczynniki K<sub>SPi</sub>.

Suma obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji kilku urządzeń i wartości służebności przesyłu nie powinna przekroczyć wartości nieruchomości.

## **X. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na których zlokalizowane są urządzenia bez uregulowanego tytułu prawnego**

### **1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kodeksie cywilnym oraz w orzecznictwie sądowym**

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa zostało wybudowane bez tytułu prawnego do nieruchomości, wtedy przedsiębiorca jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia o charakterze praworzeczowym, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego. Roszczenia dotyczą:

- wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowania za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenia za pobrane pożytki.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane najczęściej przy regulacji stanów prawnych urządzeń i posiada niżej wymienione cechy:

- jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczyste-go) nieruchomości za utracone dochody w przeszłości,
- nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści,
- jest określane jako jednorazowe za cały okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego,
- nie może być dochodzone na przyszłość,
- może obejmować tylko okres maksimum 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 k.c.).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem, ale może spełniać cele odszkodowawcze. O jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (*uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r., sygn. akt III CZP 43/11*).

Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005r. (*sygn. V CK 680/2004*) wynika, że przedsiębiorca korzystający z nieruchomości, na której istnieje urządzenie infrastruktury technicznej jest posiadaczem służebności, a nie posiadaczem nieruchomości.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2011r. (*sygn. VI ACA 1045/2010*) Sąd wskazał, że **wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego powinna odpowiadać cenom rynkowym, jakie właściciel nieruchomości uzyskalby z tytułu wynagrodzenia za służebność przesyłu, a nie z tytułu dzierżawy gruntu**. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Powyższy wniosek wpływa z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012r. (*sygn. akt IV CSK 56/12*)

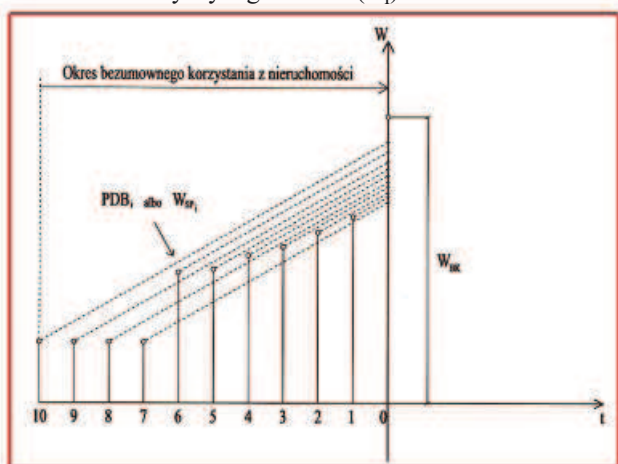
### **2. Zasady określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości**

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wpływają poniższe wnioski, dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, na których zlokalizowane są urządzenia infrastruktury technicznej:

- korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie treści służebności jest posiadaniem służebności,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie rynkowych czynszów dzierżawnych pasów technologicznych podobnych urządzeń (czynsze nominalne), zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w odpowiednich latach w przeszłości,
- w przypadku braku danych rynkowych kwota wynagrodzenia jest możliwa do określenia sposobem pośrednim w oparciu o wartość rynkową nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem stopnia ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w nieruchomość, poprzez określenie potencjalnych, rocznych przychodów brutto,
- w przypadku braku danych rynkowych, kwota wynagrodzenia jest możliwa również do określenia na podstawie rocznych rat wynagrodzenia za służebność przesyłu,
- nominalne, roczne przychody brutto albo raty roczne wynagrodzenia za służebność przesyłu z okresów bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być waloryzowane na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie dzieli się na okresy i powinna być niższa od wartości nieruchomości.

W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania ( $W_{11i}$ ),
- rynkowe relacje  $PDB_i$  z czynszów dzierżawnych podobnych nieruchomości do ich wartości ( $u$ ), w odpowiednich latach,
- współczynnik współkorzystania z powierzchni pasa bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe lub dystrybucyjne ( $k$ ),
- powierzchnię pasa bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego ( $P_{PBK}$ ),
- powierzchnię części pasa bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej ( $P_{IN}$ ),
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat na datę określenia kwoty wynagrodzenia ( $w_i$ ).



Rysunek ilustrujący zasadę określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego lub dystrybucyjnego

### 3. Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- $W_{BK}$  - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- $W_{11i}$  - wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- $PDB_i$  - nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu dzierżawy 1 m<sup>2</sup> powierzchni pasa bezumownego korzystania (pasa technologicznego urządzenia),
- $R_{WSPi}$  - roczne raty wynagrodzenia za służebność przesyłu w latach bezumownego korzystania z nieruchomości,
- $P_{PBK}$  - powierzchnia pasa bezumownego korzystania z nieruchomości, z którego przedsiębiorca korzystał w przeszłości,
- $P_{IN}$  - powierzchnia części pasa bezumownego korzystania, wyłączona z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- $n$  - liczba lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości,

- $u$  - współczynnik wyrażający relację potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu dzierżawnego do wartości rynkowej nieruchomości,
- $k$  - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę,
- $K_{SP}$  - współczynnik służący do określenia wartości służebności przesyłu,
- $W_{IN}$  - wynagrodzenie za lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- $s_i$  - stopa oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu Państwa w  $i$ -tym roku,
- $w_i$  - łączne wskaźniki waloryzacyjne, w kolejnych latach (okresów) bezumownego korzystania obliczone na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

### 4. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim na podstawie wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem

Nominalne, roczne strumienie  $PDB_{PBKi}$  z powierzchni pasa bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe są do określenia według poniższych wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times k \times P_{PBK}$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times k \times (P_{PBK} - P_{IN}) + w_{s1} \times P_{IN}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

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

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{PBKi} \times w_i$$



**5. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim na podstawie wartości służebności przesyłu**

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem pośrednim poprzez określenie rocznych rat wynagrodzenia za służebność przesyłu w poszczególnych latach bezumownego korzystania i ich waloryzację na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia. W takim przypadku określeniu podlegają raty roczne wynagrodzenia za służebność przesyłu w poszczególnych latach wstecz według wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = [W_{11i} \times P_{PBK} \times K_{SP}] \times s_i$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = [W_{11i} \times (P_{PBK} - P_{IN}) \times K_{SP} + W_{IN}] \times s_i$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$R_{WSPi} = W_{11i} \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}] \times s_i$$

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

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n R_{WSPi} \times w_i$$

**6. Przykład określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej sposobem pośrednim**

Działka ewidencyjna nr ....., powierzchnia 4,5000 ha, przeznaczenie – budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne.



Na działce jest zlokalizowana kanalizacja sanitarna o średnicy 300 mm. Szerokość pasa służebności przesyłu wynosi  $2 \times 3,00 + 0,30 = 6,30$  m.

Długość przecięcia działki rurociągiem kanalizacji wynosi 195 m.

Powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 1 228,5 m<sup>2</sup>. Na działce jest zlokalizowanych 8 studzienek kanalizacyjnych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy .... część działki, na której zlokalizowana jest kanalizacja sanitarna przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne. Rurociąg kanalizacji jest zlokalizowany 1 m od linii granicznej działek projektowanych do wydzielienia. Podział geodezyjny nie został jeszcze dokonany.

**Zadanie:** Określić kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 18.01.2013r.

**Rozwiązanie nr 1**

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określono na podstawie nominalnych dochodów brutto w okresie bezumownego korzystania, zwaloryzowanych na datę 18.01.2013r.

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gruntu wyłączona z użytkowania na skutek lokalizacji studzienki kanalizacyjnej wynosi:

$$P_{IN} = \pi \times r^2$$

r - promień 1,5 m

Wobec tego:  $P_{IN} = 3,14 \times 1,5^2 = 7 \text{ m}^2$

Wartości rynkowe 1m<sup>2</sup> części działki o powierzchni 4,5000 ha przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wynoszą w latach 2010 - 2013:

- 2010 r. - 70,00 zł/m<sup>2</sup>
- 2011 r. - 75,00 zł/m<sup>2</sup>
- 2012 r. - 80,00 zł/m<sup>2</sup>
- 2013 r. - 80,00 zł/m<sup>2</sup>
- u - 0,09 (relacja PDB do wartości rynkowej gruntu)
- k - 0,25 (średnia z przedziału 0,20 - 0,30).

Nominalne przychody roczne z dzierżawy gruntu w pasie technologicznym kanalizacji sanitarnej określono według wzoru:

$$PDB_{PBKi} = W_{11i} \times u \times [(P_{PBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

| L.p. | Rok                         | Pow. pasa techn. [m <sup>2</sup> ] | u    | k    | W <sub>11</sub> [zł/1m <sup>2</sup> ] | PDB <sub>PBK</sub> | Część roku | PDB <sub>PBK</sub> zwalor. |
|------|-----------------------------|------------------------------------|------|------|---------------------------------------|--------------------|------------|----------------------------|
| 1    | 19.01.2010r. - 31.12.2010r. | 1228,5                             | 0,09 | 0,25 | 70,00                                 | 21999,49           | 0,951      | 2091,71                    |
| 2    | 2011r.                      | 1228,5                             | 0,09 | 0,25 | 75,00                                 | 2356,59            | 1,000      | 2356,59                    |
| 3    | 2012r.                      | 1228,5                             | 0,09 | 0,25 | 80,00                                 | 2513,70            | 1,000      | 2513,70                    |
| 4    | 01.01.2013r. - 18.01.2013r. | 1228,5                             | 0,09 | 0,25 | 80,00                                 | 2513,70            | 0,049      | 123,17                     |

Wskaźniki cen towarów konsumpcyjnych i usług w okresie od 2010r. do 2013r.:

| Rok  | MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|      | I   | II    | III   | IV    | V     | VI    | VII   | VIII  | IX    | X     | XI    | XII   |
| 2010 | 100,6                                       | 100,9 | 101,2 | 101,6 | 101,9 | 102,2 | 102,0 | 101,5 | 102,1 | 102,6 | 102,8 | 103,1 |
| 2011 | 101,2                                       | 101,4 | 102,3 | 102,9 | 103,5 | 103,1 | 102,8 | 102,7 | 102,8 | 103,5 | 104,2 | 104,6 |
| 2012 | 100,7                                       | 101,1 | 101,7 | 102,2 | 102,4 | 102,6 | 102,1 | 101,8 | 101,9 | 102,3 | 102,3 | 102,4 |
| 2013 | 100,1                                       | 100,0 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |



| Rok  | Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100 |
|------|---|
| 2010 | 102,6   |
| 2011 | 104,3   |
| 2012 | 103,7   |

| L.p.  | Rok          | Wskaźnik roczny $w_r$ | Łączny wskaźnik $w_i$ | PDB <sub>PBK</sub> [zł] | PDB <sub>PBK</sub> zwaloryzowane [zł] |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 1   | 31.12.2010r. |                       | 1,083                 | 2091,71                 | 2265,32                               |
|   |              | 1,043                 |                       |                         |                                       |
| 2   | 31.12.2011r. |                       | 1,038                 | 2356,59                 | 2446,14                               |
|   |              | 1,037                 |                       |                         |                                       |
| 3   | 31.12.2012r. |                       | 1,001                 | 2513,70                 | 2516,21                               |
|   |              | 1,001                 |                       |                         |                                       |
| 4   | 18.01.2013r. |                       | 1,000                 | 123,17                  | 123,17                                |
| Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 19.01.2013r. |              |                       |                       |                         | 7350,84<br>≈ 7351                     |

**Rozwiązanie nr 2**

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określono na podstawie rat rocznych wynagrodzenia za służebność przesyłu w okresie bezumownego korzystania, zwaloryzowanych na datę 18.01.2013r.

W przypadku przedmiotowej kanalizacji sanitarnej jej lokalizacja nie zmienia przeznaczenia nieruchomości ani w istotnym stopniu nie ogranicza dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, nie zakłóci sposobu użytkowania nieruchomości również w przyszłości, wobec czego ustalono wielkość współczynnika  $S_L = 0$ . W takim przypadku wzór na „ $K_{SP}$ ” ulega uproszczeniu:

$$K_{SP} = S_B + k \times (1 - S_B)$$

Tereny budownictwa mieszkaniowego

- $S_B$  - 0,20 (według TNiV.8)
- $k$  - 0,25 (średnia z przedziału 0,20 - 0,30).

$$K_{SP} = 0,20 + 0,25 \times (1 - 0,20) = 0,40$$

Wartość służebności przesyłu określono na podstawie wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times [(P_{SP} - P_{IN}) \times K_{SP} + P_{IN}]$$

Wartość służebności przesyłu w  $i$ -tym roku:

- $P_{SP} = 1227,5 \text{ m}^2$
- $K_{SP} = 0,40$
- $P_{IN} = 8 \times 7 = 56 \text{ m}^2$
- $W_{11i} =$  wartość  $1 \text{ m}^2$  w  $i$ -tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości.

$$W_{SPi} = W_{11i} \times [(1228,5 - 56) \times 0,40 + 56]$$

Wzór na ratę roczną wynagrodzenia za służebność przesyłu w  $i$  tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości:

$$R_{WSPi} = W_{SPi} \times S_i$$

gdzie:

- $S_i$  - stopa oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu państwa  $i$ -tym roku bezumownego korzystania z nieruchomości.

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie technologicznym kanalizacji sanitarnej określona została według wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n R_{WSPi} \times w_i$$

gdzie:

- $w_i$  - łączny wskaźnik waloryzacyjny

Stopy oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa w latach 2010 - 2013:

- 2010 r. - 5,25%
- 2011 r. - 5,75%
- 2012 r. - 6,00%
- 2013 r. - 5,75%

| L.p. | Rok                         | Pow. pasa techn. [m <sup>2</sup> ] | $K_{SP}$ | $W_{11}$ [zł/1m <sup>2</sup> ] | $W_{SPi}$ | $s_i$  | Część roku | $R_{WSPi}$ |
|------|-----------------------------|------------------------------------|----------|--------------------------------|-----------|--------|------------|------------|
| 1    | 19.01.2010r. - 31.12.2010r. | 1228,5                             | 0,40     | 70,00                          | 36750     | 0,0575 | 0,951      | 2009,58    |
| 2    | 2011r.                      | 1228,5                             | 0,40     | 75,00                          | 39375     | 0,0575 | 1,000      | 2264,06    |
| 3    | 2012r.                      | 1228,5                             | 0,40     | 80,00                          | 42000     | 0,0600 | 1,000      | 2520,00    |
| 4    | 01.01.2013r. - 18.01.2013r. | 1228,5                             | 0,40     | 80,00                          | 42000     | 0,0575 | 0,049      | 118,34     |

| L.p.  | Rok          | Wskaźnik roczny $w_r$ | Łączny wskaźnik $w_i$ | $R_{WSPi}$ [zł] | $R_{WSPi}$ zwaloryzowane [zł] |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| 1   | 31.12.2010r. |                       | 1,083                 | 2009,58         | 2176,38                       |
|   |              | 1,043                 |                       |                 |                               |
| 2   | 31.12.2011r. |                       | 1,038                 | 2264,06         | 2350,09                       |
|   |              | 1,037                 |                       |                 |                               |
| 3   | 31.12.2012r. |                       | 1,001                 | 2520,00         | 2522,52                       |
|   |              | 1,001                 |                       |                 |                               |
| 4   | 18.01.2013r. |                       | 1,000                 | 118,34          | 118,34                        |
| Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa technologicznego kanalizacji sanitarnej w okresie od 19.01.2010r. do 19.01.2013r. |              |                       |                       |                 | 7167,33<br>≈ 7167             |

**XI. Podsumowanie**

Przedstawione problemy warsztatowe, związane z określeniem wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pokazują skalę trudności interpretacyjnych i obliczeniowych, z którymi zmagają się rzeczoznawcy majątkowi w codziennej pracy. Brak zasad prawnych jest przyczyną rozbieżnych wyników określania wartości służebności przesyłu. Z powodu dużego zakresu nieuregulowanych stanów prawnych urzędzeń istniejących na cudzych nieruchomościach oraz z powodu konieczności pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami dla nowych urzędzeń przez inwestorów powinny być podjęte zdecydowane działania w celu wprowadzenia przepisów dotyczących określania wartości służebności przesyłu do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Im szybciej stosowne przepisy zostaną wprowadzone do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, tym lepiej będzie dla ogółu rzeczoznawców majątkowych, jak również dla przedsiębiorców przesyłowych oraz sądów.