

ODSZKODOWANIA ZWIĄZANE Z OGRANICZENIEM SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI NA CELE BUDOWY, KONSERWACJI ORAZ REMONTÓW URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

I. Pozyskiwanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych w trybie wywłaszczenia

I.1. Pozbawienie lub ograniczenie praw rzeczowych do nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami¹ (dalej u.g.n.) budowa i utrzymywanie urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych jest celem publicznym (art. 6 pkt 2), natomiast w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym² realizacja celu publicznego jest inwestycją celu publicznego (art. 2 ust. 5).

W ustawie o gospodarce nieruchomościami w rozdziale dotyczącym wywłaszczania nieruchomości uregulowane są dwa sposoby pozbawienia lub ograniczenia praw do nieruchomości, w drodze decyzji starosty, przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- pozbawienie praw rzeczowych do nieruchomości (art. 112 ÷ 123),
- ograniczenie praw rzeczowych do nieruchomości (art. 124 ÷ 126).

Warunkiem koniecznym zastosowania procedury wywłaszczeniowej jest przeprowadzenie rokowań z właścicielami, użytkownikami wieczystymi

oraz posiadaczami innych praw rzeczowych w celu nabycia lub ograniczenia tych praw w drodze umownej, dla realizacji celu publicznego. Negatywny wynik rokowań stanowi podstawę do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego.

Pozbawienie prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości oznacza pełne odjęcie ww. praw na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu publicznego. Rekompensatę stanowi odszkodowanie ustalane w decyzji starosty o wywłaszczeniu nieruchomości.

Ograniczenie prawa własności, prawa użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości w drodze decyzji starosty nie powoduje zmiany władającego nieruchomością, natomiast dotyczy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości bezterminowo lub w określonych ramach czasowych lub bezterminowo.

Ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości określane jest często w judykaturze jako „małe wywłaszczenie”.

Bezterminowe albo czasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest możliwe również na podstawie art. 120 u.g.n., w drodze decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, w celu zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpienia szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości.

Bezterminowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje na podstawie art. 124 u.g.n., w drodze decyzji starosty przez udzielenie zezwolenia na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest zobowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po zakończeniu prac budowlanych. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosowany jest odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.g.n. Przepisy art. 124 ust. 1, 2 i 4-7 są również stosowane odpowiednio w przypadku nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym (art. 124 a).

Czasowe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy jest możliwe na podstawie

¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651, ze zm.

² Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, ze zm.

art. 124b u.g.n., z urzędu albo na wniosek operatora urządzeń, w celu udostępnienia nieruchomości do wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii urządzeń, nie należących do części składowych nieruchomości, a także usuwaniem z gruntu tych urządzeń oraz w celu dojazdu zapewniającego wykonanie ww. czynności. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. W przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, kiedy niemożliwe jest złożenie wniosku o wydanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma obowiązek udostępnienia jej w celu zapobieżenia tym okolicznościom. Stosowane są w tym celu odpowiednie przepisy art. 126 ust. 1 - 9 u.g.n. Podmiot, który zajął nieruchomość powinien złożyć wniosek do starosty o wydanie decyzji w terminie 3 dni od dnia zajęcia nieruchomości. Niezłożenie wniosku w terminie 3-dniowym skutkuje nałożeniem kary w wysokości 5000 zł za każdy dzień zwłoki. Za udostępnienie nieruchomości oraz szkody powstałe na skutek ww. czynności przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, która posiada inne prawa rzeczowe do nieruchomości, a podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość. Jeżeli w terminie 30 dni nie dojdzie do uzgodnienia odszkodowania, starosta ustala wysokość odszkodowania w drodze odrębnej decyzji.

Czasowe zajęcie nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości może nastąpić również dla innych zdarzeń, wskazanych w poniższych artykułach:

- art. 125 u.g.n., w drodze decyzji starosta może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopalni objętych własnością górnictwem. Ograniczenie następuje wyłącznie na rzecz przedsiębiorcy, który uzyskał koncesję na wykonywanie takiej działalności, na czas nie dłuższy niż termin obowiązywania koncesji. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wypłaca przedsiębiorca,
- art. 126 u.g.n., w drodze decyzji starosta może ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości, w przy-

padku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstania znacznej szkody. Ograniczenie następuje na wniosek podmiotu, który zajmuje nieruchomość na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości obciąża podmiot, który zajął nieruchomość.

1.2. Różnice pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n. i art. 124b u.g.n.

1.2.1. Zasady stosowania przepisu art. 124 u.g.n.

1. Urządzenia są projektowane do budowy.
2. Budowa urządzeń jest celem publicznym.
3. Urządzenia są wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, istnieje decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. Niepowodzenie rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w celu udostępnienia nieruchomości w drodze umownej do budowy urządzenia.
5. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest bezterminowe.
6. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest w celu zakładania i przeprowadzenia na nieruchomości urządzeń oraz wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń.
7. Wysokość odszkodowania za szkody powstałe w pożytkach nieruchomości i za ewentualne zmniejszenie wartości ustala starosta w trybie odrębnej decyzji o wysokości odszkodowania.
8. Odszkodowanie nie zawiera rekompensaty za udostępnienie nieruchomości.

1.2.2. Zasady stosowania przepisu art. 124b u.g.n.

1. Urządzenia istnieją na nieruchomości
2. Urządzenie nie musi być wprowadzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie musi być wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Nie muszą być prowadzone i dokumentowane rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o udostępnienie nieruchomości w drodze umownej. Wystarczająca jest odmowa wyrażenia zgody przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
5. Możliwość wydania decyzji starosty zezwalającej na dodatkowe działania, nie ujęte w art. 124, w postaci:
 - dokonywania remontów urządzeń,
 - usuwania z nieruchomości urządzeń,
 - zapewnienia dojazdu umożliwiającego wykonanie czynności wymienionych w art. 124b.
6. Możliwość natychmiastowego wejścia na nieruchomość w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, np. awarii urządzenia.
7. Wysokość odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz za szkody powstałe na skutek czynności określonych w decyzji starosty ustalone jest z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz podmiotem, któremu udostępniono nieruchomość w drodze umownej. Dopiero, gdy do takiego ustalenia odszkodowania nie dojdzie w terminie 30 dni, licząc od dnia w którym upłynął termin udostępnienia nieruchomości, określony w decyzji, starosta wszczyna postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania.

1.3. Podstawy prawne określania i zapłaty odszkodowań związanych z pozbawieniem praw do nieruchomości oraz z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości

W przypadku budowy urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych mogą mieć zastosowanie obydwie formy pozyskania praw do nieruchomości w trybie wywłaszczenia, przez pozbawienie albo ograniczenie praw rzeczowych do nieruchomości decyzją starosty. Pozbawienie praw rzeczowych do nieruchomości, czyli pełne wywłaszczenie jest możliwe do pozyskania nieruchomości w celu budowy urządzeń kubaturowych. Wówczas wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustalana jest przez starostę

w decyzji wywłaszczeniowej na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Podstawy prawne określania wartości nieruchomości dla ww. celu są zawarte w art. 134 i art. 135 u.g.n.

Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych enume ratywnie w art. 120 u.g.n. obciąża Skarb Państwa albo jednostkę samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki (art. 132 ust. 5 u.g.n.). Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu (art. 132 ust. 1 u.g.n.).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w drodze decyzji starosty na podstawie art. 124 u.g.n. w celu udzielenia zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych.

W trakcie prac budowlanych powstają szkody na nieruchomości i w związku z tym podmiot realizujący inwestycję jest zobowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, zgodnie z art. 124 ust. 4 u.g.n. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosowany jest odpowiednio przepis art. 128 ust. 4 u.g.n. Wówczas wysokość odszkodowania za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124, 124a i 124b oraz za ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości ustalana jest przez starostę w odrębnej decyzji, wydawanej na podstawie art. 129 ust. 5 pkt 1 u.g.n., po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość odszkodowania na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n., art. 135 ust. 5 ÷ 7 i §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Odszkodowanie za szkody powstałe wskutek zdarzeń wymienionych w art. 124, 124b, 125 i 126 oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości obciąża osobę lub jednostkę organizacyjną, która otrzymała odpowiednie zezwolenie (art. 132 ust. 6 u.g.n.).

Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

II. Pozbawienie lub ograniczenie praw rzeczowych do nieruchomości w celu realizacji urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych z mocy prawa

II.1. Lokalizacja urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych

Lokalizacja niektórych, strategicznych dla państwa inwestycji celu publicznego następuje z mocy prawa na podstawie specjalnych ustaw (*specustawy*). Ustawy te wyłączają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie lokalizacji inwestycji, jak również przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W polskim systemie prawnym funkcjonują specustawy dotyczące między innymi również urządzeń przesyłowych:

1. Ustawa o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (tekst jedn. *Dz.U. z 2010r. Nr 26, poz. 133*).
2. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (*Dz.U. Nr 84, poz. 700, ze zm.*).
3. Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (*Dz.U. z 2010r. Nr 106, poz. 675, ze zm.*).

Podstawowym dokumentem wydanym na mocy specustawy jest decyzja lokalizacyjna wojewody albo starosty, która między innymi:

- lokalizuje inwestycję na nieruchomościach,
- zatwierdza projekt podziału nieruchomości w liniach rozgraniczających inwestycję,
- odejmuje właścicielowi prawo własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
- wygasza prawo użytkowania wieczystego nieruchomości,
- wygasza ustanowione na nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe oraz trwałe zarząd.

Wysokość odszkodowania za nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego, ograniczone prawa rzeczowe oraz za szkody powstałe w trakcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej ustalana jest w trybie umownym albo w trybie odrębnej decyzji organu, który wydał decyzję lokalizacyjną.

Obiekty budowlane lokalizowane i realizowane na mocy specustaw są celami publicznymi, rozumianymi zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 6), a ich budowa jest inwestycją celu publicznego, rozumianą zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³ (art. 2 ust. 5).

II.2. Budowa urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych na podstawie ustawy o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012

Na podstawie ustawy EURO 2012 były budowane urządzenia przesyłowe w postaci linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV, a niektóre linie elektroenergetyczne 220 kV podlegały przebudowie na linie o napięciu 400 kV.

Oprócz tego na podstawie art. 25a ust. 1 ustawy, jeżeli z decyzji o pozwoleniu na budowę przedsięwzięcia EURO 2012 wynikał obowiązek dokonania przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wojewoda, na wniosek spółki celowej lub innego właściwego podmiotu, mógł ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyrażał na to zgody. Przepisy art. 124 ust. 2–7 oraz art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami były stosowane odpowiednio, czyli wysokość odszkodowania ustalana była odrębną decyzją wojewody w oparciu o wartość odszkodowania określonego przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n. oraz §43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

³ Tekst jedn. *Dz.U. z 2012r., poz. 647*

Z powodu nie zakończonych jeszcze inwestycji objętych ustawą o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 ww. procedura ustalania wysokości odszkodowań nadal jest stosowana.

II.3. Budowa gazociągów wysokiego ciśnienia na podstawie ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego, skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy, w odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ogranicza sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości niezbędnych urządzeń, w tym gazociągów wysokiego ciśnienia. Przepisy art. 124 ust. 2 i 4–8 u.g.n. stosowane są odpowiednio. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje wojewoda.

II.4. Budowa urządzeń telekomunikacyjnych i regionalnej sieci szerokopasmowej na podstawie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, nie będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom urządzeń telekomunikacyjnych oraz jednostkom samorządu terytorialnego budującym infrastrukturę telekomunikacyjną, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Warunki korzystania z nieruchomości oraz wy-

grodenie ustalane są w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie. Umowa stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jeżeli w terminie 30 dni nie zostanie zawarta umowa, stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 i art. 124a u.g.n. W takim przypadku, wysokość odszkodowania za szkody powstałe na skutek powyższych zdarzeń oraz ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości ustala starosta w odrębnej decyzji o odszkodowaniu, natomiast podstawę określenia wartości odszkodowania stanowi art. 128 ust. 4 u.g.n. oraz §43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Powyższe uregulowania dotyczą odpowiednio również nieruchomości, która stanowi przedmiot ograniczonych praw rzeczowych lub obligacyjnych, a także zarządu lub trwałego zarządu.

Na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych decyzję o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej wydaje na wniosek inwestora, wojewoda. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej zawiera między innymi:

- określenie linii rozgraniczających teren inwestycji, wyznaczonych na mapie zasadniczej lub w przypadku jej braku – na mapie ewidencyjnej,
- określenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości niezbędnych do realizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, o ile jest to wymagane.

Przepisy art. 124 ust. 4, art. 124a oraz art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami są stosowane odpowiednio.



⁴ Tekst jedn. Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115, ze zm.

⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg krajowych, Dz.U. z 2001r. Nr 148, poz. 886, ze zm.

III. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i opłaty z tym związane

III.1. Uwarunkowania wynikające z ustawy o drogach publicznych oraz opłaty za umieszczenie urządzeń w pasach drogowych

Lokalizacja urządzeń w pasach drogowych dróg publicznych wymaga uzyskania pozwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych⁴ (art. 40). Za umieszczenie urządzeń w pasie drogowym pobierana jest opłata roczna, ustalana jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni pasa drogowego zajętej przez rzut poziomy urządzenia i stawki opłaty za zajęcie 1 m² pasa drogowego. Stawki opłat za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg publicznych, które są własnością jednostek samorządu terytorialnego, ustalają odpowiednio sejmik województwa, rada powiatu i rada gminy. Stawki opłat za umieszczenie urządzeń w pasie drogowym dróg krajowych są publikowane w rozporządzeniu ministra właściwego ds. infrastruktury.⁵

Aktualne stawki opłat za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg krajowych są zamieszczone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 lipca 2011r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg, których zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

Za zajęcie pasa drogowego dla umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, ustalone są roczne stawki opłat za 1 m² pasa drogowego zajętego przez rzut poziomy umieszczonego urządzenia, wykazane w Tabeli 1.

Za zajęcie 1 m² pasa drogowego zajętego przez rzut poziomy umieszczonego urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się stawki wykazane w Tabeli 2.

IV. Uwarunkowania prawne dotyczące określania wartości szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek zdarzeń powstałych podczas budowy urządzeń

IV.1. Sposoby ustalania wysokości odszkodowania

W przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124b lub 126 priorytetem ustawowym jest uzgodnienie odszkodowania w drodze umownej z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przez podmiot na rzecz którego została wydana decyzja starosty. Wówczas określenie wartości szkód oraz ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości następuje na zasadach ogólnych, według przepisów Kodeksu cywilnego. W tym celu pomoc merytoryczna dla rzeczoznawcy majątkowego jest w tymczasowych notach interpretacyjnych nr V.4; V.6; V.7 i V.8.

Natomiast w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n., jak również na podstawie art. 124b i 126, jeżeli nie można uzgodnić odszkodowania w drodze umownej, wysokość odszkodowania za szkody oraz za ewentualne zmniejszenie wartości nieruchomości ustala starosta w drodze odrębnej decyzji.

Wówczas ustalenie składników odszkodowania następuje na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n., natomiast określenie wartości odszkodowania za szkody w pożytkach naturalnych z nieruchomości jest na podstawie art. 135 ust. 5 ÷ 7.

Podstawa merytoryczna określania wartości szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości jest w §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.⁶

Tabela 1

Lp.	Lokalizacja urządzenia w terenie	Lokalizacja urządzenia w pasie drogowym		
		W poprzek drogi	wzdłuż drogi	
			w jezdni	poza jezdnię
1	Poza obszarem zabudowanym	80 zł	32 zł	16 zł
2	W obszarze zabudowanym	40 zł	16 zł	8 zł

Tabela 2

Lp.	Lokalizacja urządzenia w terenie	Lokalizacja urządzenia w pasie drogowym		
		W poprzek drogi	wzdłuż drogi	
			w jezdni	poza jezdnię
1	Poza obszarem zabudowanym	20 zł	12 zł	4 zł
2	W obszarze zabudowanym	20 zł	6 zł	2 zł

IV.2. Uwarunkowania wynikające z art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podstawę ustalenia składników odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowi art. 128 ust. 4 u.g.n.:

„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.”

Wnioski dotyczące odszkodowania ustalanego na podstawie art. 128 ust. 4 u.g.n. zawarte są w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2009r.⁷:

„Odszkodowanie przewidziane w art. 128 ust. 4 w związku z art. 124 u.g.n. nie ma bowiem charakteru cywilnoprawnego, a uszczerbek majątkowy (szkoda), jakiego doznaje właściciel na skutek ograniczenia jego prawa własności w trybie art. 124 u.g.n., 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 posilkować się przepisami Kodeksu cywilnego.”

Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym jest mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. 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.⁸:

„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.”

⁶ Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.

⁷ Wyrok NSA z dnia 25 lutego 2009r. wydany w sprawie I OSK 460/2008

⁸ Wyrok NSA z dnia 8 lutego 2000r. wydany w sprawie I SA 356/99

Powyższe stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zostało potwierdzone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2011r.⁹

Roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nie podlega przedawnieniu, na ten temat wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 28 października 2009r.¹⁰:

„Przepis art. 128 u.g.n. nie określa czy roszczenia odszkodowawcze ulegają przedawnieniu, a powołana ustawa nie zawiera odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego.”

IV.3. Zasady określania wartości szkód oraz zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.

Podstawy merytoryczne określania wartości szkód powstałych w trakcie robót budowlanych związanych z posadowieniem urządzenia 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 wyłączeniu, 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.”*

Stan zagospodarowania nieruchomości jest zdefiniowany w §43 ust. 2 rozporządzenia R.M.:

„§43.2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przyna-

czenie 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.”

W przypadku przebudowy istniejącego urządzenia na nowe po starym śladzie stan zagospodarowania nieruchomości na datę wydania decyzji starosty ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości obejmuje także istniejące urządzenie.

Pożytki według art.53 Kodeksu cywilnego dzielą się na:

- pożytki naturalne rzeczy, którymi są płody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. owoce),
- pożytki cywilne rzeczy, którymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

Zmniejszenie wartości nieruchomości określane jest według §43 ust. 3 rozporządzenia R.M.:

„§43.3. 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.”*



Wpływ powyższych 4 czynników decydujących o zmniejszeniu wartości nieruchomości powinien być przedmiotem szczegółowej analizy w przypadku:

1. budowy nowych urządzeń,
2. przebudowy istniejących urządzeń po starej trasie,
3. rozbudowy istniejących urządzeń w większych parametrach.

Na skutek budowy nowych urządzeń na zmniejszenie wartości nieruchomości praktycznie wpływa każdy z 4 czynników.

Przypadek nr 2 występuje najczęściej przy przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV na nowe linie o tym samym napięciu.

Przebudowa linii następuje w tych samych parametrach przestrzennych, z wymianą starych słupów na nowe w tych samych miejscach. Dostyc często są przebudowywane stare linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV na nowe linie o napięciu 400 kV. Na skutek zastosowania wyższych słupów pasy oddziaływania nowych linii są węższe od pasów oddziaływania starych linii, a więc nowa linia mniej ingeruje w nieruchomość aniżeli zlikwidowana, stara linia elektroenergetyczna.

W takim przypadku 3 pierwsze czynniki wskazane w §43 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości mają ten sam wpływ dla starej jak również dla nowej linii, a wręcz w niektórych przypadkach nowa linia jest mniej uciążliwa.

Podczas analizy stanu prawnego nieruchomości należy zwrócić uwagę, na jakiej podstawie wybudowane zostało istniejące urządzenie. Jeżeli operator starego urządzenia posiadał uprawnienie przewidziane w przepisach prawa, umożliwiające mu każdorazowo wejście na nieruchomość w celu dokonania określonych czynności i uprawnienie to w istocie było tożsame jak przewidziane w art. 124 ust. 6 u.g.n., wówczas czwarty czynnik wskazany w 43 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości nie powinien być brany pod uwagę.

⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2011r. wydany w sprawie *ISA/Wa 1671/2010*

¹⁰ Wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 28 października 2008r. wydany w sprawie *II SA/Rz 385/2009*

W przypadku braku możliwości stwierdzenia powyższego uprawnienia, w operacie szacunkowym powinno być określone odszkodowanie z tego tytułu i pozostawione z odpowiednią adnotacją do rozstrzygnięcia organowi ustalającemu wysokość odszkodowania.

W przypadku nr 3 wpływ 4 czynników wpływających na zmniejszenie wartości nieruchomości powinien być uwzględniony dla różnicy parametrów starego i nowego urządzenia.

Na zmniejszenie wartości składają się różne czynniki ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w pasie terenu o ograniczonym sposobie korzystania, określonym w decyzji starosty, między innymi:

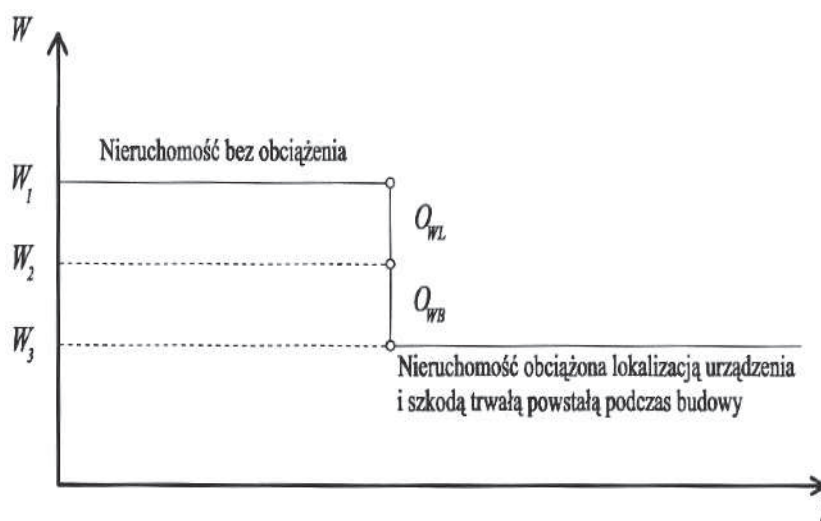
- lokalizacja naziemnych elementów infrastruktury technicznej, powodująca wyłączenie
- części pasa terenu z produkcji rolniczej lub leśnej,
- reglamentacja sadzenia drzew,
- zakaz kopania stawów, budowy budynków gospodarczych, etc.

Składnikiem zmniejszenia wartości nieruchomości nie jest obniżenie wartości nieruchomości spowodowane wprowadzeniem urządzenia do planu miejscowego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (O_{WL}). W takim przypadku roszczenie o obniżenie wartości z tytułu powstania szkody rzeczywistej jest dochodzone odrębnie od gminy na podstawie art. 36 ust. 1 ÷ 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wartość składników zmniejszenia wartości nieruchomości wskazanych w §43 ust. 3 pkt 1,2,3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości można przyrównać do obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia na nieruchomości podczas budowy (O_{WB}) które stanowi składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.



Rysunek 1



IV.4. Dane wyjściowe niezbędne do określenia wartości poniesionych szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości

W przypadku istnienia dokumentów planistycznych w postaci planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości musi być zgodne z tymi dokumentami, ponieważ tak stanowi treść art. 124 ust. 5 u.g.n. W planie miejscowym albo w decyzji „ulicp” powinny być zamieszczone parametry strefy oddziaływania urządzenia, które powinny być takie same w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Pas terenu w którym istnieje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie jest zdefiniowany w przepisach i może mieć różne nazwy, np. pas technologiczny lub pas ograniczonego użytkowania. Dodatkowo, w decyzji zawarte są zakazy dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w okresie eksploatacji urządzenia.

Na przykład pod napowietrzną linią elektroenergetyczną może być zakaz uprawy drzew powyżej ustalonej wysokości. Szerokość pasa terenu wzdłuż urządzeń liniowych jest związana z rodzajem urządzeń (przesyłowe, dystrybucyjne), sposobem ich budowy (pod, na i nadziemne) oraz stopniem oddziaływania na środowisko (linie elektroenergetyczne, gazociągi, ropociągi, etc.).

IV.5. Określanie wartości szkód w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych gruntu

W celu określenia wartości szkód w pożytkach z nieruchomości należy ustalić rodzaj i zakres rzeczowy utraconych pożytków w okresie od dnia wydania decyzji starosty o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie. W decyzji jest wskazana data do której powinny być zakończone prace budowlane.

Dla określenia wartości szkód w pożytkach z nieruchomości podczas budowy urządzenia ważna jest znajomość szerokości pasa budowy, w którym nastąpiły szkody w produkcji roślinnej i w częściach składowych gruntu. Informacja ta jest szczególnie ważna, jeżeli urządzenie jest podziemne.

Jednocześnie z wydaniem decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości organ powinien ustalić stan zagospodarowania nieruchomości, którego znajomość jest niezbędna do określenia wartości szkód w pożytkach z nieruchomości.

W przypadku konieczności określenia wartości szkód w pożytkach z nieruchomości niezbędne jest dokładne ustalenie rodzaju i zakresu rzeczowego szkód. W przypadku trudności z ustaleniem tych danych konieczne będzie ich ustalenie w trakcie rozprawy administracyjnej z udziałem zainteresowanych stron.

Podstawę prawną określania wartości szkód w pożytkach stanowi art. 135 ust. 5 ÷ 7 u.g.n.

W przypadku szkód powstałych w częściach składowych gruntu, takich jak budynki, budowle, urządzenia trwale z gruntem związane, do określenia ich wartości stosowane jest podejście kosztowe.

IV.6. Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości

Zmniejszenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia poprzez sumowanie cząstkowych odszkodowań wymienionych w §43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego albo sposobem pośrednim, przy pomocy poniższych wzorów. W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. zmniejszenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia wzorem:

$$Z_W = W_{11} \times (1 - S_{L1}) \times P_S \times S_Z$$

gdzie:

- Z_W - zmniejszenie wartości nieruchomości,
- W₁₁ - wartość 1m² gruntu nieobciążonego urządzeniem,

- S_{L1} - współczynnik obniżenia wartości jednostki porównawczej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej,
- P_S - powierzchnia pasa ograniczonego korzystania z nieruchomości, zamieszczona w decyzji organu ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości,
- S_Z - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie odrębnej analizy.

W przypadku określania zmniejszenia wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania w drodze umownej można wykorzystać poniższy wzór:

$$Z_W = O_{WB} + O_K$$

gdzie:

- O_{WB} - obniżenie wartości nieruchomości na skutek posiadania urządzenia,
- O_K - odszkodowanie uwzględniające skutki udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzenia.

IV.7. Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie specustaw

W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na mocy art. 24 ust. 1 ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu oraz art. 54 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w celu lokalizacji, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej i dlatego zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia jest możliwe do określenia sposobem pośrednim na podstawie poniższego wzoru:

$$Z_W = W_{11} \times P_S \times S_Z$$

Oznaczenia jak we wzorze w pkt IV.6.

PRAWO

ZMIANY W RAMACH OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA OC RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

13 grudnia 2013r. Minister Finansów wydał rozporządzenie w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (publikacja w Dzienniku Ustaw z dnia 20 grudnia 2013r., poz. 1620). Rozporządzenie zastąpiło dotychczasowy akt prawny (Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 października 2010r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (*Dz.U. Nr 205, poz. 1357*)) regulujący obowiązek ubezpieczenia OC nakładany dotąd na rzeczoznawcę, a nie przedsiębiorcę. W związku z powyższym od 1 stycznia 2014r. powstał obowiązek ubezpieczenia dla przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, a nie – jak dotąd – bezpośredniego ubezpieczenia rzeczoznawcy.

Obowiązujące dotychczas umowy ubezpieczenia zawarte w PZU SA dla rzeczoznawców prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą pozostają w mocy jako ubezpieczenie obowiązkowe, natomiast w innych przypadkach stają się ubezpieczeniami dobrowolnymi, względnie mogą zostać rozwiązane (wypowiedziane) na wniosek rzeczoznawcy.

Źródło: PFSRM, PZU



Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI