

Odszkodowanie za słupy linii energetycznych

Coraz częściej właściciele nieruchomości, na których posadowione zostały słupy linii energetycznych, decydują się zwrócić do właścicieli urządzeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, chociażby częściowo zajętych pod tego typu infrastrukturę. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia satysfakcjonującego strony porozumienia, istnieje możliwość wystąpienia na drogę sądową, i jak wskazuje praktyka, postępowania takie coraz częściej kończą się korzystnym dla właściciela nieruchomości rozstrzygnięciem.

Służebność przesyłu, a pozycja właściciela

Art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny reguluje instytucję służebności przesyłu, a więc ograniczonego prawa rzeczowego, które wprowadza wyjątek od ogólnej zasady, zgodnie z którą, wszystko to, co jest trwale z gruntem związane stanowi jego część składową a w związku z tym nie może być przedmiotem odrębnej od gruntu własności. Konsekwencją opisywanej instytucji jest to, iż właściciel nieruchomości nie staje się właścicielem urządzeń przesyłowych posadowionych na jego gruncie w przypadku, gdy wchodzi one w skład przedsiębiorstwa.

Ustanowienie takiej służebności ma istotne znaczenie w odniesieniu do możliwości ubiegania się o zapłatę należnego wynagrodzenia. W związku z powyższym, zanim właściciel zacznie ubiegać się o odszkodowanie, istotne jest zapoznanie się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, w celu upewnienia się, iż służebność przesyłu nie została już na przedmiotowym gruncie ustanowiona. Ustalenie, że w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości wpisana jest służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa wyłącza możliwość ubiegania się o przedmiotowe wynagrodzenie.

Właściciel gruntu, na terenie którego urządzenia przesyłowe zostały posadowione winien rozważyć w pierwszej kolejności możliwość polubownego załatwienia sprawy poprzez skierowanie do przedsiębiorcy wezwania o zapłatę należnego wynagrodzenia. Dopiero w przypadku bezskuteczności takiego wezwania sprawę można skierować do sądu właściwego miejscowo ze względu na położenie nieruchomości, natomiast o właściwości rzeczowej decyduje wysokość roszczenia. (sąd rejonowy - do kwoty, sąd okręgowy od kwoty)

Zasiedzenie służebności przesyłu

Ustanowienie służebności odbyć się może na trzy sposoby:

1. poprzez zawarcie umowy pomiędzy właścicielem gruntu, a przedsiębiorstwem,

2. poprzez żądanie ustanowienia takiej służebności zarówno przez właściciela nieruchomości jak i przedsiębiorstwo,
3. poprzez zasiedzenie służebności przesyłu.

Biorąc pod uwagę, iż roszczenie o zapłatę wynagrodzenia odnosi się do sytuacji, w których słupy linii energetycznych posadowione zostały bez żadnego tytułu prawnego, szczególnie istotny jest trzeci z wyżej wymienionych sposobów, zwłaszcza, iż dochodzi do niego, niejako bez udziału właściciela nieruchomości.

Nabycie służebności przesyłu w drodze zasiedzenia może nastąpić po dwudziestu latach, jeżeli przedsiębiorstwo działało w dobrej wierze, bądź po upływie lat trzydziestu, gdy słupy posadowione zostały w złej wierze. Należy zauważyć, iż w polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada domniemania dobrej wiary, oznacza to, iż wykazanie złej wiary przedsiębiorcy spoczywa, co do zasady, na właścicielu nieruchomości, co może utrudnić dochodzenie roszczeń. Pomocne, w omawianym przypadku, okazuje się być orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 roku, zgodnie z treścią którego, domniemanie to zostaje wzruszone, albowiem według Sądu Najwyższego „Zajęcie cudzej nieruchomości i umieszczenie na niej urządzeń energetycznych bez uzyskania tytułu prawnego jest równoznaczne ze złą wiarą”.

Z dobrą wiarą przedsiębiorstwa będziemy jednakże mieli do czynienia wówczas, gdy słupy zostały posadowione na gruncie na podstawie decyzji administracyjnej. W takim przypadku, dla zasiedzenia służebności wystarczy upływ dwudziestu lat.. Należy zaznaczyć, iż wraz z upływem terminów zasiedzenia przedsiębiorstwo nabywa to ograniczone prawo rzeczowe ze skutkiem wstecznym, a w konsekwencji stwierdzenie takiego nabycia znacznie utrudnia, o ile nie uniemożliwia skutecznego dochodzenia wynagrodzenia.

Podmioty uprawnione

Podmiotami, które mogą ubiegać się o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są ich właściciele, natomiast okres który winno obejmować takie wynagrodzenie nie może przekroczyć dziesięciu lat, co wynika z ogólnego terminu przedawnienia roszczeń, określonego w art. 118 kodeksu cywilnego. Jednakże w przypadku, gdy o zapłatę wynagrodzenia ubiegać zamierza się nowy właściciel nieruchomości to przysługujące wynagrodzenie obejmuje jedynie okres od momentu nabycia prawa własności przedmiotowego gruntu. Jeżeli jest on krótszy niż dziesięć lat, to możliwość dochodzenia wynagrodzenia w szerszym zakresie uzależniona jest od wcześniejszego przelania przez poprzedniego właściciela swoich uprawnień na nabywcę.

Określenie wysokości wynagrodzenia

Określając wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należy odwołać się do powierzchni jaką zajmują urządzenia przesyłowe z uwzględnieniem

również drogi dojazdowej do przedmiotowych urządzeń. Orzecznictwo nie jest jednak jednoznaczne, czy właścicielowi przysługuje wynagrodzenie za powierzchnie znajdującą się pod liniami sieci energetycznych. Problematyczny jest również brak uregulowań prawnych w zakresie obszaru tzw. powierzchni technologicznych lub eksploatacyjnych. W celu określenia powyższych wielkości odwołać się można do opracowań planistycznych. Pewną wskazówką może być również art. 305² kodeksu cywilnego, w którym ustawodawca określa zakres służebności jako „konieczny dla właściwego korzystania z urządzeń”. Biorąc jednak pod uwagę, iż wysokość wpisu wynosi 5% wartości roszczenia, słuszne wydaje się powierzenie określenia wartości wynagrodzenia rzeczoznawcy na podstawie sporządzonej wyceny.

Co do zasady przyjęło się, iż szacowanie wartości dochodzonego wynagrodzenia powinno odbywać się w relacji do cen dzierżawy/najmu za m² gruntu danego rodzaju. Zgodnie jednakże z treścią orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku obiektywnym kryterium są ceny rynkowe stosowane za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu z uwzględnieniem stopnia ingerencji w treść prawa własności. Powyższe stanowisko uzasadniane jest tym, iż w odróżnieniu od dzierżawy lub najmu, posiadanie służebności gruntowej nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną.

Autor: Piotr Trybusz, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy