

Jaki wynagrodzenie za służebność przesyłu

Roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu przysługuje zarówno właścicielowi urządzeń przesyłowych (przedsiębiorcy przesyłowemu) jak i właścicielowi (lub użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości (art. 305² k.c.).

W każdym z tych wariantów ustawodawca przewiduje ustanowienie służebności przesyłu „za odpowiednim wynagrodzeniem”. Nie ma zakazu uzgodnienia przez strony ustanowienia takiego prawa nieodpłatnie, w praktyce jednak tego rodzaju sytuacje są rzadkie. Przepisy kodeksu cywilnego nie określają kryteriów ustalenia wysokości takiego wynagrodzenia. Przyjmuje się, że może to być świadczenie jednorazowe lub okresowe. Posłużenie się przez ustawodawcę klauzulą „odpowiedniego” wynagrodzenia powoduje, że musi być ono indywidualizowane, stosownie do doniosłych dla jego określenia okoliczności konkretnego przypadku.

Pomimo braku w przepisach wytycznych pozwalających na określenie wysokości wynagrodzenia, w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać przede wszystkim następujące czynniki:

- a) wartość nieruchomości w stanie nieobciążonym urządzeniami przesyłowymi – skoro służebność przesyłu nie pozbawia właściciela prawa własności (a jedynie ogranicza to prawo), to wartość służebności nie może przekraczać wartości samej nieruchomości,
- b) charakter nieruchomości, w szczególności położenie, rodzaj, rozmiar, kształt i jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w dokumentach planistycznych obowiązujących dla danego obszaru – im większa atrakcyjność danej nieruchomości, tym wyższe powinno być wynagrodzenie,
- c) sposób wykorzystania nieruchomości sąsiednich – jest to czynnik mający wpływ na możliwy sposób zagospodarowania nieruchomości obciążonej,
- d) stopień ograniczenia prawa własności – ocena w tym zakresie winna być uzależniona m.in. od konkretnej lokalizacji urządzeń przesyłowych pod, na czy nad powierzchnią ziemi; to jest głównym czynnikiem determinującym zakres ograniczenia właściciela w wykonywaniu przez niego prawa własności,
- e) społeczno-gospodarcze przeznaczenie służebności przesyłu – chodzi tu o uwzględnienie okoliczności, iż za pośrednictwem urządzeń przesyłowych przedsiębiorca przesyłowy realizuje cele społeczne w zakresie dostarczania wielu osobom, w tym często także właścicielom nieruchomości obciążonych, energii elektrycznej, wody czy paliw,
- f) rodzaj i parametry urządzeń przesyłowych – jest to istotne dla ustalenia obszaru oddziaływania urządzenia przesyłowego na daną nieruchomość,

- g) zakres ograniczenia prawa własności wynikający z istnienia innych urządzeń przesyłowych na danej nieruchomości – jeżeli nieruchomość jest obciążona innymi jeszcze urządzeniami przesyłowymi należącymi do innego przedsiębiorcy przesyłowego, winno to wpłynąć na wysokość wynagrodzenia,
- h) sposób i częstotliwość korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego w pasie służebności przesyłu – inne będzie wynagrodzenie w przypadku sporadycznego wchodzenia w teren, inne w razie notorycznego korzystania z nieruchomości.

Sprecyzowanie powyższych kryteriów ma doniosłe znaczenie już na etapie zlecenia przez sąd biegłemu sporządzenia opinii w przedmiocie wysokości wynagrodzenia. Sądy w postanowieniu dowodowym bardzo ogólnie określają zakres i przedmiot opinii (np. na okoliczność „ustalenia treści służebności przesyłu i wysokości wynagrodzenia z tego tytułu”) nie wskazując biegłym żadnych konkretnych czynników, które powinni oni wziąć pod uwagę w swych opiniach. Tymczasem ważne jest, aby biegły, sporządzając opinię, uwzględnił wszystkie niezbędne czynniki determinujące wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Od 2012 roku trwają prace nad zmianą przepisów dotyczących problematyki służebności przesyłu, w tym wynagrodzenia za jej ustanowienie. Zgodnie z poselskim projektem zmiany przepisów ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności proponuje się wprowadzenie następującego postanowienia: „Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – uwzględniając obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.”.

Mam wątpliwości, czy jest potrzeba nowelizacji. Obowiązujące sformułowanie „odpowiednie wynagrodzenie” umożliwia ustalenie wysokości wynagrodzenia stosownie do okoliczności konkretnej sprawy, a jednocześnie pozwala na dostosowanie do zmieniających się uwarunkowań rynku. Analogiczne sformułowanie jest w innych przepisach k.c. (por. np. art. 49 § 2 k.c. czy art. 231 § 1 i 2 k.c.). Doświadczenie pokazuje, że ewentualne problemy na tle ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu mogą być usuwane za pomocą orzecznictwa sądowego.

Polecane orzeczenia:

- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2011 roku, IV CSK 84/11;
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 roku, II CSK 401/11;
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 roku, IV CSK 317/12;
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2013 roku, IV CSK 440/12;
- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 471/12;

- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 491/12.

Autor: Jacek Łubecki, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy