



KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna

MINISTER ENERGII

22. 08. 2019
nr RPW: 24 004/2019
(podpis)



03980200218146
RPW/24004/2019 P
2019-08-22

Warszawa, 16 sierpnia 2019

DE.VIII.058.30.2019

IK: 388598

dot. BPS/043-83-2382/19

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

Poniżej udzielam odpowiedzi na oświadczenie Pana Posła Krystiana Probiezja złożone na 83. posiedzeniu Senatu 2 sierpnia 2019 r.

Przyjęte w aktualnie obowiązującym stanie prawnym regulacje zmierzające do pozyskania tytułów prawnych do nieruchomości, nad którymi zlokalizowano sieci elektroenergetyczne, są instytucjami prawnymi mającymi zastosowanie od co najmniej kilkudziesięciu lat, które były ponadto przedmiotem orzeczeń sądów powszechnych, Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych. Ich użycie oraz ich zgodność z postanowieniami Konstytucji RP nie budzi wątpliwości. Szereg konstrukcji prawnych gwarantuje właścicielom uzyskanie satysfakcjonującej rekompensaty za wyrażenie zgody na wybudowanie linii elektroenergetycznej na ich nieruchomościach.

Standardowym sposobem uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości jest ustanowienie w drodze umowy służebności przesyłu zgodnie z art. 305¹ Kodeksu cywilnego (k.c.). Instytucja służebności przesyłu została wprowadzona do systemu prawa polskiego w 2008 r. Już jednak wiele lat wcześniej istniały podstawy prawne do regulowania tego rodzaju relacji. Kwestia ta była przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2014 r., III CZP 87/13, gdzie wskazano, „iż podstawy do ustanawiania służebności, jako praw ograniczających prawo własności, przewidziane zostały w dekrety z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.; dalej: „PrRzecz”). W przepisach dekretu ustawodawca rozróżnił służebności gruntowe (art. 167-174 PrRzecz) i osobiste (art. 176-183 PrRzecz). Te

pierwsze obciążały nieruchomość służebną w celu zapewnienia korzyści każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej i mogły polegać albo na prawie korzystania z nieruchomości służebnej w zakresie oznaczonym, albo na prawie żądania, ażeby właściciel nieruchomości służebnej nie wykonywał w zakresie oznaczonym swego prawa własności. Zgodnie z zamieszczonym w rozdziale o służebnościach gruntowych art. 175 PrRzecz, służebność mogła być ustanowiona także na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa, bez związku z konkretną nieruchomością władnącą. Do takiej służebności należało odpowiednio stosować przepisy o służebnościach gruntowych. Zadaniem tej służebności było zwiększenie funkcjonalności oznaczonego przedsiębiorcy, nie zaś przysporzenie korzyści każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Przepisy dekretu o prawie rzeczowym dotyczące służebności zostały uchylone z dniem 1 stycznia 1965 r. (art. III pkt 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 94). W okresie od dnia 1 stycznia 1965 r. do dnia 3 sierpnia 2008 r. na podstawie przepisów kodeksu cywilnego dopuszczalne było wyłącznie ustanowienie służebności gruntowych i osobistych, których konstrukcję opisywały - odpowiednio - art. 285-295 i art. 296-305 KC. Nie zawierały one odpowiednika art. 175 PrRzecz.”.

W okresie przed wprowadzeniem służebności przesylu do Kodeksu cywilnego, Sąd Najwyższy stał na stanowisku, iż dopuszczalne jest zawarcie umowy o ustanowienie służebności gruntowej o treści odpowiadającej aktualnej służebności przesylu. Stanowisko takie zostało wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. (III CZP 79/02).

Ustanowienie służebności przesylu odbywa się za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 305² k.c.). Określenie „odpowiednie” oznacza, iż konieczne jest rozważenie zarówno interesu właściciela nieruchomości, jak i przedsiębiorstwa przesyłowego, na którego rzecz ustanawiane jest to prawo (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. IV CSK 440/12). Zasada taka została przyjęta również w doktrynie i tak: „*odpowiednie wynagrodzenie to także odpowiednie dla przedsiębiorcy przesyłowego. Sąd rozstrzygający sprawę zatem powinien przy ustanawianiu służebności przesylu uwzględniać zarówno interes właściciela nieruchomości, jak i przedsiębiorcy przesyłowego*” (B. Rakoczy „Służebność przesylu w praktyce” Wyd. 2 Lexis Nexis str. 111.).

Ustanawiając służebność przesylu w proponowanym wynagrodzeniu uwzględnia się ekwiwalent za obniżenie wartości nieruchomości w związku z wybudowaniem linii

elektroenergetycznej zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. (III CZP 43/11).

Potencjalny inwestor jest zobligowany do ustalania wynagrodzenia proponowanego właścicielom na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W razie braku porozumienia właściciel może przedłożyć własny operat szacunkowy.

W przypadku braku porozumienia z właścicielem nieruchomości inwestor może wystąpić do sądu powszechnego o ustanowienie służebności przesyłu w drodze orzeczenia (art. 305² § 1 k.c.) albo wystąpić o wydanie decyzji wywłaszczeniowej zezwalającej na wybudowanie urządzenia energetycznego na nieruchomości zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r. poz. 121). Decyzja wywłaszczeniowa nie pozbawia właściciela prawa własności, lecz je ogranicza (art. 112 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Decyzje wywłaszczeniowe ograniczające prawo własności były przewidziane w ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18 poz. 94) oraz w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127).

Oba rozwiązania przed skierowaniem sprawy do sądu albo organu administracji publicznej wymagają przeprowadzenia rozmów z właścicielem (art. 305² § 1 k.c. i art. 124 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Sposób i fakt przeprowadzenia rokowań z właścicielami podlega weryfikacji sądu albo organu administracji publicznej i wyklucza dowolne wszczęcie postępowań bez wcześniejszego przeprowadzenia rozmów z właścicielami nieruchomości.

W toku postępowania sądowego, przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, można się posłużyć zapisami standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych opracowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych KSWS 4 *Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na potrzeby urzędzeń przesyłowych*.

Odszkodowanie za wydanie decyzji wywłaszczeniowej regulowane jest § 43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

Powyższe regulacje gwarantują właścicielom nieruchomości pełną rekompensatę za ograniczenie ich prawa własności.

Polskie ustawodawstwo przewiduje również w wyjątkowych sytuacjach wykup nieruchomości zajętych na cele publiczne (art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Każda z takich sytuacji oceniana jest indywidualnie i wymaga uwzględnienia szczególnych okoliczności danej sprawy.

Jeśli chodzi o uprawnienia osób, których nieruchomości zostały w jakikolwiek sposób zajęte przez przedsiębiorstwa energetyczne, to w bardzo ogólnym zakresie, jako że Minister Energii nie jest upoważniony do udzielania porad prawnych, wygląda to następująco.

Pierwszą sprawą, którą właściciel nieruchomości powinien ustalić, to tytuł prawny, jakim legitymuje się przedsiębiorstwo energetyczne, które jest właścicielem urządzenia energetycznego znajdującego się na jego działce. Będzie to miało znaczenie dla ewentualnej oceny, czy przedsiębiorca przesyłowy jest posiadaczem służebności w dobrej czy złej wierze. Jeśli okazałoby się, że urządzenia energetyczne umiejscowione na danej nieruchomości umieszczono tam bez żadnego tytułu prawnego, właścicielowi tejże nieruchomości będzie przysługiwało roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu (przedsiębiorstwu energetycznemu zresztą też). Celem uregulowania całej sprawy należałoby zgromadzić stosowne dokumenty: aktualny odpis z ksiąg wieczystych, wpisy do rejestru gruntów oraz mapy przedstawiające rozmieszczenie urządzeń elektroenergetycznych na konkretnej działce.

Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić na podstawie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym, a także na mocy orzeczenia sądu lub też decyzji administracyjnej. W celu umownego ustanowienia służebności przesyłu właściciel nieruchomości musi złożyć swoje oświadczenie woli w formie aktu notarialnego (co wynika z art. 245 § 2 k.c.), natomiast oświadczenie woli przedsiębiorcy przesyłowego nie wymaga formy szczególnej (art. 60 k.c.). Po ustanowieniu służebności przesyłu konieczny jest wpis tego ograniczonego prawa rzeczowego do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą prawo to obciąża.

W przypadku braku porozumienia między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym, każdej ze stron przysługuje uprawnienie żądania ustanowienia służebności przesyłu w trybie sądowym. Zgodnie z art. 305² § 1 k.c. jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Natomiast w myśl art. 305² § 2 k.c. jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń przesyłowych, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Do

ustanowienia służebności przesyłu na mocy orzeczenia sądu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ustanowienia służebności drogi koniecznej (art. 626 § 3 k.p.c.).

Trzecim sposobem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez właściciela jest wydanie przez starostę decyzji administracyjnej na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy również pamiętać, że istnieje możliwość nabycia służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego na skutek zasiedzenia.

Powyższe ustalenia dotyczą także użytkownika wieczystego.

Co do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości bez tytułu prawnego, to chciałbym podkreślić że, co do zasady, nie jest ono świadczeniem okresowym i stanowi jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy nieopartego na tytule prawnym (por. uchwały SN: z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 12 z 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208 oraz wyrok SN z 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 19, nr 191).

Roszczenia tzw. odszkodowawcze mogą być dochodzone po wygaśnięciu stosunku prawnego, który był podstawą posiadania rzeczy, a w innych przypadkach od dnia, w którym uprawniony mógł domagać się zaspokojenia. Zgodnie z art. 118 k.c., przedawnienie tych roszczeń następuje w terminie 10 lat, a jeśli były związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w terminie trzech lat, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Istota art. 229 k.c. polega na tym, że przewidziany w nim termin odnosi się do roszczeń nieprzedawnionych i skracca termin ich dochodzenia. Właściciel nieruchomości może zatem dochodzić roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 k.c., z tym że po zwrocie rzeczy – tylko do upływu roku od tej daty (por. uchwałę SN z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102 oraz niepubl. wyroki SN: z 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03; z 22 września 2005 r., IV CK 105/05; z 24 lutego 2006 r., III CSK 139/05.).

Roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości mają charakter obligacyjny co oznacza, że może ich dochodzić właściciel nieruchomości, który był nim w czasie ich powstania. W razie zbycia nieruchomości nabywca nie nabywa roszczeń zbywcy przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu, chyba że co innego wynika z umowy (art. 509 k.c.).

Posiadanie służebności przesyłu zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego w tym przypadku muszą zawodzić proste kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich

cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą.

W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności.

Ciężar dowodu w zakresie okoliczności mających wpływ na wysokość wynagrodzenia opartego na wskazanych miernikach spoczywa na stronie, która wywodzi dla siebie korzystne skutki (art. 6 k.c.). Okoliczności zwiększających wynagrodzenie powinien dowodzić właściciel nieruchomości, a okoliczności zmniejszających to wynagrodzenie – przedsiębiorca przesyłowy.

Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, właściciel może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno być odpowiednio obniżone (por. wyrok SN z 8 czerwca 2005 r., V CK 679/04).

W uchwale z 17 czerwca 2005 r. (III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64) Sąd Najwyższy wskazał, że wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności, ale także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości oraz czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenie ustalone według tych kryteriów, mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej, będzie niewielkie. Nie oznacza to jednak, że możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, brak faktycznych utrudnień w wykonywaniu prawa własności niweczy zupełnie oparte na treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c. prawo właściciela do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z utrzymaniem na niej urządzeń przesyłowych.

W sprawie uzyskania odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy złożyć pozew do sądu właściwego dla przedsiębiorstwa energetycznego, czyli w rejonie, w którym to przedsiębiorstwo ma swoją siedzibę. Opłata sądowa w takiej sprawie wynosi 5% kwoty, jakiej właściciel zażąda od przedsiębiorstwa.

Jednakże, jeśli w jednej i drugiej sytuacji, w każdej z osobna, wartość żądania przekroczy 75 tys. złotych, sądem właściwym dla rozstrzygnięcia powództwa będzie sąd okręgowy, jeśli niższa – sąd rejonowy.

W obu przypadkach, czyli do wniosku o ustanowienie służebności przesyłu oraz powództwa o odszkodowanie, należy załączyć odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru

gruntów, mapę zasadniczą, zaświadczenie z planu zagospodarowania przestrzennego oraz korespondencję z przedsiębiorstwem energetycznym.

Pragnę też dodać, że na podstawie art. 102 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 1995 Nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) właściciel nieruchomości może domagać się zwolnienia od kosztów sądowych, jeżeli złoży oświadczenie z którego wynika, że nie jest w stanie ich ponieść bez uszczerbku dla środków na utrzymanie siebie i rodziny. Do wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych konieczne jest dołączenie oświadczenia obejmującego szczegółowe dane o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania.

Muszę wyraźnie podkreślić, że powyższe wskazówki mają jedynie charakter ogólny i muszą każdorazowo być weryfikowane z konkretną sytuacją faktyczną i prawną. Tym samym nie mogą być samodzielnie i jedyną podstawą do wysuwania jakichkolwiek roszczeń.

*Z poważaniem,
z upoważnienia Ministra Energii*

Tadeusz Skobel
podsekretarz stanu

dokument podpisany elektronicznie

Do wiadomości:

– Kancelaria Prezesa Rady Ministrów