

Z prezentowanych poniżej odpowiedzi na uwagi wynika, że w projekcie KSWS4 nie należy dokonywać poprawek merytorycznych - takie jest stanowisko Autorów KSWS4.

Należy jednak dodać, iż autorzy KSWS4 zwrócili się do zespołu prawnego o opinię w celu oceny rozwiazań zawartych w projekcie. Wydana opinia wskazuje jednoznacznie, iż zaproponowane rozwiązania nie powinny być stosowane bez wprowadzenia korekty.

Komentarz własny

Odpowiedź na uwagi do opinii w przedmiocie rozwiązań zawartych w projekcie standardu KSWS-4 przygotowanej przez zespół w składzie Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman, dr Mirosław Gdesz, dr inż. Dariusz Konieczny, dr inż. Cezary Kowalczyk			
Lp	punkt	uwaga	komentarz
1	1.2.	Uszczerbek spowodowany lokalizacją urzędnika nie może być elementem wartości służebności przesyłu niezależnie od tego, kiedy urzędnika były lokalizowane – w polskim prawie od początku XX wieku funkcjonują przepisy odrębne w tym zakresie	<p>Autorzy potwierdzają, iż w okresie od 1 stycznia 1995 r. w prawie polskim funkcjonują normy prawne pozwalające na dochodzenie przez właścicieli nieruchomości roszczeń związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędów, co znalazło odzwierciedlenie w treści projektu standardu.</p> <p>W okresie przed 1 stycznia 1995 r. nie są znane autorom projektu takie normy prawne, które pozwalałyby wyróżnić szkodę lokalizacyjną, również w zakresie podmiotu zobowiązanego do wyrównania uszczerbku. Zgodnie z zasadą niesporną w orzecznictwie SN na gruncie służebności przesyłu, wynagrodzenie za ustanowienie tego prawa ma rekompensować wszelki uszczerbek, zatem wyłączenie określonych elementów musi opierać się na jednoznacznych normach prawnych – tych zaś Ósrodek Olsztyński nie wskazuje.</p> <p>Trzeba mieć na uwadze, iż odpowiedzialność odszkodowawcza za obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędów w przeszłości wymagała wyraźnej, szczególnej podstawy prawnej – jako skutki działań legalnych te szkody nie mogły być wyrównywane na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.</p> <p>Ósrodek Olsztyński pomija również istotną okoliczność, iż projekt standardu nie zawiera nakazu uwzględniania szkody lokalizacyjnej jako elementu wartości służebności przesyłu, lecz zawiera otwarty katalog tych elementów. Przyjęty w projekcie standardu nakaz wyróżniania poszczególnych elementów ma umożliwić elastyczne wykorzystanie operatów przez strony oraz sądy – stosownie do przyjętych założeń i poszczególne elementy mogą być usuwane, bez potrzeby zlecenia dodatkowych opinii. Orzeczenie o</p>

			<p>zasadności roszczenia w zakresie szkody lokalizacyjnej to kwestia stosowania prawa, zatem zadanie sądu, a nie rzeczoznawcy.</p> <p>Nietrafne jest twierdzenie Ośrodka Olsztyńskiego, że przepisy dotyczące naprawienia szkody lokalizacyjnej mają charakter administracyjny. Samo umieszczenie przepisu w ustawie, która w znacznej części zawiera przepisy prawa administracyjnego, nie przesądza powyższej kwestii. W przypadku art. 36, w jednym artykule zawarto zarówno przepisy prawa cywilnego (ust. 1-3), jak i administracyjnego (ust. 4). Przepisy art. 36 i 37 u.p.z.p. dają podstawę dla odszkodowania za legalne działania organów władzy.</p> <p>W doktrynie i orzecznictwie nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, że te roszczenia właścicieli mają charakter cywilnoprawny. Stanowisko takie prezentują m.in. T. Bąkowski, Ł. Dunin, Z. Niewiadomski, I. Zachariasz. Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić w drodze umowy, bądź na drodze procesu cywilnego, nie zaś poprzez wydanie decyzji administracyjnej. Błędnie również Ośrodek Olsztyński wskazuje, że powyższe odszkodowanie przysługuje od organu (s. 4 opinii). Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. jednoznacznie stanowi o tym, że adresatem roszczenia jest gmina, a nie jej organ.</p> <p>Na koniec trzeba wyraźnie podkreślić, iż roszczenia wobec gminy na podstawie art. 36 UPZP dotyczą wyłącznie szkody rzeczywistej, poza swoim zakresem pozostawiając utracone korzyści – zatem nie można i z tego powodu uznać za zasadne stanowiska Ośrodka Olsztyńskiego, iż wartość służebności przesyłu nie może w żaden sposób odnosić się do skutków lokalizacji urządzeń. Dla przykładu można wskazać nieruchomość o przeznaczeniu pod eksploatację kruszywa, która po lokalizacji linii przesyłowej zostanie wykorzystana pod wydobycie jedynie w części – w zakresie niewydobyczego kruszywa i właściciel nieruchomości poniesie szkodę w postaci utraconych korzyści, czego nie zrekompensuje mu roszczenie wobec gminy.</p>
2	1.2.	Wprowadzenie służebności przesyłu nie miało na celu rozliczenia szkód	Powyższa uwaga jest błędna z wielu powodów, dodatkowo wprost sprzeczna z praktyką stosowania prawa w Polsce po 3 sierpnia 2008 r. W tym miejscu

		<p>wyrządzonych przed dniem 1 stycznia 1995 r., ale uregulowanie prawa do korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędów na przyszłość. Rozliczeniu zaległych odpłatności za korzystanie następuje w trybie roszczeń uzupełniających z art. 224 i 225 K.c.</p>	<p>warto poczynić ogólny komentarz do opinii Ośrodka Olsztyńskiego – zupełnie abstrahuje ona od orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych w zakresie służebności gruntowej na potrzeby urzędów przesyłowych i służebności przesyłu.</p> <p>Regulacja ustawowa tych instytucji jest nader skromna, dlatego dla prawidłowego odczytania treści norm prawnych konieczna jest analiza judykatury, zwłaszcza, że po kilkunastu latach (wcześniej odnośnie służebności gruntowej) stosowania prawa w przedmiotowym zakresie, wiele założeń uległo ugruntowaniu.</p> <p>Stanowisko odnośnie stosowania przepisów dla stanów przyszłych jest sprzeczne z uzasadnieniem projektu nowelizacji Kodeksu cywilnego, która weszła w życie 3 sierpnia 2008 r. (s. 6 uzasadnienia projektu ustawy). Dokładnie te same wnioski wynikają z analizy stenogramu posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej do spraw zmiany w kodyfikacjach z 12 marca 2008 r., gdzie obszernych wyjaśnień udzielał faktyczny autor projektu dr Gerard Bieniek.</p> <p>Służebność przesyłu w sposób oczywisty dotyczy również regulowania zaszłości, o czym świadczą tysiące orzeczeń sądów powszechnych. Podobnie kryteria decydujące o wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności wprost odnoszą się do sytuacji z przeszłości i nakazują dodatkowo uwzględniać zmieniające się realia polityczno-gospodarcze (patrz: wyciąg z orzecznictwa załączonego do niniejszego dokumentu)</p>
3	1.1	Standard pomimo, treści zapisu punktu 1.1. nie zawiera zasad określania szkód lokalizacyjnych	Projekt standardu wskazuje na dwa sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urzędów w dokumentach planistycznych w p. 5 projektu. Standard nie zawiera szczegółowych wskazań jak określać obniżenie wartości nieruchomości bo to jest podstawowa wiedza rzeczoznawców majątkowych.
4	1.2.	W skład wartości służebności przesyłu zaliczono szkodę lokalizacyjną sprzed	W opinii Ośrodka Olsztyńskiego kilkakrotnie powołane jest stwierdzenie, że autorzy projektu nie rozróżniają pojęć „wynagrodzenia” i „odszkodowania”.

	<p>1995 r. oraz szkodę z tytułu wybudowania urządzeń. Zdaniem autorów te szkody należy dziś rozliczyć, w związku z czym to oni decydują o przedawnieniu roszczeń, a nie sąd. Należy rozważyć, jaki stan nieruchomości ma być wzięty pod uwagę.</p>	<p>W odpowiedzi na ten zarzut autorzy zapewniają w pierwszej kolejności, iż różnica ta, jest im znana. Uwaga Ośrodka Olsztyńskiego ponownie niestety wskazuje na nieuwzględnienie jednolitego stanowiska judykatury – wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest pojęciem szerszym niż odszkodowanie i może w sobie zawierać elementy odszkodowawcze, jeżeli stosowne roszczenia zostały zgłoszone i udowodnione.</p> <p>Szeroko na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu wydanym 8 lutego 2013 r. w sprawie IV CSK 317/12, w tożsamy sposób, również obszernie analizował wzajemny stosunek tych pojęć Sąd Najwyższy w postanowieniu wydanym 27 lutego 2013 r. w sprawie IV CSK 440/12. W przypadku służebności przesyłu wynagrodzenie ma zapewnić pełną ekwiwalentność świadczeń, równowagę ekonomiczną stron, dlatego też może rekompensować różnego rodzaju uszczerbki majątkowe.</p> <p>Ponownie autorzy projektu zwracają uwagę, iż nie nakazują nikomu uwzględniać wszystkich elementów, lecz podają otwarty katalog składników wartości służebności przesyłu. Jeżeli roszczenia uległy przedawnieniu i zostanie zgłoszony stosowny zarzut, wówczas w tym zakresie świadczenie nie zostanie przyznane.</p> <p>Przedawnienie roszczeń nie prowadzi do ich wygaśnięcia, lecz przekształcenia w zobowiązanie naturalne, od którego przymusowego zaspokojenia dłużnik może się uchylić, jednak musi podnieść zarzut przedawnienia.</p> <p>Na marginesie należy wskazać, iż kwestia przedawnienia roszczeń z tytułu lokalizacji oraz budowy w przeszłości urządzeń przesyłowych została rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy w sposób odmienny, niż zakłada to Ośrodek Olsztyński. W uchwale z 8 września 2011 r. wydanej w sprawie III CZP 43/11 – wielokrotnie później powoływanej w judykaturze Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych – SN stwierdził, iż w prawie polskim</p>
--	--	--

			<p>nie funkcjonuje samodzielnie roszczenie o naprawienie szkody z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń, z uwagi na brak cech trwałości i nieodwracalności – odszkodowanie w tym zakresie powinno zostać rozliczone w momencie ustanawiania służebności przesyłu za wynagrodzeniem. SN podkreślił, iż roszczenia nie powstają – skoro nie powstają, nie mogą też ulec przedawnieniu, z kolei roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu nie ulega przedawnieniu.</p> <p>Odnośnie stanu nieruchomości, powyższe nie było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, stąd stanowisko autorów projektu bazuje na ich własnej ocenie – chodzi o stan nieruchomości z daty lokalizacji oraz wybudowania urządzeń. Jeżeli nieruchomość przed laty miała charakter rolny, obniżenie wartości powinno odnosić się do nieruchomości rolnej, nie zaś budowlanej.</p> <p>Powyższe nie oznacza jednak, iż na dzień obciążania nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, właściciel nie otrzyma pełnego ekwiwalentu.</p> <p>Jeżeli nieruchomość nie była odpłatnie zbywana, jej właściciel ma możliwość otrzymania pełnej rekompensaty, albowiem składnikami wartości służebności przesyłu mogą być również utracone korzyści, które w szczególności mogą przybrać postać braku wzrostu wartości nieruchomości na skutek obciążenia urządzeniem przesyłowym, tak jak wzrosła wartość nieruchomości sąsiednich (jeżeli tereny rolne zmieniły swoje przeznaczenie na przestrzeni lat).</p> <p>Jeżeli nieruchomość była przedmiotem odpłatnej czynności prawnej, zakłada się, że obciążenie jej urządzeniami zostało uwzględnione w cenie i roszczenie o obniżenie wartości nie powinno zostać uwzględnione jako składnik wartości służebności przesyłu.</p>
5		Użycie sformułowania „inne szkody, w tym utracone korzyści” jest błędem	Sformułowanie „inne szkody, w tym utracone korzyści” zostało użyte stosownie do wykładni pojęcia „odpowiednie wynagrodzenie” w

	<p>merytorycznym dodatkowo pobudzi właścicieli nieruchomości do zgłaszania bezzasadnych roszczeń i eskalacji sporów w sprawach przesyłowych.</p>	<p>orzecznictwie Sądu Najwyższego.</p> <p>W postanowieniu wydanym w sprawie IV CSK 317/12 SN wskazał, iż ustalenie wartości majątkowej prawa służebności przesyłu możliwe jest do przeprowadzenia jedynie z perspektywy właściciela oraz wartości prawa własności konkretnej nieruchomości. Nie sposób bowiem oszacować w jakim stopniu ustanowienie pojedynczego prawa rzeczowego wpływa na zwiększenie wartości przedsiębiorstwa oraz poprawę jego funkcjonowania, zatem jaką korzyść uzyskuje przedsiębiorca.</p> <p>Dla właściciela nieruchomości, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, których zostanie pozbawiony w związku z obciążeniem nieruchomości, powinno też pokryć wszystkie niedogodności, jakie w przyszłości dotkną go w związku z ustanowieniem służebności. Ta bardzo ważna zasada została w pełni zaakceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych, które nie limitują możliwych podstaw ustalania wysokości wynagrodzenia, pod warunkiem jednak, że ich istnienie zostanie udowodnione.</p> <p>Intencją autorów projektu standardu nie była zatem eskalacja sporów, lecz pozostawienie możliwości uwzględniania w wartości służebności przesyłu innych elementów odszkodowawczych, które – co ważne – muszą być przez właściciela zgłoszone i udowodnione.</p> <p>Jeżeli właściciel otrzymał rekompensatę za ograniczenie własności w przeszłości, w sposób oczywisty nie powinien otrzymać tego świadczenia po raz drugi – to jednak kwestia dowodowa w konkretnym postępowaniu. Ponownie podkreślamy, iż wyróżnienie elementów wartości służebności przesyłu w operacji szacunkowej ma służyć właśnie elastycznemu stosowaniu prawa i odejmowaniu elementów, które są nienależne. Ponownie również podkreślamy, iż nie jest zadaniem rzeczoznawcy majątkowego decydowanie, komu jakie roszczenia przysługują.</p>
--	--	--

			<p>Obecne problemy z rozliczaniem skutków finansowych zdarzeń przeszłych mają swoje uwarunkowania historyczne, polityczne i gospodarcze. Należy zgodzić się z Ośrodkiem Olsztyńskim, iż jest to problem wymagający głębszej refleksji, co jest zadaniem ustawodawcy oraz sądów powszechnych i Sądu Najwyższego na płaszczyźnie wykładni przepisów prawa. Z drugiej strony nie można pomijać okoliczności, iż przez lata status prawny znacznej części urzędzeń pozostawał nieuregulowany, stąd obecnie działający przedsiębiorcy przesyłowi ponoszą konsekwencje działań swoich poprzedników – te pozytywne (np. decyzje ograniczające własność, zasiedzenie służebności), jak i negatywne (uwzględnienie zmian w stanie nieruchomości w okresie między lokalizacją i budową urzędzeń a ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego).</p> <p>Twierdzenie, iż projekt standardu będzie prowadził do zwiększenia ilości sporów abstrahuje od realiów na rynku tego rodzaju roszczeń – projekt standardu w stosunku do oczekiwań właścicieli nieruchomości zarówno odnośnie metodologii określania wynagrodzenia, jak i jego elementów jest nader skromny, zatem szansa, że pobudzi właścicieli do występowania z roszczeniami jest iluzoryczna.</p> <p>Należy również zauważyć, że funkcją standardu nie jest ochrona interesów określonej grupy osób, lecz stworzenie obiektywnych i merytorycznie poprawnych zasad określania wartości.</p>
6	1.3. 1.4.	Zapis punktu sugeruje, iż możliwe są odmienne zasady określania wartości służebności przesyłu w zależności od tego, czy operat jest sporządzany na zlecenie sądu, czy innego zlecniodawcy	<p>Uwagi odnośnie do możliwych rozbieżności są zasadne i wymagają pogłębionej analizy. Intencją autorów projektu standardu było zapobieżenie sytuacji, w której rzeczoznawca - biegły sądowy sporządza operat, wskazujący na roszczenia odszkodowawcze, podczas gdy strona postępowania, nie sformułowała takich żądań. Sąd Najwyższy jednolicie wskazuje, iż elementy odszkodowawcze mogą być uwzględnione, jeżeli właściciel wyraźnie je zgłosi i udowodni. Intencją autorów było zatem uniknięcie sytuacji, w której biegły w sposób pośredni pomaga jednej ze stron.</p>

			<p>Zapisy punktu 1.3. i 1.4. mogą zostać zmodyfikowane, czemu mogłaby służyć właśnie dyskusja środowiskowa. Rezygnacja z obu zapisów w ocenie autorów również jest możliwa – intencją nie było bowiem doprowadzenie do sytuacji, na którą zasadnie wskazuje Ośrodek Olsztyński.</p> <p>Niezależnie od tego rozważania, na stronie 16. opinii Ośrodka Olsztyńskiego odnośnie wartości nieruchomości, na której ustanawiana jest służebność są wadliwe – ponownie autorzy opinii nie dostrzegają, iż elementem wartości mogą być składniki odszkodowawcze, szczególnie dla tzw. zaszłości. Stanowisko Ośrodka Olsztyńskiego jest w tym zakresie sprzeczne z judykaturą, jak i celem wprowadzenia służebności przesyłu.</p>
7	2.2.	Stan nieruchomości może być ustalany na różne daty w zależności od składnika wartości służebności przesyłu.	<p>Tak istotnie należy przyjąć. Autorzy projektu nie sugerują, iż dla zdarzeń z przeszłości należy uwzględniać aktualny stan nieruchomości – w tym zakresie ogólne zasady polskiego prawa są jasne. Nie budzi większych wątpliwości również okoliczność, iż zwłoka w ustanowieniu prawa rzeczowego może rodzić negatywne skutki dla przedsiębiorcy przesyłowego – skoro jednolicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznaje się, że możliwe było nabycie przez zasiedzenie służebności gruntowej na potrzeby urzędzeń przesyłowych, oznacza to, że możliwe było także umowne ustanowienie tego prawa w powołanej przez Ośrodek Olsztyński przykładowej dacie 1975 r. Sąd Najwyższy przy tym wyraźnie wskazał, iż roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu nie przedawnia się, co było niesporne także w doktrynie prawa.</p> <p>Kwestia różnych stanów nieruchomości, o czym była już mowa, to problem regulacji zaszłości, skoro zaś jednym z zadań wprowadzenia przedmiotowych przepisów była regulacja stanów przeszłych, z przedmiotowym problemem muszą się zmierzyć również rzeczoznawcy majątkowi.</p>
8	3.3.	Rozróżnienie pojęć „obszar oddziaływania urzędnika” i „pas służebności” jest sztuczne, ponadto to autorzy projektu decydują w jakim	<p>Pas służebności przesyłu różni się od strefy oddziaływania urzędnika właśnie możliwością objęcia również pozbawionych gospodarczego znaczenia części nieruchomości poza ową strefą, a w skrajnych przypadkach może to być cała nieruchomość. Powyższe nie budzi żadnych wątpliwości autorów</p>

	<p>obszarze ustanawiać służebność, obierając kompetencję przedsiębiorcom przesyłowym.</p> <p>Stwierdzenie, że pas służebności przesyłu może obejmować także inne części nieruchomości, na których własność doznaje ograniczenia jest nadużyciem i świadczy o nierozróżnieniu szkód infrastrukturalnych od korzystania z obcych nieruchomości.</p>	<p>projektu i jest w pełni zgodne z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który nakazuje każdorazowo indywidualnie analizować zakres terytorialny ograniczenia własności spowodowanego lokalizacją, posadowieniem i eksploatacją urządzeń. W pasie służebności przesyłu przedsiębiorca nie będzie wykonywał czynności eksploatacyjnych na pełnym obszarze, jednak z uwagi na funkcjonowanie urządzeń może nastąpić pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz deprecjacja jej wartości – głównym celem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest zapewnienie równowagi ekonomicznej stron i unikanie sytuacji, w których właściciel nieruchomości, który zgodził się na obciążenie swojej własności na potrzeby społeczne, dozna z tego tytułu szkody.</p> <p>Dla urządzeń, odnośnie których w projekcie standardu przyjęto uwzględnienie szkody lokalizacyjnej jako elementu wartości służebności przesyłu (w szczególności wybudowanych przed 1995 r.) uwaga Ośrodka Olsztyńskiego jest bezprzedmiotowa, skoro sam twierdzi, że na etapie lokalizacji może wystąpić szkoda w odniesieniu do nieruchomości jako całości. Powtarzamy w tym zakresie, iż nie są znane autorom projektu przepisy pozwalające na dochodzenie wyrównania uszczerbku z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek legalnej lokalizacji urządzeń przed 1995 r. – zgodnie zaś z orzecznictwem Sądu Najwyższego w wynagrodzeniu ma być zrekompensowany wszelki uszczerbek, również ten zaistniały w przeszłości (patrz uchwała z 8 września 2011 r., III CZP 43/11).</p> <p>Odnośnie do nowo budowanych urządzeń, również nie można zgodzić się z Ośrodkiem Olsztyńskim. W zapisach planu miejscowego może być zawarta dla danego obszaru ogólna reguła, iż możliwa jest lokalizacja urządzeń przesyłowych, bez wskazywania konkretnych stref, w szczególności w części graficznej planu. Zazwyczaj, takie ustalenia planu wskazuje się jako przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej. Sposób przebiegu urządzenia przez nieruchomość może zostać skonkretyzowany dopiero w projekcie budowlanym – jeżeli urządzenie będzie przecinało</p>
--	---	---

		<p>nieruchomość w taki sposób, że pozbawi gospodarczego znaczenia pewne części, wówczas nie będzie to szkoda lokalizacyjna, lecz szkoda powstała na skutek posadowienia urządzenia.</p> <p>Kazuistyczne przykłady można mnożyć – zasada wyrażona w projekcie standardu miała jednak na celu stworzenie ogólnej reguły, iż każdorazowo trzeba badać uwarunkowania na konkretnej nieruchomości, poruszając się następnie w otwartym katalogu elementów wartości prawa służebności przesyłu. Nie jest wolą autorów przyznawanie właścicielom nieruchomości nadmiernych świadczeń, lecz stworzenie standardu, który będzie nadawał się do elastycznego wykorzystania w różnych sytuacjach.</p> <p>Odnośnie pasa służebności przesyłu zwracamy uwagę na bardzo ważne orzeczenie Sądu Najwyższego wydane 14 listopada 2013 r. w sprawie II CSK 69/13. Jest ono istotne w kontekście zapisów standardu, albowiem zawiera analizę pojęcia posiadania służebności, w tym w aspekcie terytorialnym. Poniżej wybrane fragmenty:</p> <p><i>„Problem dotyczy natomiast tego, czy do zakresu posiadania należy zaliczyć powierzchnię zajętą wyłącznie pod urządzenie przesyłowe i obszar niezbędny do wejścia na grunt i wykonania prac remontowych lub konserwatorskich, czy również strefę ochronną ustanowioną przepisami stosownych rozporządzeń, a mającą na celu zapewnienie bezpieczeństwa.</i></p> <p><i>Ma rację skarżący, że ustalenie obszaru strefy następuje w drodze administracyjnej i przepisy rozporządzeń ustalają zakres ograniczenia prawa własności. Niemniej jednak przepisy te aktualizują się w odniesieniu do konkretnej nieruchomości w momencie wybudowania urządzenia przesyłowego w wyniku zajęcia gruntu przez inny podmiot, niż właściciel.</i></p> <p><i>W wypadku prawnego działania przedsiębiorcy przesyłowego właściciel gruntu uzyskuje stosowną rekompensatę za ograniczenie prawa własności bądź w</i></p>
--	--	---

		<p><i>formie umowy, bądź orzeczenia sądowego o ustanowieniu służebności. W wypadku bezumownego korzystania z nieruchomości takiej rekompensaty nie uzyskuje.</i></p> <p><i>Posiadanie przedsiębiorstwa w zakresie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu obejmuje obszar faktycznego wykonywania posiadania, co nierozdzielnie wiąże się z zakresem ograniczenia właściciela w wykonywaniu jego praw. (...)</i></p> <p><i>Skoro zatem ustanowienie strefy ochronnej jest konsekwencją wybudowania gazociągu będącego własnością przedsiębiorstwa przesyłowego, to służebność odpowiadająca treści służebności przesyłu musi obejmować także tę strefę, a zatem posiadanie nieruchomości w zakresie takiej służebności również ją obejmuje. Z prawem posadowienia danego typu urządzenia przesyłowego łączy się również określenie jego przebiegu, a wynagrodzenie obejmuje powierzchnię, która zapewnia funkcjonowanie tego urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem.</i></p> <p><i>Mieć należy na uwadze, że urządzenie przesyłowe w postaci gazociągu jest urządzeniem trwałym i ograniczenie prawa własności związane z jego posadowieniem również ma charakter trwały. Przedsiębiorstwo przesyłowe nie regulując sytuacji prawnej w zakresie posiadania takiego urządzenia, nie może ciężarem ograniczenia wywołanego przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obciążać właściciela nieruchomości. (...)</i></p> <p><i>Istnienie strefy ochronnej jako elementu ograniczenia prawa własności nieruchomości nie budziło zresztą do tej pory wątpliwości w orzecznictwie, bowiem tak była kwalifikowana – i jako element służebności i posiadania w zakresie służebności (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CZP 43/11, OSNC 2012, nr 2, poz.18, z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNIC 2006, nr 4 poz. 64)”.</i></p>
--	--	--

			<p>Autorzy standardu nie negują istotnego znaczenia wytycznych pochodzących od przedsiębiorców przesyłowych odnośnie do powierzchni niezbędnej dla wykonywania czynności eksploatacyjnych – w ich ocenie jednak jest to jeden z istotnych czynników decydujących o powierzchni pasa służebności, ale nie wiążące oświadczenie. Jest oczywistym, iż przedsiębiorcy przesyłowi mają interes w minimalizacji powierzchni pasa służebności przesyłu, podczas gdy własność może (aczkolwiek nie musi) doznawać ograniczenia na większym obszarze.</p>
9	<p>4.3.2. 4.3.4. 4.3.5.</p>	<p>W jakim celu następuje przemnożenie wartości pasa służebności przez współczynnik służebności przesyłu? Współczynnik służebności przesyłu w sposób nieprawidłowy zawiera w sobie elementy odszkodowawcze. W punkcie 4.3.5. w sposób nieuprawniony dodano „utraczone korzyści”</p>	<p>Współczynnik służebności przesyłu rzeczywiście zawiera w sobie elementy odszkodowawcze, co obszernie uzasadniono już powyżej. W ocenie autorów projektu standardu, opartej na jednolitym od lat orzecznictwie Sądu Najwyższego, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu pełni również funkcje odszkodowawcze.</p> <p>Trudno zrozumieć uwagę do punktu 4.3.2. – w ocenie autorów projektu określanie wartości służebności przesyłu jako iloczynu powierzchni nieruchomości (jej części), ceny jednostki porównawczej oraz współczynnika służebności przesyłu jest powszechne w praktyce zawodowej rzeczoznawców majątkowych i aprobowane w orzecznictwie.</p> <p>Odnośnie do punktu 4.3.5. – wskazano, iż ewentualne utraczone korzyści mogą być składnikiem wartości służebności przesyłu, co wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie nielimitowania podstaw odszkodowawczych przy określaniu przedmiotowego wynagrodzenia. Sąd Najwyższy wielokrotnie powtarzał, iż elementem badanej wartości mogą być utraczone korzyści z różnych tytułów – właściciel nieruchomości musi jednak zgłosić stosowne żądanie i udowodnić istnienie tego roszczenia oraz jego związek z lokalizacją, budową lub funkcjonowaniem urządzeń. Intencją autorów projektu standardu było zatem wyłącznie zachowanie zgodności z treścią norm prawnych ukształtowaną na skutek ugruntowanej wykładni, jak też umożliwienie stosowania standardu w sposób elastyczny dla różnych stanów</p>

			faktycznych. Kwestionowany zapis nie zawiera nakazu uwzględnienia wartości, lecz możliwość stosownie do okoliczności konkretnej sprawy.
10	5.2.1.	<p>W celu określenia obniżenia wartości nieruchomości zaproponowano iloczyn wartości rynkowej obszaru oddziaływania urzędnika (czyli pasa służebności) i ustalonego współczynnika obniżenia wartości. Należy zaznaczyć, iż współczynnik obniżenia wartości pokrywa się swoim zakresem ze współczynnikiem służebności.</p> <p>Zapis jest nieprecyzyjny, nie można określić, czy autorom chodziło o wartość gruntu na którym istnieją sieci przesyłowe, czy gruntu nieobciążonego istnieniem infrastruktury.</p>	<p>Uwaga jest bezzasadna i abstrahuje od treści projektu standardu. Współczynnik służebności przesyłu, jak zauważył sam Ośrodek Olsztyński wcześniej, jest współczynnikiem złożonym, zawierającym elementy związane z obniżeniem wartości, jak i ze współkorzystaniem. Twierdzenie w tej uwadze, iż współczynnik ten pokrywa się ze współczynnikiem obniżenia wartości jest nieporozumieniem.</p> <p>W ocenie autorów projektu zapis punktu 5.2.1. nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, na gruncie projektu standardu wiadomym jest znaczenie sformułowania obszar oddziaływania urzędnika.</p>
11	5.3.2.	Współczynnik łącznego obniżenia wartości zapisano jako iloraz łącznego obniżenia wartości nieruchomości i jej powierzchni. Tak zapisane działanie nie da w wyniku współczynnika, tylko obniżenie wartości z jednostkami zł/m ² .	Jest to słuszna uwaga, oczywiście powinien to być iloraz łącznego obniżenia wartości nieruchomości i jej wartości (a nie powierzchni.)
12	5.6.	Autorzy projektu standardu posłużyli się sformułowaniem „wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urzędnika”, standard zaś ma dotyczyć wartości ograniczonego prawa rzeczowego.	Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości jest w istocie immanentnym składnikiem wartości służebności przesyłu. Jednakże dla przejrzystości uwzględniamy uwagę i proponujemy zmianę tytułu na „Obniżenie użyteczności nieruchomości, za które ekwiwalentem jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości”, tak jak jest to zapisane w punkcie 1.2.3. projektu standardu
13	5.6.1.	Z zapisów tego punktu nie wynika, że dochód brutto z dzierżawy pasa	Uwaga jest niezrozumiała. Należy zapoznać się z treścią punktu 5.5, gdzie jest mowa o konieczności uwzględnienia wpływu istniejących urzędów na łączne

		służebności dotyczy dochodów z gruntów, na których istnieją już sieci. Taki sposób zapisu będzie budził przyszłe nieporozumienia i różne w wartości szacowanego prawa służebności.	obniżenie wartości nieruchomości. Dopiero w ten sposób określona wartość nieruchomości stanowi podstawę do określania wynagrodzenia z powodu obniżenia użyteczności nieruchomości według zasady wskazanej w p. 5.6.1.
14.	5.6.2.	Współczynnik współkorzystania w swojej definicji zawiera elementy, które były wykorzystywane do uzasadnienia współczynnika służebności przesyłu i współczynnika obniżenia wartości. Czy to oznacza, że elementy związane z ograniczeniem uzasadniają wielkości innych współczynników wykorzystywanych do określenia wartości służebności? Jeżeli tak, to przy zsumowaniu składowych okaże się, że czynniki związane z lokalizacją zostały wielokrotnie wykorzystane przy każdej składowej służebności przesyłu.	Uwaga jest niezrozumiała dla autorów projektu standardu. Troska autorów opinii o to, że ustalone wcześniej różne współczynniki będą ponownie składnikiem użytym w algorytmie określającym wartość służebności przesyłu świadczy o tym, że nie zapoznali się z takimi algorytmami opublikowanymi w różnych źródłach. Każdy następny współczynnik służący do określania obniżenia wartości nieruchomości na skutek kolejności występujących przyczyn uwzględnia wpływ powstałych wcześniej obniżen wartości nieruchomości. Wynika to wprost z rysunków użytych w poprzednich projektach standardu, które tak dokładnie prześledzili i pokazali autorzy na stronie 2 i 3 swojej opinii.
15	5.6.3.	Część strefy oddziaływania w sposób nieuprawniony zostanie wykorzystana do określenia wynagrodzenia za współkorzystanie.	Posiadanie służebności przesyłu obejmuje nie tylko strefę, gdzie wykonywane są czynności przez przedsiębiorcę, ale również te części nieruchomości, na których własność doznaje ograniczenia z uwagi na funkcjonowanie urządzeń. Powyższe jest niesporne w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Wynagrodzenie za współkorzystanie jest ekwiwalentem za wykonywania posiadania. Powyższe rozwiązanie jest szczególnie dobrze widoczne przy nieruchomościach nabytych z urządzeniami, gdzie nowy właściciel pozbawiony jest elementu odszkodowawczego związanego z obniżeniem wartości, jednak ekwiwalent za korzystanie z nieruchomości, dla której wcześniej nie uregulowano statusu urządzeń przesyłowych, otrzyma również za obszar neutralny z punktu widzenia czynności wykonywanych przez

			<p>przedsiębiorców, na którym jednak własność doznaje ograniczeń. Nie ma w tym zakresie niebezpieczeństwa przyznania właścicielowi nieruchomości dwa razy świadczenia za to samo, albowiem wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości odnosimy do jej obniżonej wartości.</p>
16	7	<p>Uwzględnienie wpływu kilku urzędzeń na łączne wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu wprowadzi chaos, nie uwzględnia także okoliczności, iż nie wszyscy przedsiębiorcy naraz będą zainteresowani ustanowieniem służebności przesyłu.</p>	<p>Zapis w punkcie 7 dotyczy tego, aby łączna wartość służebności przesyłu nie przekraczała wartości nieruchomości. Do takiej sytuacji może dojść w przypadku oddzielnego określania wartości służebności przesyłu przez różnych rzeczoznawców majątkowych. W przypadku istnienia kilku urzędzeń na nieruchomości, w szczególności, gdy posiadają one wspólne części pasów służebności przesyłu takie rozliczenie udziałów jest konieczne. Właśnie takie rozwiązanie zlikwiduje chaos, który może powstać w sytuacji odrębnego określania wartości służebności przesyłu dla poszczególnych urzędzeń, w różnym czasie.</p>
17	8.4.	<p>Nie jest prawidłowe uwzględnienie przy określaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako wartości bazowej jednostki nieruchomości porównawczej w stanie nieobciążonym urzędzeniami, powoduje to wielokrotne uwzględnianie skutków związanych z lokalizacją sieci w przestrzeni nieruchomości.</p>	<p>Zasady ustalania wysokości świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na potrzeby urzędzeń przesyłowych są ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów apelacyjnych od wielu lat. Wykładnia przepisów art. 224 i 225 K.c. rzeczywiście może budzić wątpliwości pod kątem bazowej wartości jednostki porównawczej, jednak celem standardu nie jest odczytywanie treści norm prawnych – to zadanie sądów w procesie wykładni przepisów. Wykładnia, jak wskazaliśmy, jest jednolita, zatem projekt standardu nie mógł zawierać innego rozwiązania.</p>
18	9.1.	<p>Odstępstwo od stosowania standardu doprowadzi do kontynuowania stanu chaosu wśród rzeczoznawców.</p>	<p>Określanie wartości prawa służebności przesyłu jest silnie uzależnione od uwarunkowań na konkretnej nieruchomości, przy czym stany faktyczne mogą być bardzo nietypowe. Intencją autorów projektu standardu było umożliwienie rzeczoznawcy, z zachowaniem obowiązku odpowiedniego uzasadnienia, dokonanie odstępstwa w celu zapewnienia prawidłowości wyceny w sytuacjach nietypowych.</p>

Jerzy Dąbek, Piotr Zamroch – autorzy założeń do projektu standardu

Radosław Gaca - Przewodniczący Komisji Standardów przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych