

Bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętych pod infrastrukturę przesyłową

– aspekty ekonomiczne i prawne

**Pod redakcją
Cezarego Kowalczyka**

**Autorzy:
Miroslaw Gdesz
Dariusz Konieczny
Cezary Kowalczyk**

Recenzent

dr hab. inż. Andrzej Nowak, prof. UWM

Opracowanie graficzne i projekt okładki

Joanna Tumaniec

Skład

JOGRAFIKA Studio Wydawnicze • www.jografika.pl

© Copyright by Autorzy, Olsztyn 2014

ISBN 978-83-940578-0-0

Spis treści

Wstęp	5
1. Aspekty prawne bezumownego korzystania z nieruchomości przez operatorów przesyłowych	9
1.1. Uregulowania korzystania z urządzeń przesyłowych okresu PRL	9
1.2. Istota roszczenia z tytułu bezumownego korzystania	15
1.3. Rozliczenie za bezumowne korzystanie.....	18
1.4. Podatek dochodowy z tytułu uzyskiwanego przez właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.....	21
2. Współkorzystanie z nieruchomości w przeszłości	23
3. Różnice między wynagrodzeniem a odszkodowaniem z tytułu posiadania nieruchomości.....	27
3.1. Odszkodowanie	32
3.2. Wynagrodzenie	38
4. Szacowanie prawa bezumownego korzystania z nieruchomości	39
4.1. Metodyka szacowania prawa bezumownego korzystania (określanie wartości rynkowej współkorzystania z rzeczy)	39
4.2. Ustalenie powierzchni pasa bezumownego korzystania z gruntu	48
4.3. Ustalanie udziału właściciela infrastruktury przesyłowej w korzystaniu z nieruchomości w sposób bezumowny	52
5. Przykładowe wyliczenia.....	53
5.1. Waloryzacja	53
5.2. Zadania	58
6. Podsumowanie	67
7. Wybór orzeczeń sądowych dotyczących bezumownego korzystania z nieruchomości	69
Literatura.....	77
Wybrane fragmenty przywoływanych przepisów	81

Wstęp

Problem zdefiniowania relacji prawnych pomiędzy właścicielami nieruchomości zajętych pod infrastrukturę i operatorami infrastruktury przesyłowej jest ważnym zagadnieniem w dyskusji o zdefiniowaniu treści prawa własności w polskim systemie prawnym. Istnienie publicznej infrastruktury przesyłowej, która z uwagi na jej charakter musi zajmować prywatne nieruchomości, wymaga uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości przez operatorów przesyłowych. Problem ten sprowadza się do zdefiniowania praw i obowiązków tak operatorów, jak i właścicieli. W tym zakresie w większości systemów prawnych przyjmowane są konstrukcje prawne, które można określić jako publicznoprawne służebności (serwituty). Właściciel nieruchomości musi znosić ciężary związane z utrzymaniem urządzeń i obiektów niezbędnych do funkcjonowania społeczeństwa (melioracje itp.), ale z tego tytułu ma prawo do otrzymania rekompensaty (odszkodowania).

Polskie doświadczenia ostatnich kilkudziesięciu lat są na tym tle wyjątkowe. Historia polityczna ostatnich pięćdziesięciu lat wywarła bowiem olbrzymie piętno na kształtowanie się prawa własności i zasadę jego ochrony w polskim systemie prawnym. Po 1945 r. stworzone w okresie międzywojennym ramy ochrony prawa własności przed ingerencją publiczną i zasady dopuszczalności ograniczenia prawa własności w celu realizacji infrastruktury przesyłowej zostały odrzucone. Polityka władz związana z powszechną elektryfikacją prowadziła do masowych zajęć prywatnych nieruchomości w celu realizacji infrastruktury przesyłowej. Te doświadczenia z lat 1950–1989 oddziałują bardzo mocno na system ochrony właścicieli do dzisiejszego dnia.

Ukształtowana w tamtym okresie rzeczywistość – bezumowne korzystanie z nieruchomości przez operatorów przesyłowych – zostało bowiem w latach dziewięćdziesiątych zderzone z koniecznością ochrony własności wynikającą z ratyfikacji przez Polskę Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonego w Paryżu 20 marca 1952 r. (Dz U 1995 r. nr 36, poz. 175 ze zm.) oraz art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji. To zderzenie powinno było w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia spowodować stworzenie przez ustawodawcę mechanizmu transformacyjnego, podobnego do uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajętych

pod drogi publiczne na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz U nr 133, poz. 872 ze zm.). Mechanizm taki nie został jednak wprowadzony. Jedną z prób uregulowania zasłużoności było wprowadzenie instytucji służebności przesyłu, co okazało się jednak niewystarczającym instrumentem. Brak wspomnianej regulacji doprowadził do występowania przez właścicieli z cywilnoprawnymi roszczeniami z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Roszczenia te są jednak coraz częściej konfrontowane z wnioskami operatorów przesyłowych o zasiedzenie służebności gruntowych, co można określić jako wprowadzane „tylnymi drzwiami” nieodpłatnego uwłaszczanie przedsiębiorstw przesyłowych. Nie jest to jednak właściwa droga, ponieważ rządzi nią przypadkowość i brak jednej przejrzystej reguły.

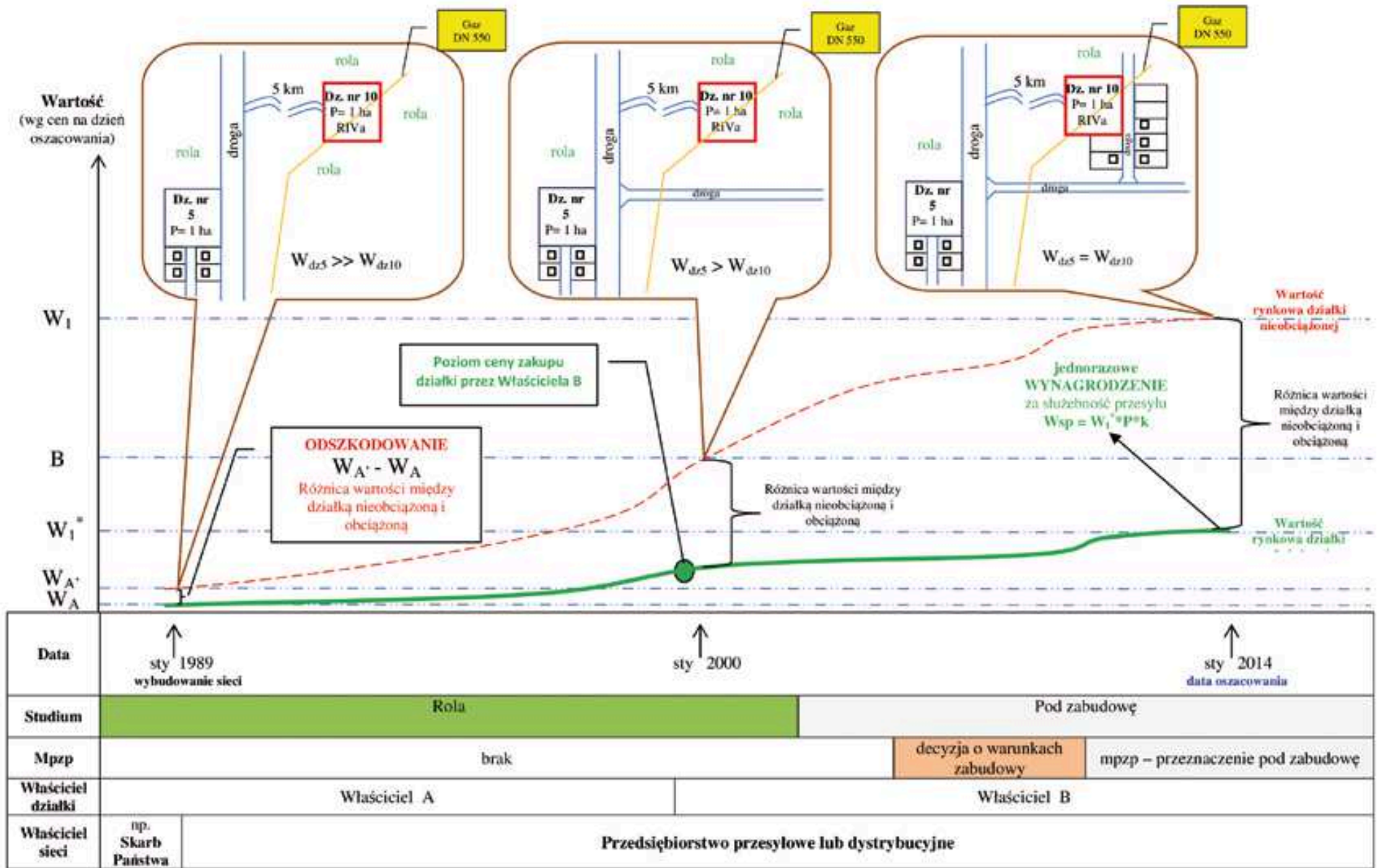
Problem bezumownego korzystania z nieruchomości przez operatorów przesyłowych ma nie tylko kontekst historyczny. W Polsce w ostatnim czasie realizowana jest duża liczba inwestycji infrastrukturalnych, takich jak: drogi, sieci przesyłowe (wodociągi, gazociągi, kanalizacja, linie elektryczne oraz telekomunikacyjne). Obecnie proces inwestycyjny przebiega w sposób uwzględniający zapewnienie prawa do korzystania z części nieruchomości na podstawie umów służebności przesyłu lub zapisów ustaw specjalnych. Jednak przed uchwaleniem przepisów wprowadzających do polskiego systemu prawnego służebność przesyłu tylko w nielicznych przypadkach wykorzystywano instytucję służebności gruntowej jako podstawę do umownego korzystania z części nieruchomości, gdzie jest zlokalizowana sieć przesyłowa. W pozostałych przypadkach w trakcie realizacji inwestycji prawo własności nieruchomości ulegało ograniczeniu bez stosownych umów uprawniających do korzystania z rzeczy, co w efekcie doprowadziło do zgłaszania roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Bezumowne korzystanie z nieruchomości zdefiniowane jest w art. 224 § 2 k.c., z którego wynika, że ten, kto korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego, musi się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z niej.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest konsekwencją korzystania z rzeczy bez zgody właściciela i stanowi formę rekompensaty za współkorzystanie (współkorzystanie, gdy do przestrzeni nieruchomości, gdzie zlokalizowana jest infrastruktura, ma dostęp właściciel nieruchomości i właściciel sieci) z przysługującego właścicielowi prawa własności. Stosując art. 224 k.c., w powiązaniu z art. 225 k.c., właściciel ma prawo żądać wynagrodzenia za bezumowne ko-

rzystanie z rzeczy, a podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.


Przedstawiony w książce materiał obrazujący zagadnienie bezumownego korzystania został podzielony na aspekty prawne i ekonomiczne. Zagadnienia prawne koncentrują się na zapisach ustawowych i rozstrzygnięciach sądowych dotyczących warunków umożliwiających dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jak również przybliżenia pojęcia samego wynagrodzenia – jego zakresu przedmiotowego.

Aspekty ekonomiczne koncentrują się natomiast na analizie uwarunkowań prawnych i rynkowych umożliwiających oszacowanie prawa bezumownego korzystania. W konsekwencji zaproponowano rynkową metodę szacowania prawa możliwą do zastosowania w świetle obowiązujących przepisów i dostępności danych rynkowych.



Rys. 1. Wpływ zmiany otoczenia nieruchomości obciążonej gazociągiem na wysokość wynagrodzenia za służebność przesyłu

Źródło: opracowanie własne – Cezary Kowalczyk.

W_1 Wartość gruntu nieobciążonego infrastrukturą	O_{WL} Obniżenie wartości nieruchomości	S_{ZF} Obniżenie wartości nieruchomości z tytułu zmiany funkcji w mpzp
		S_{OGR} Obniżenie wartości gruntu z tytułu ograniczeń
	S_{PW} Straty w pożytkach z powodu trwałego wyłączenia gruntów z użytkowania (lokalizacja słupów na działce)	
	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> W_1 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	
		W_{SP} Wartość współkorzystania z nieruchomości – służebność przesyłu
		W_2 Wartość gruntu obciążonego infrastrukturą z ustanowioną służebnością przesyłu rozliczoną jednorazowo

Rys. 3. Zmiana wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i eksploatacji urządzenia przesyłowego

Źródło: opracowanie własne – Dariusz Konieczny.

Oznaczenia:

W_1 – wartość rynkowa nieruchomości lub jej części (działki) nieobciążonej urządzeniem przesyłowym;

W_1^* – wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości;

W_2 – wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia jej wartości i obciążenia służebnością przesyłu rozliczoną jednorazowo;

W_{SP} – wartość prawa służebności przesyłu.

5.2. Zadania

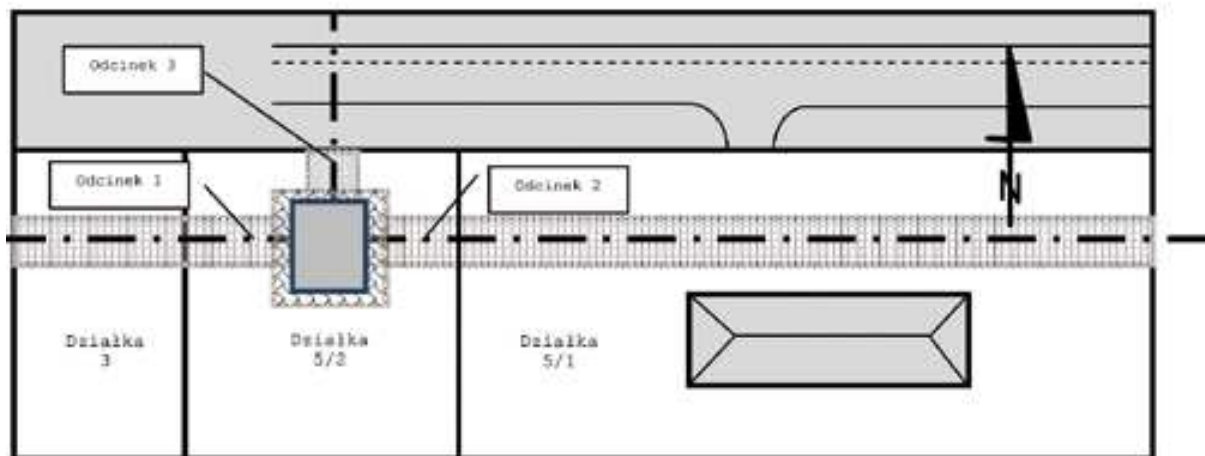
Zadanie 1

Przez działkę nr 5/2, której właścicielem od dnia 20 stycznia 2005 r. jest osoba fizyczna (właściciel B), przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 100. Na przebiegu gazociągu znajduje się stacja redukcyjna, od której w kierunku północnym odchodzi sieć gazowa średniego ciśnienia ułożona pod drogą dojazdową do stacji. Sieć gazowa została wybudowana w czerwcu 1990 r. Data, na którą należy wykonać obliczenia, 2 lutego 2013 r.

Obszar, na którym położona jest działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, opisano jako funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Pytanie:

Jaka jest wartość bezumownego korzystania (W_{bk}) przez właściciela sieci gazowej z działki nr 5/2 ?



Rys. 7. Szkic sytuacyjny do zadania 1

Źródło: opracowanie własne – Dariusz Konieczny.

Dane wyjściowe do zadania:

powierzchnia działki 5/2 – $20\text{m} \times 50\text{m} = 1\ 000\ \text{m}^2$,

powierzchnia zabudowy stacji redukcyjnej – $(4\text{m} \times 3\text{m}) = 12\ \text{m}^2$,

długość odcinka 1 na działce 5/2 – **9 m**,