

**Aktualne wyzwania sektora gazowego wynikające
ze zmian otoczenia prawnego**

**PRAKTYCZNE ASPEKTY METODYKI
WYLICZANIA WYNAGRODZEŃ DLA
WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI
OBJĘTYCH SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU**

*dr inż. Dariusz Konieczny,
dr inż. Cezary Kowalczyk,
Uniwersytet Warmińsko – Mazurski*



Warszawa, 8 czerwca 2010 roku

TEZA

**Tranzytowe sieci uzbrojenia terenu (TSUT)
wywołują niekorzystne skutki w przestrzeni.**

**Poznanie tych skutków jest konieczne
do ustalania odszkodowań i wynagrodzeń
a także opracowania zasad:**

projektowania, budowy i eksploatacji sieci

Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu

Sieci przesyłowe – stanowią obcą własność w przestrzeni właścicieli nieruchomości (art. 49, §1 kc)

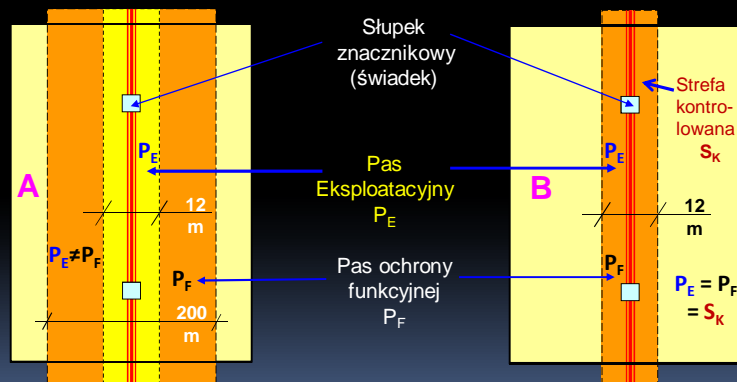


Ingerencja w przestrzeń polega na:

- budowie sieci na obcych gruntach
- istnieniu sieci w obcej przestrzeni
- korzystaniu z obcej nieruchomości

Wpływ przepisów branżowych oraz parametrów technicznych infrastruktury tranzytowej na szerokość pasów ochronnych i przestrzenne warunki gospodarowania

Gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej $> DN 800$ na terenie zabudowy wiejskiej



Gazociąg wybudowany przed 2001 r.
(rozp. MPiH z 14 listopada 1995 r.)

Gazociąg wybudowany po 2001 r.
(rozp. MG z 30 lipca 2001 r.)

Prawo – odszkodowania

OGROANICZENIA PLANISTYCZNE

USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.)

Art. 36. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone **właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może**, z zastrzeżeniem ust. 2, **żądać od gminy:**

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Prawo – odszkodowania

INNE PRZEPISY

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

- Art. 124 .1 Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości
- Art. 128. 1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.
- Art. 128. 4. **Odszkodowanie przysługuje również za szkody** powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124 –126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

(Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

- Art. 361. § 1. **Zobowiązany do odszkodowania** ponosi odpowiedzialność
- Art. 362. Jeżeli poszkodowany przyczynił
- Art. 363. § 1. **Naprawienie szkody** powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego,

Prawo - wynagrodzenia

BEZUMOWNE KORZYSTANIE

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
(Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

- Art. 224. § 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli
- Art. 224. § 2. Jednakże od chwili, w której **samoistny posiadacz** w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, **jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy**
- Art. 118. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, **termin przedawnienia** wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
(Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

- Art. 305². § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, **przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.**
- Art. 305². § 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu

CO OBEJMUJE ODSZKODOWANIE ZA SZKODY MAJĄTKOWE ?

ZADOŚCUCZYNIENIE ZA STRATY

jakie poniósł władający nieruchomością, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane wybudowaniem infrastruktury

REKOMPENSATĘ

za utracone korzyści, które władający mógłby uzyskać gdyby nie budowano infrastruktury (zniszczenie, utrata lub uszkodzenie pożytków i części składowych gruntu).

CO OBEJMUJE WYNAGRODZENIE ZA ZAJĘTĄ NIERUCHOMOŚĆ

ZADOŚCUCZYNIENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE z nieruchomości

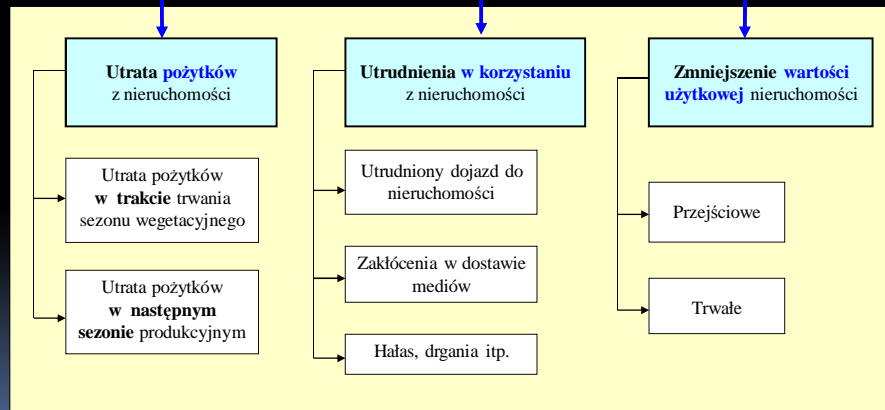
za okres ostatnich 10 lat

OPLATĘ ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

za prawo przejścia, przejazdu i korzystania z nieruchomości

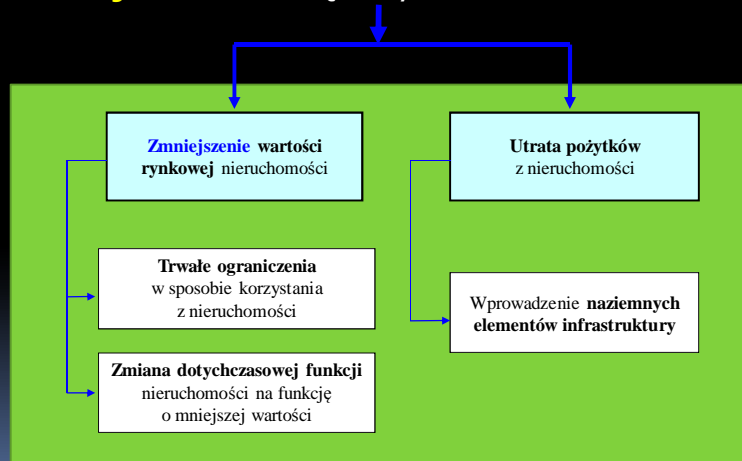
Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu

Rodzaje szkód związanych z budową sieci:



Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu

Rodzaje szkód związanych z istnieniem sieci:

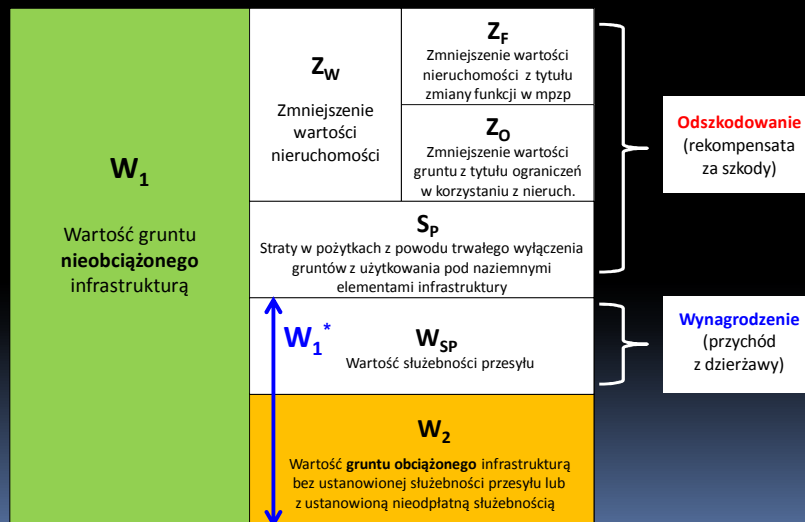


Służebność przesyłu



Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu

Relacje między wartością gruntu nieobciążonego i obciążonego infrastrukturą



Służebność przesyłu

Porównanie wartości nieruchomości obciążonej i nieobciążonej infrastrukturą

$$W_1^* = (W_1 - O_{ist}) * P_E$$

gdzie:

W_1^* – wartość 1 m² nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej z ustaloną służebnością przesyłu;

O_{ist} – odszkodowania związane z istnieniem infrastruktury przesyłowej w przestrzeni nieruchomości ($O_{ist} = Z_w + S_p$);

P_E – powierzchnia pasa eksploatacyjnego

Z_w – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości ($Z_w = Z_F + Z_O$);

S_p – odszkodowanie za straty w pożytkach pod naziemnymi elementami infrastruktury;

Z_F – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu zmiany funkcji w mpzp;

Z_O – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie różnicy wartości nieruchomości

$$W_{Sj} = (W_1^* - W_2) * P_E$$

gdzie:

W_{Sj} – wynagrodzenie jednorazowe za służebność przesyłu;

W_1^* – wartość 1 m² nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury technicznej z ustaloną służebnością przesyłu;

W_2 – wartość 1 m² nieruchomości obciążonej infrastrukturą bez ustanowienia służebności przesyłu lub z ustanowioną służebnością nieodpłatną;

P_E – powierzchnia pasa eksploatacyjnego

Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie **dochodu z uprawy** gruntów

$$W_{Sj} = \sum D_{rPE} = \sum (W_{ud} + W_{PE})$$

gdzie:

- W_{Sj} – wynagrodzenie jednorazowe za służebność przesyłu;
- D_{rPE} – roczny strumień dochodu możliwy do uzyskania przez właściciela nieruchomości od właściciela sieci,
- W_{ud} – roczny dochód z powierzchni gruntu zajętej **pod nadziemne elementy infrastruktury**, jaki możnaby uzyskać z uprawy gruntów,
- W_{PE} – roczny dochód z tytułu „**wydzierżawienia pozostałej przestrzeni**” wchodzącej w skład pasa eksploatacyjnego właścicielowi infrastruktury.

Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie **rynkowej stawki dzierżawy**

$$W_S = P_S * dc_g * Cp * k$$

gdzie:

- W_S – **roczne wynagrodzenie** z tytułu ustanowienia służebności przesyłu [zł],
- P_S – powierzchnia służebności przesyłu ($P_S = P_E$) [ha],
- dc_g – roczna stawka czynszu dzierżawy za grunt obciążony infrastrukturą [dt/ha],
- Cp – cena pszenicy [zł/dt],
- k – współczynnik uwzględniający procentowy udział właściciela infrastruktury w korzystaniu z obciążonej nieruchomości (TNI nr IV.4).

Służebność przesyłu

Obliczenia na podstawie **stawki dzierżawy z rynkowej wartości nieruchomości**

Wynagrodzenie roczne

$$W_S = (W_1 - O_{ist}) * u * P_S * k$$

Jednorazowe wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu (W_{Sj})

$$W_{Sj} = \sum_{i=1}^{30} W_{Si} = \frac{W_S}{R} = (W_1 - O_{ist}) * \frac{u}{R} * P_S * k$$

u – współczynnik relacji rocznej stawki czynszu dzierżawy do wartości rynkowej nieobciążonego gruntu,

Zasada ustalania udziału właściciela infrastruktury w korzystaniu z nieruchomości (współczynnik k)

Lp.	Elementy infrastruktury	Rodzaj i oznaczenie użytku w pasie służebności przesyłu									
		Użytki rolne	Rowy	Lasy	Zadrzewienia	Tereny mieszkaniowe	Tereny przemysłowe	Drogi	Tereny kolejowe	Wody płynące	Tereny różne
		R, Ł, Ps	W	Ls	Lz	B	Ba	dr	Tk	Wp	Tr
Współczynnik k											
1	Nadziemne i podziemne	0,3	0,3	0,7	0,5	0,7	0,5	0,3	0,3	0,3	0,7
2	Naziemne	1,0	-	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	-	1,0

Uwaga: wielkość **współczynnika k** waha się od 0,3 do 0,7 (wyjątkowo 1,0) i zależy od możliwości dysponowania gruntem zgodnie z jego przeznaczeniem (im mniejsza uciążliwość tym mniejszy współczynnik)

Zestawienie skutków wprowadzenia zmian do kodeksu cywilnego

WŁAŚCICIELE	SKUTKI EKONOMICZNE	
	Pozytywne	Negatywne
Sieci	<ul style="list-style-type: none"> - wpisanie służebności przesyłu na podstawie zasiedzenia bez ponoszenia kosztów 	<ul style="list-style-type: none"> - ponoszenie wysokich kosztów (wynagrodzenie wraz z odszkodowaniem) ustanowienia służebności przesyłu, - dodatkowe koszty podatkowe (VAT i podatek dochodowy) od wypłacanego wynagrodzenia, - wysokie wynagrodzenie gdyż nie zawiera w sobie współczynnika współkorzystania z zajętej przestrzeni, - przyjmowanie szerokości pasów z mpzp – co generuje wynagrodzenia zwiększone o koszty zarezerwowanej przestrzeni, obecnie zbędnej z punktu widzenia eksploatacji sieci
Nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - wysokie wynagrodzenie w przypadku, gdy nie przysługuje ustanowienie służebności na podstawie zasiedzenia, - zwiększone wynagrodzenie z uwagi na nieuwzględnianie współkorzystania z nieruchomości, - zwiększone wynagrodzenie za sieci gazowe, gdy do wyceny przyjęto pasy zgodne z mpzp ustalone przed 2001 r. 	<ul style="list-style-type: none"> - zwiększone podatki od dochodu w przypadku ustanowienia wynagrodzenia za służebność przesyłu łącznie z odszkodowaniem, - pokrywanie podatków od nieruchomości za grunty wykorzystywane przez właścicieli sieci w razie stwierdzenia zasiedzenia, - brak wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ze strony właścicieli sieci w przypadku zasiedzenia

**DZIĘKUJEMY
ZA UWAGĘ**