



---

## INFORMACJE KRAJOWEGO BIURA ODSZKODOWAŃ W PRZEDMIOCIE PRAWA DO USTANAWIANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

---

### Pojęcie "służebność przesyłu".

Pojęcie służebności przesyłu zostało wprowadzone do polskiego prawodawstwa z dniem 3 sierpnia 2008 r. art 1 pkt 2 ustawy z 30 maja 2008 r. (Dz.U.08.116.731) zmieniającej ustawę Kodeks Cywilny.

Służebność przesyłu – jest ograniczonym prawem rzeczowym, ( prawem na rzeczy cudzej ) które może być ustanowione jedynie na nieruchomości. Podstawowym prawem przedsiębiorcy przesyłowego jest korzystanie z cudzej nieruchomości w sposób i w zakresie określonym w umowie lub orzeczeniu sądowym, z wyłączeniem innych osób, także osoby właściciela. Podstawowym prawem właściciela nieruchomości jest prawo do żądania wynagrodzenia, w zamian za znoszenie tego, że na jego nieruchomości położone są cudze urządzenia.

### Pojęcie "urządzenia przesyłowe".

Prawodawca przyjął, że nie każdy przedsiębiorca może żądać ustanowienia służebności przesyłu, ale ograniczył krąg tych przedsiębiorców do tych, którzy zamierzają wybudować lub których własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c.

Art. 49 § 1 k.c. wskazuje natomiast bardzo ogólnie : urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej. Prawodawca nie definiuje zatem w żaden sposób co oznacza to pojęcie, nie wymienia poszczególnych urządzeń, czy nawet typów tych urządzeń. Odwołuje się wyłącznie do kryterium substancji i energii, która ma być doprowadzana lub odprowadzana za pomocą tych urządzeń, wymieniając cztery kategorie substancji lub energii, których doprowadzanie lub odprowadzanie pozwala zaliczyć je do kategorii urządzeń z art. 49 k.c. ( płyny, para, gaz i energia elektryczna ). W doktrynie sformułowano pogląd, że do urządzeń tych należą przede wszystkim wszelkie sieci przesyłowe energetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, wodociągowo - kanalizacyjne i inne.

### Pojęcie "przedsiębiorca przesyłowy".

Służebność przesyłu jest ograniczona podmiotowo, poprzez przyjęcie, że można ją ustanowić tylko na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w punkcie poprzedzającym.

### Powstanie służebności przesyłu.

Służebność przesyłu może powstać w drodze umowy pomiędzy właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości a właścicielem sieci, z mocy orzeczenia sądowego lub też na skutek zasiedzenia. Ustawodawca nie wskazuje jakie elementy powinna zawierać umowa o ustanowienie służebności przesyłu. Strony mogą umówić się tylko o taki zakres obciążenia nieruchomości obciążonej, jaki jest niezbędny do zapewnienia funkcjonowania urządzeń przesyłowych i wykonywania zadań realizowanych przez przedsiębiorstwo.

Umowa o ustanowienie służebności przesyłu powinna określać wysokość wynagrodzenia. Ustawodawca określenie odpowiedniego wynagrodzenia pozostawia stronom, może ono nastąpić na podstawie operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę, ale także bez udziału rzeczoznawcy. Ustanowienie służebności może też nastąpić w ogóle bez ustalania wynagrodzenia.

Zarówno właściciel nieruchomości, jak i przedsiębiorca przesyłowy mają prawo wystąpić na drogę postępowania sądowego, jednakże dopiero wtedy, gdy ustanowienie służebności nie powiodło się w drodze umowy.

infolinia 801 000 913



Nabywanie służebności przesyłu w drodze zasiedzenia możliwe jest tylko, jeżeli przedsiębiorca przesyłowy korzysta z trwałych i widocznych urządzeń, korzystając ze służebności jak uprawniony z tego tytułu. Jeżeli uzyskał posiadanie w złej wierze, nabywa własność nieruchomości po upływie lat trzydziestu, zaś posiadając służebność nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, nabywa prawo służebności przesyłu po upływie lat dwudziestu. Na uwagę zasługuje też okoliczność, że posiadanie samoistne zmierzające do zasiedzenia służebności przesyłu nie musi być wykonywane w sposób ciągły, lecz odpowiednio do potrzeb posiadacza samoistnego.

### **Zmiana służebności.**

Służebność może ulec zmianie. Zmienić się mogą zarówno strony stosunku prawnego jak i jego treść. I tak, zmiana właściciela nieruchomości obciążonej nie powoduje wygaśnięcia służebności przesyłu, która jest skuteczna wobec wszystkich innych podmiotów, niezależnie od tego kto jest właścicielem nieruchomości.

### **Wygaśnięcie służebności przesyłu.**

Ustanie służebności oznacza każde zdarzenie prawne powodujące, że po jego zajściu służebność przesyłu traci byt prawny. Podstawowym sposobem ustania służebności jest jej wygaśnięcie. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa przesyłowego. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

### **Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu.**

Ustanowienie służebności przesyłu na rzecz właściciela obciążonej nieruchomości następuje odpłatnie lub nieodpłatnie. Ustawodawca posłużył się klauzulą „odpowiedniego” wynagrodzenia, co oznacza, że w każdej sprawie ustalanie wynagrodzenia będzie sprawą indywidualną. Przy określaniu wynagrodzenia bierze się pod uwagę zakres ograniczeń własności nieruchomości i uciążliwość dla właściciela nieruchomości. Zależy to od rodzaju, rozmiaru, położenia, właściwości i sposobu eksploatacji urządzeń przesyłowych, a także rodzaju, przeznaczenia i powierzchni nieruchomości dotkniętej ograniczeniami.

Za odpłatne ustanowienie służebności przesyłu należy się wynagrodzenie liczone od dnia ustanowienia tego prawa w przyszłość. Wynagrodzenia liczy się od powierzchni fizycznie zajętego gruntu na nieruchomości oraz rzutu przewodów na grunt z pewnym rozszerzeniem. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia możliwe jest posiłkowanie się projektem ustawy o korytarzach przesyłowych przekazany do uzgodnień międzyresortowych 25 marca 2011 roku:

Art. 42. Wysokość odszkodowania za grunty położone w korytarzu przesyłowym oblicza się (...) jako iloczyn:

- a) powierzchni tego gruntu wyrażonej w metrach kwadratowych,
- b) średniej wartości metra kwadratowego nieruchomości rolnej, ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w trybie określonym w art. 53,
- c) właściwego wskaźnika zróżnicowania województwa, różnicującego wartość gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od województwa, w którego granicach jest zlokalizowana nieruchomość, ustalonego na podstawie wielkości produktu krajowego brutto przypadającego na osobę w danym województwie, w wysokości określonej w załączniku nr 2 do ustawy,
- d) właściwego wskaźnika wartości grupy użytku gruntowego, różnicującego wartość gruntu położonego w korytarzu przesyłowym w zależności od: zakwalifikowania użytku gruntowego do jednej z grup zgodnie z przepisami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalonego na zasadach, o których mowa w art. 42 ust. 1- 4, w wysokości określonej w załączniku nr 3 do ustawy.

**infolinia 801 000 913**



### **Inne świadczenia.**

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługuje, gdy właściciel infrastruktury nie miał tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością, mimo to korzystał z nieruchomości. Wynagrodzenie to należy się za 10-letni okres, gdy właściciel nieruchomości nie prowadzi na niej działalności gospodarczej. W przypadku, kiedy roszczenie właściciela nieruchomości jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, wynagrodzenie liczone jest za 3 lata.

Odszkodowanie za szkody jest rekompensatą za powstałą szkodę, jeśli ją wyrządzono, bądź podczas budowy infrastruktury, bądź w związku z istnieniem sieci w ogóle. Odszkodowanie należne jest też w razie zmniejszenie wartości nieruchomości, lub utraty pożytków w tzw. „pasie służebności przesyłu”.

### **Dokumenty niezbędne do wydania opinii :**

1. Dokumenty dotyczące nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową:
  - a) nr księgi wieczystej (KW) - odpis aktualny z księgi wieczystej dla nieruchomości, na której posadowione jest urządzenie przesyłowe ( potwierdza on własność nieruchomości, wskazuje województwo, powiat, gmina, nr obrębu lub nazwa miejscowości, nr działki i powierzchnię ewidencyjną działki,
2. Dokumenty dotyczące stanu planistycznego nieruchomości obciążonej infrastrukturą:
  - a) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( jeśli plan sporządzono) – wskazuje on na przeznaczenie obciążonej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp);
  - b) w przypadku braku mpzp, należy ustalić czy dla obciążonej działki wydano decyzję o warunkach zabudowy (wz) lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ulicp), jeżeli tak to należy określić przeznaczenie terenu zawarte w decyzji;
  - c) w przypadku braku ww. decyzji, należy ustalić dla przedmiotowej działki możliwy sposób zagospodarowania wynikający z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (suikzpg), które jest opracowaniem obowiązkowym w gminie oraz sposób wykorzystania nieruchomości sąsiednich.
3. Dokumenty dotyczące infrastruktury przechodzącej przez nieruchomość:
  - a) mapka do celów prawnych, zwana opiniodawczą, (wydawana w Powiatowych Ośrodkach Kartografii i Geodezji ) która wykaże rodzaj i typ sieci przechodzącej przez nieruchomość (linie energetyczne wysokiego, średniego napięcia, etc), rodzaj i liczbę naziemnych elementów infrastruktury w obciążonych działkach, długość sieci na terenie działki, dokładne położenie naziemnych elementów infrastruktury na działce i po obu jej stronach;
4. Informacje pochodzące z rynku lokalnego :
  - a) stawki czynszu dzierżawnego za grunty obciążone infrastrukturą liniową;
  - b) wartość gruntów nieobciążonych infrastrukturą,
  - c) wartość gruntów obciążonych;

### **Koszty wydania opinii :**

Wstępne oszacowanie wartości roszczeń przysługujących Klientowi jest nieodpłatne.

### **Koszty sądowe :**

W przypadku wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu na drodze sądowej Klient dokonuje opłat

- a) 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu,
- b) 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

**infolinia 801 000 913**



- c) 4 zł tytułem opłaty stanowiącej koszt dokonania przelewu na rzecz właściwego Sądu i urzędu miasta,
- d) 2.000 zł. – 6.000 zł. zaliczka na biegłego,

Jeżeli sytuacja finansowa to uzasadnia, Klient może wnieść o zwolnienie go od ponoszenia kosztów sądowych.

W razie pytań zapraszamy do kontaktu :

### Krajowe Biuro Odszkodowań



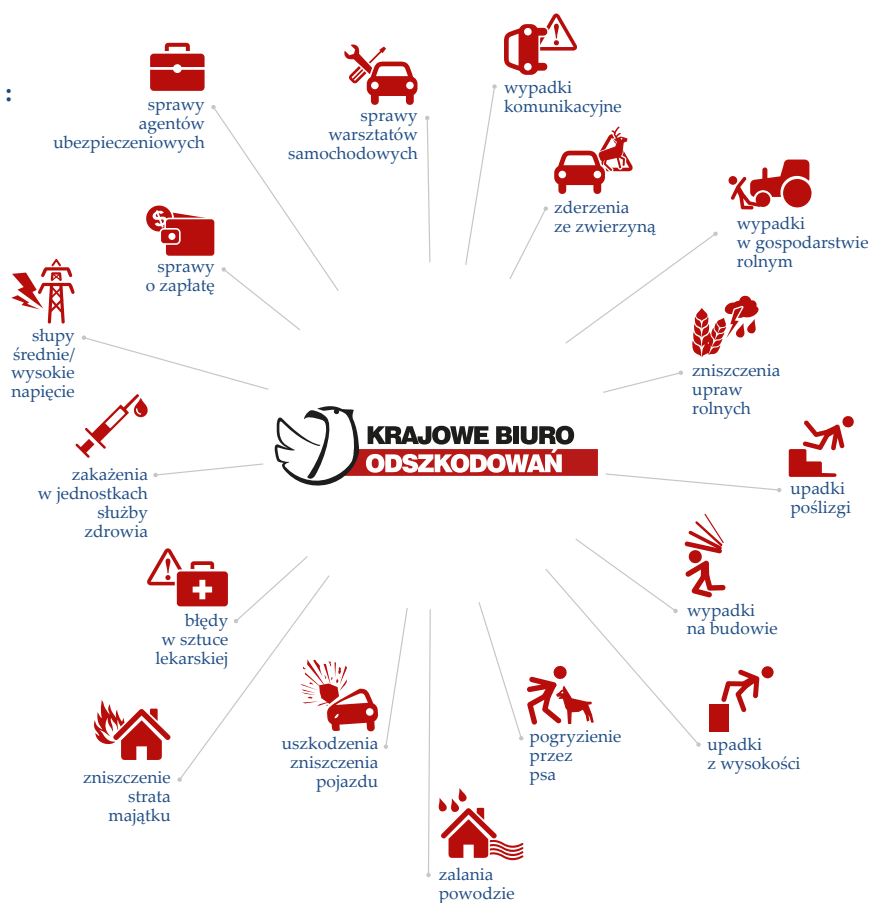
infolinia	801 000 913
telefon stacjonarny	+48 76 7218918
telefon komórkowy	785 913 913
fax	801 000 913 wewn. 4
e-mail	centrala@odszkodowania-kbo.pl
strona www	www.odszkodowania-kbo.pl/
Facebook	www.facebook.com/odszkodowania.kbo

### Krajowa Informacja Odszkodowawcza



infolinia	801 000 913
telefon stacjonarny	+48 76 7218918
telefon komórkowy	785 913 913
fax	801 000 913 wewn. 4
e-mail	centrala@odszkodowania-kio.pl
strona www	www.odszkodowania-kio.pl/
Facebook	www.facebook.com/odszkodowania.kio

### Krajowe Biuro Odszkodowań prowadzi szeroki katalog spraw :



infolinia 801 000 913