

Aspekty błędów proceduralnych w sprawach sądowych o ustanowienie służebności przesyłu

Autor: mgr inż. Marek Bazylewicz - biegły sądowy z zakresu energetyki

Streszczenie: Publikacja dotyczy sposobu procedowania i zasadności powoływania biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości przez sądy cywilne w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu z uwzględnieniem braku podstaw prawnych przy określaniu szerokości i długości „pasa służebności przesyłu” przy sporządzaniu opinii przez biegłych z zakresu wyceny nieruchomości.

Słowa kluczowe: służebność przesyłu, linie elektroenergetyczne, pas służebności przesyłu

Ustanowienie służebności przesyłu jest konieczne i niezbędne do prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznych. Służebność przesyłu jest to prawo wejścia na nieruchomość na której znajduje się infrastruktura elektroenergetyczna (słupy, stacje transformatorowe).

Zgodnie z art. 305¹ KC z treści służebności przesyłu wynika uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstw¹.

W szczególności chodzi o urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne.

¹ Kodeks cywilny (t.j. Dz.U.z 2020 r., poz 1740)

Treść służebności przesyłu powinna wskazywać, w jakim zakresie przedsiębiorca jest uprawniony do korzystania z nieruchomości obciążonej (por. wyr. SN z 19.5.2004 r., III CK 496/02, Legalis; post. SN z 18.10.2007 r., III CSK 90/07, Legalis). Sama zaś treść służebności przesyłu i jej zakres powinien określać rodzajowo czynności, które mogą być podejmowane przez przedsiębiorcę korzystającego z nieruchomości obciążonej. Do czynności tych zaliczamy przede wszystkim:

- 1) czynności związane z umieszczeniem urządzeń przesyłowych na nieruchomości obciążonej,
- 2) korzystanie z nich,
- 3) ich konserwacja,
- 4) usunięcie.

W tak określonym zakresie czynności mieści się również wymiana istniejących urządzeń przesyłowych na nowe. Zauważyć należy, że zakres jak i sposób wykonania wyżej wymienionych czynności zależy od właściciela urządzeń posadowionych na cudzym gruncie.

W związku z powyższym to właściciel tych urządzeń winien w pierwszej kolejności określić jakie czynności będą konieczne do korzystania ze służebności przesyłu. Od właściciela urządzeń energetycznych zależeć zatem będzie czy istnieje konieczność wejścia na cudzy grunt w przypadku konieczności naprawy lub konserwacji tych urządzeń czy nie będzie takiej potrzeby. Jak wynika z praktyki w postępowaniach sądowych z art.305¹ kc

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu)².

Sądy podczas procedowania spraw najczęściej powołują biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy w sporządzanych opiniach próbują wprowadzić nowe pojęcia dla napowietrznych linii energetycznych jak „pas technologiczny”, „pas eksploatacyjny” i „pas służebności”.

Już sam fakt powołania w toku postępowania biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości wydaje się nieprawidłową praktyką. Przedmiotem opinii sporządzonej na potrzeby tego postępowania ma być ustalenie wartości służebności w celu

² Kodeks cywilny, op cit.

ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu ustanowienia na jego gruncie służebności przesyłu. Na powyższe wynagrodzenie składa się przede wszystkim wartość wynagrodzenia należnego właścicielowi z tego tytułu, że będzie on zmuszony znosić niedogodności związane z tym że właściciel urządzeń przesyłowych będzie miał prawo wejść na jego grunt w celu np. usunięcia awarii lub wykonania konserwacji urządzeń a także, że przez jego grunt przebiegać będzie urządzenie przesyłowe. Drugim składnikiem tego wynagrodzenia jest obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia nad tym gruntem urządzeń przesyłowych. Z powyższego wynika wprost, że do oszacowania wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności konieczne są wiadomości specjalne z dziedziny energetyki a nie szacowania wartości nieruchomości. To biegły z dziedziny energetyki powinien sprawdzić czy zakres korzystania ze służebności przez zakład energetyczny wprowadza jakiegokolwiek ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości czy też nie i jaki to ma wpływ na zmniejszenie wartości samej nieruchomości. Z całą pewnością ustanowienie służebności przesyłu nie wymaga wyłączenia z użytkowania części nieruchomości tym samym nieprawidłowe jest ustalanie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w wysokości stanowiącej równowartość nieruchomości lub jej części w jakiej zdaniem biegłego powinna ona być wyłączona z użytkowania.

Wymienione wyżej pojęcia pasa służebności czy też pasa technologicznego lub eksploatacyjnego nie są nigdzie opisane, a w szczególności w Polskich normach PN³ i europejskich normy EN³ oraz nie ma innych przepisów, które określają szerokości „pasa służebności przesyłu” potrzebnego do prowadzenia prawidłowej eksploatacji napowietrznych linii energetycznych. To zakład energetyczny sam określa sposób korzystania z ustanowionej służebności albowiem to zakład energetyczny posiada wiedzę w jaki sposób zamierza korzystać z ustanowionej służebności.

Nieuprawnione zatem jest dokonywania przez biegłych na etapie sporządzania przez nich opinii szacowania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności w oparciu o inny zakres korzystania z gruntu niż wskazuje zakład energetyczny będący właścicielem urządzeń przesyłowych.

Normy określają minimalne odstępstwa izolacyjne dla budynków, dróg, drzew, linii kolejowych czy terenów rekreacyjnych.

- norma europejska PN-EN 50314-1³, tabela 5.4.5.2 Pt. Minimalne odstępy izolacyjne od budynków mieszkalnych i innych,
- norma europejska PN-EN 50314-1⁴ Tabela 5.4.4 Minimalne odległości od powierzchni ziemi na obszarach oddalonych od budynków, dróg, linii kolejowych i żelaznych oraz do drzew
- norma europejska PN-EN 50314-1⁵ Tabela 5.4.5.4 Minimalne odstępy izolacyjne od terenów rekreacyjnych

Wprowadzenie do opracowywanych opinii przez biegłych rzeczoznawców majątkowych pojęć jak „pas technologiczny”, „pas eksploatacyjny” i „pas służebności” miało uzasadniać potrzebę powiązania napowietrznej linii energetycznej z powierzchnią nieruchomości co jest nieprawidłowe.

Nie można określać służebności przesyłu poprzez wyznaczenie powierzchni nieruchomości, ponieważ prowadzioby to do ustanowienia służebności gruntowej. Ustawodawca wprowadzając kolejny rodzaj służebności dostrzegł różnice pomiędzy służebnością gruntową a służebnością przesyłu. O ile ustanowienie służebności gruntowej wymaga korzystania fizycznego z czyjś grunt o tyle korzystanie ze służebności przesyłu już niekoniecznie. Obecny rozwój technologiczny pozwala zakładom energetycznym na przeprowadzenie szeregu czynności w formie zdalnej lub z powietrza bez konieczności fizycznego wejścia na cudzy grunt. To właśnie te odmienności w korzystaniu z cudzego gruntu przy służebnościach gruntowych i przesyłu nie są często zauważane przez rzeczoznawców majątkowych w przygotowywanych przez nich opiniach .

Zgodnie z zaleceniami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w opracowanym Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznej KSWS pt. „*Określenie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych*” w pkt. 1.8 w sposób jednoznaczny wskazuje się , że :

„ Rzeczoznawca majątkowy, jeżeli nie posiada wiedzy specjalistycznej, nie powinien ustalać parametrów stref oddziaływania urządzeń i pasów służebności przesyłu ”.

³ PN- EN 50314-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 45 kV jest tłumaczeniem angielskiej wersji normy europejskiej EN 50341 - 1:2001.

⁴ Ibidem.

⁵ Ibidem.

W tym przypadku rzeczoznawca powinien zwrócić się o ustalenie stosownych parametrów do sądu. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych prądu przemiennego powyżej 45 kV, opinie biegłych z zakresu wyceny nieruchomości są zbędne, a ich wykonanie znacznie wpływa na czas i ekonomikę procesową.

Opinie sporządzane przez biegłych rzeczoznawców majątkowych w których biegły ustala parametry stref oddziaływania urządzeń i wylicza szerokość pasa służebności przesyłu, a nie posiada wiedzy specjalistycznej w tym zakresie powinny być przez sądy odrzucane i nie mogą znajdować się w obiegu prawnym. W szczególności powyższe dotyczy również sytuacji kiedy zakład energetyczny wskazuje, że dla danej służebności nie ma potrzeby wyznaczania jakiegokolwiek pasu technologicznego. Zakres i sposób korzystania ze służebności przesyłu wskazany przez podmiot uprawniony a więc przez zakład energetyczny powinien być wiążący tak dla Sądu jak i dla biegłego. Za niedopuszczalne należy uznać modyfikowania przez Sąd lub biegłego sposobu korzystania przez uprawnionego ze służebności przesyłu wbrew zakresowi wskazanemu przez podmiot na rzecz którego ma zostać ustanowiona służebność przesyłu.

Biegły nie ma umocowania ustawowego do samodzielnego wyznaczania parametrów stref oddziaływania i wyznaczania szerokości pasa służebności.

Na wielu nieruchomościach, pod liniami elektroenergetycznymi zostały wybudowane altanki ogrodowe, garaże, domy jednorodzinne oraz obiekty usługowo-handlowe np.

- ATRIUM TARGÓWEK ,03-287 Warszawa ulica Głębocka 15,
- SKLEP BIEDRONKA, 05-119 Michałów- Reginów przy ulicy Nowodworskiej 12.

Obiekty te zostały wybudowane zgodnie z normą europejską posiadającą status Polskiej Normy PN-EN 50341.

Służebność przesyłu nie ogranicza sposobu korzystania z nieruchomości i swobody w jej dysponowaniu, a jest prawem wejścia na nieruchomość w celu wykonywania zabiegów eksploatacyjnych, oględzin, usuwania awarii.

W obrocie prawnym istnieją postanowienia sądowe o ustanowienie służebności przesyłu bez określania szerokości pasa służebności przesyłu i nie było potrzeby powoływania biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

W postępowaniach sądowych o ustanowienie służebności przesyłu dla linii 110 kV relacji Miłosna-Otwock na rzecz PGE Dystrybucja S.A. w 2019 roku zostały wydane przez SR w Otwocku prawomocne postanowienia w sprawach I Ns 740/18, I Ns 720/18, I Ns 763/18, I Ns 745/18, I Ns 751/18 o ustanowieniu służebności przesyłu gdzie na nieruchomościach sąd ustanowił służebność przesyłu z prawem dostępu do infrastruktury i korzystania

z nieruchomości w celu wykonywania zabiegów eksploatacyjnych , usuwanie awarii ,remontów i przebudowy bez określania szerokości pasa służebności przesyłu.

W wydanych postanowieniach wysokości wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu Sąd przyjął na podstawie wniosków złożonych przez PGE Dystrybucja S.A.

Zaproponowana we wnioskach wysokość wynagrodzenia wynikała z uśrednienia kwot wypłaconych właścicielom nieruchomości z którymi skutecznie przeprowadzono negocjacje (ok. 400 osób) gdzie stawka bazowa wynosiła:

- dla nieruchomości, gdzie posadowione są słupy elektroenergetyczne 3.500,00 zł (trzy tysiące pięćset złotych) za jeden słup,
- dla nieruchomości gdzie w przestrzeni nad nieruchomością przebiegają tylko przewody fazowe 40,00 zł (czterdzieści złotych) za metr bieżący przebiegających przewodów.

Rozwiązanie takie jest sprawiedliwe społecznie i pozwala traktować wszystkich właścicieli nieruchomości na równych prawach. W związku z powyższym orzecznictwo sądowe w sprawach o ustanowienie służebności przesyłu powinno dotyczyć prawa wejścia na nieruchomość w celu wykonywania zabiegów eksploatacyjnych, oględzin, usuwania awarii bez określania szerokości pasa służebności.

Art.305¹ znowelizowanego Kodeksu Cywilnego nie określa zasad ani sposobu wyznaczania „szerokości i długości pasa” służebności przesyłu. Nie ma jakichkolwiek polskich i europejskich norm, rozporządzeń, ustaw, które nakazują wyznaczenie „pasa służebności przesyłu”.

Podsumowanie

Wyznaczanie przez biegłych rzeczoznawców majątkowych parametrów stref oddziaływania i wyznaczanie szerokości pasa służebności przesyłu jest sprzeczne z europejskimi i polskimi normami technicznymi oraz obowiązującymi rozporządzeniami oraz ustawami.