



# Potencjalne pływy za bezumowne korzystanie z gruntów pod liniami przesyłowymi

DR INŻ. CEZARY KOWALCZYK  
DR INŻ. DARIUSZ KONIECZNY


WYDZIAŁ GEODEZJI, GOSPODARKI  
PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA



[www.sluzebnosc-przesylu.pl](http://www.sluzebnosc-przesylu.pl)

email: [cezary.kowalczyk@uwm.edu.pl](mailto:cezary.kowalczyk@uwm.edu.pl)

Kołobrzeg, 10-12 października 2018 r.



**Różnice prawne między  
odszkodowaniem  
a wynagrodzeniem**

# SPECYFIKA SZKÓD I ODSZKODOWAŃ

**Szkody** odnoszą się tylko do przypadków, w których wprowadzenie infrastruktury technicznej nie powoduje zmiany właściciela nieruchomości.

**Szkoda** powstaje w wyniku zdarzeń, które ją powodują i z którymi łączy się obowiązek jej naprawienia (np. budowy urządzeń, modernizacji urządzeń, usuwania skutków awarii).

**Szkoda** **stanowi różnicę** między stanem nieruchomości lub jej części składowych, lub praw z nią związanych przed wybudowaniem urządzeń a stanem po ich wybudowaniu.

**Odszkodowanie** powinno **odpowiadać wartości** poniesionych **szkód**.

**Odszkodowanie** za szkodę na nieruchomości **stanowi różnicę** pomiędzy **wartością nieruchomości** przed wybudowaniem urządzenia a wartością nieruchomości po jego wybudowaniu.

# Prawo – odszkodowania

## OGRANICZENIA PLANISTYCZNE

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

(tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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 (dotyczy zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej), **żądać od gminy:**

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

**Art. 36. 3.** Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, **wartość nieruchomości uległa obniżeniu**, a **właściciel albo użytkownik wieczysty** zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, **może żądać od gminy odszkodowania** równego obniżeniu wartości nieruchomości.

**Art. 63. 3.** Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. **Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor**, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

# Prawo – odszkodowania

## INNE PRZEPISY

### USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.)

- Art. 124 .1 Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, **może ograniczyć**, w drodze decyzji, **sposób korzystania z nieruchomości**
- Art. 124b .1 Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji **zobowiązuje** właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości **do udostępnienia nieruchomości**
- Art. 124c .1 **Przepisy art. 124 stosuje się odpowiednio** dla ograniczenia, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na:
- 1) **zakładanie** na obiektach budowlanych **elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych** itp.
  - 2) **urządzanie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia**, w obrysie obiektu budowlanego.
- 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 (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 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 – odszkodowania

## ODSZKODOWANIA wpłacane na fundusz leśny

USTAWA z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych  
(tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.)

Art. 12.1 Osoba, która uzyskała **zezwole nie na wyłączenie gruntów z produkcji**, jest obowiązana uiścić należność i opłaty roczne, a **w odniesieniu do gruntów leśnych** – także **jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu**.

Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.

Art. 12.5. **Wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu** stanowi różnicę między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, określonym w planie urządzania lasu, a wartością w chwili jego wyrębu.

**W drzewostanach młodszyc h**, w których nie można pozyskać sortymentów drzewnych, **odszkodowanie** to stanowi wartość kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację drzewostanów.

**ROZPORZĄDZENIE Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r.  
w sprawie jednorazowego odszkodowania  
za przedwczesny wyręb drzewostanu**  
(Dz. U. z 2002 r. Nr 99, poz. 905)

# SPECYFIKA WYNAGRODZEŃ

**Wynagrodzenie** jest utożsamiane z pojęciem ekonomicznym i z reguły oznacza zapłatę za wykonaną usługę.

**Wynagrodzenie** może być ustanowione także za korzystanie z rzeczy.

**Wynagrodzeniem** jest również **przychód z nieruchomości**, o czym stwierdza:

- art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1888 z późn. zm.) oraz
- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2032).

# Prawo - wynagrodzenia

## BEZUMOWNE KORZYSTANIE

**USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny**  
(tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 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 stały się w tym czasie wymagalne.

**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 **sześć** lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **trzy** lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

## SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

**USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny**  
(tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.)

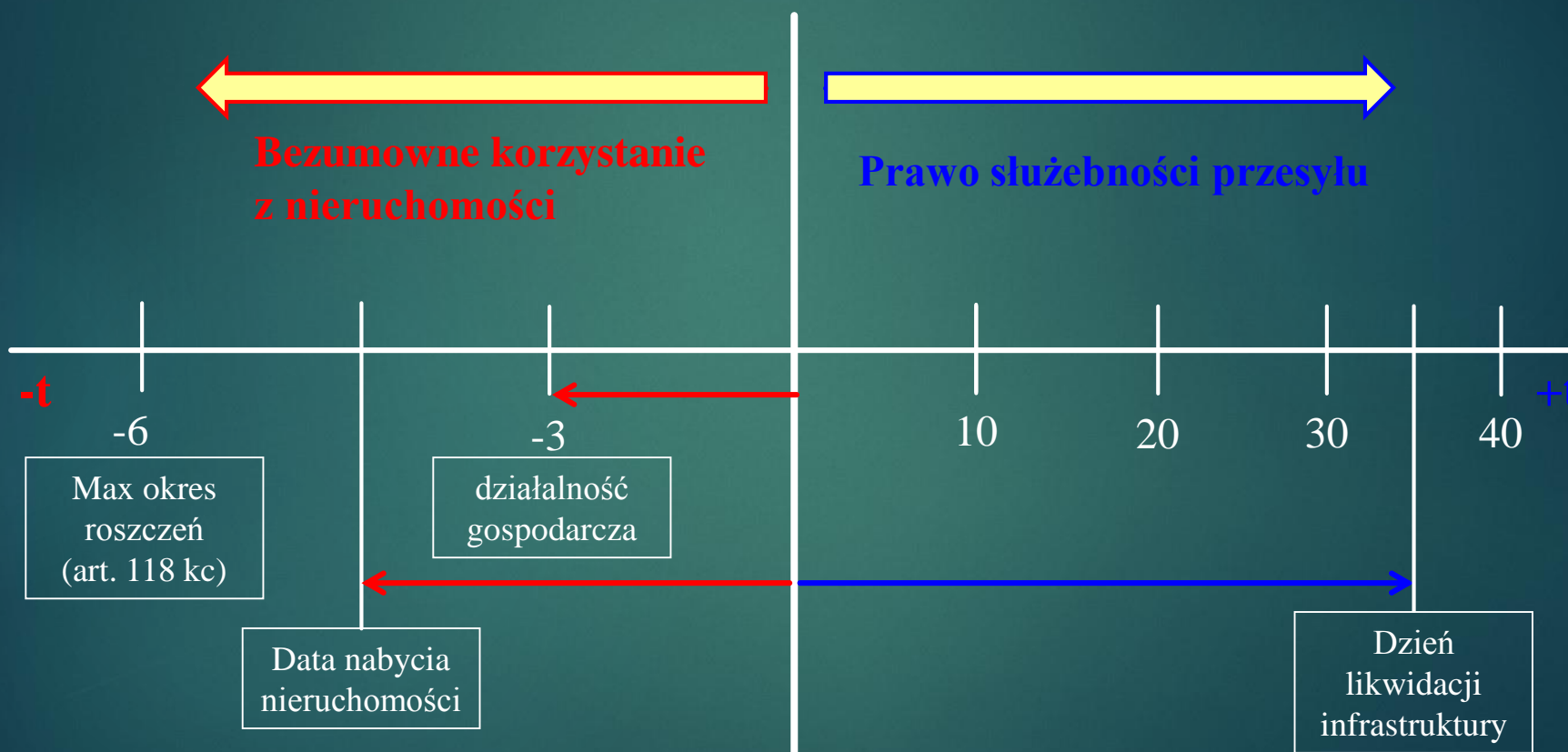
**Art. 305<sup>2</sup>. § 1.** Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za **odpowiednim wynagrodzeniem**.




**Zasady szacowania wartości  
korzystania z obcych nieruchomości  
na potrzeby ustalenia wynagrodzenia  
za ustanowienie służebność przesyłu i  
bezumowne korzystanie z nieruchomości**

# Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości

Moment złożenia  
roszczenia



W obu przypadkach należy szacować wartość prawa w pasie eksploatacyjnym infrastruktury uwzględniając wartość nieruchomości obciążonej niepożądaną siecią.



**Założenia główne**  
dotyczące ustalania  
wynagrodzeń

# ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 21 września 2004 r.

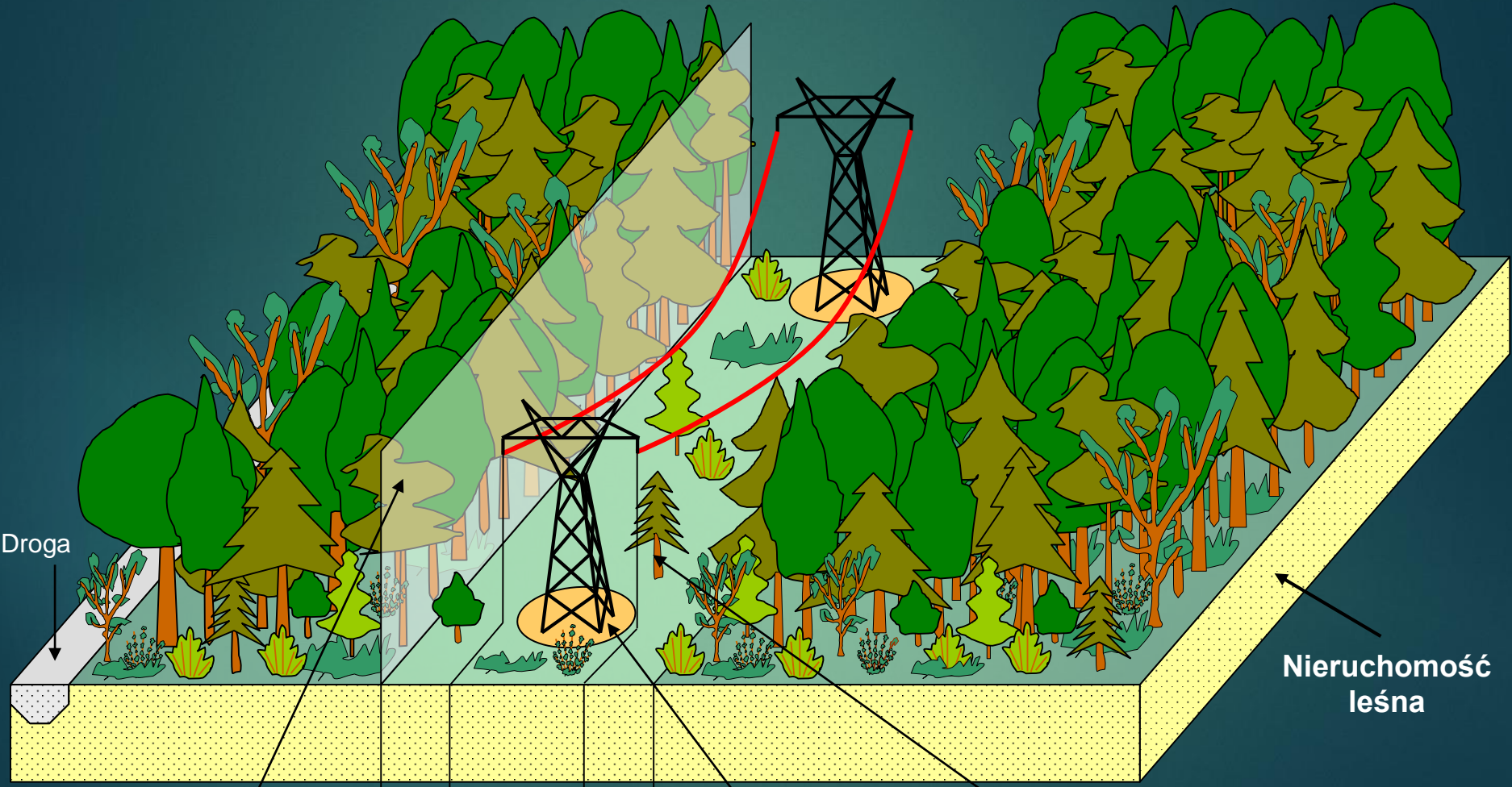
**w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

**§ 56.** 1. W operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;
- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) **opis stanu nieruchomości;**
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

# Wpływ eksploatacji nadziemnej infrastruktury technicznej na warunki przestrzenne obszarów leśnych



Droga

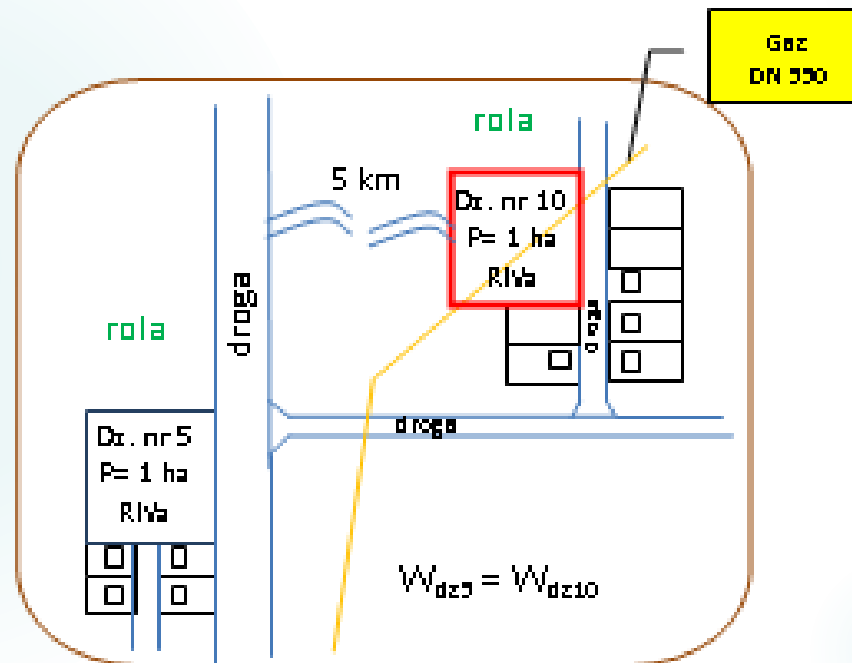
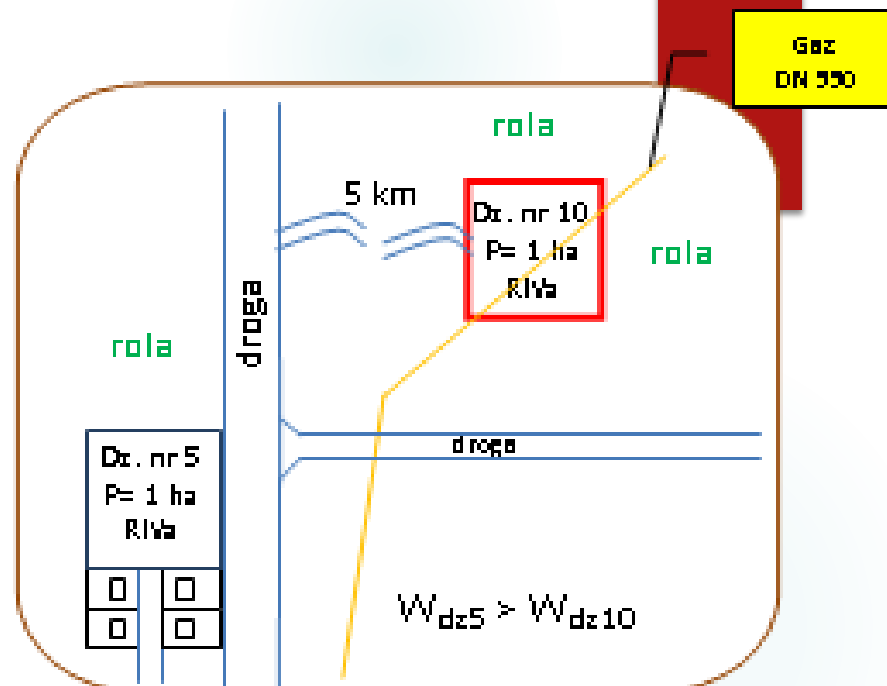
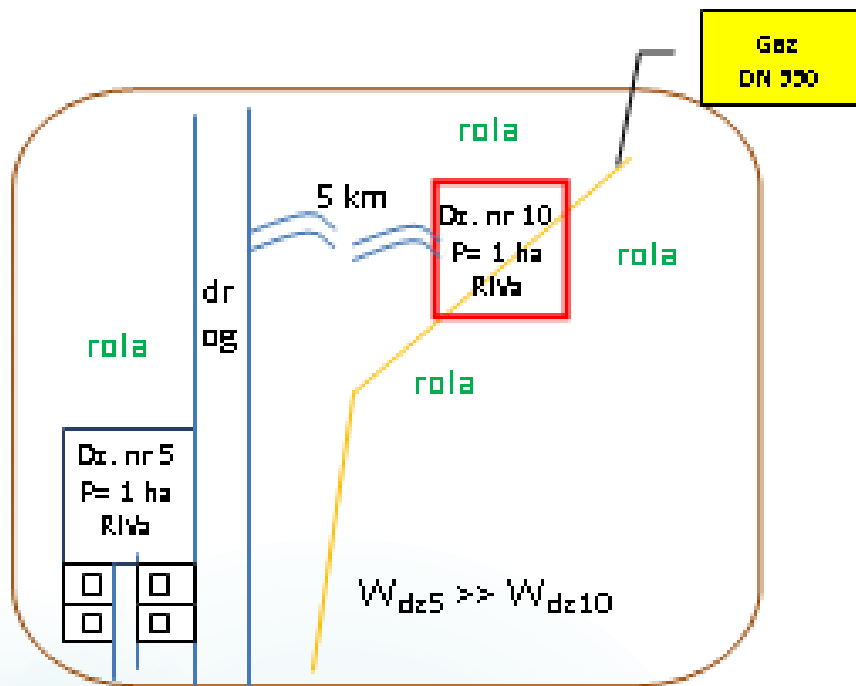
Nieruchomość leśna

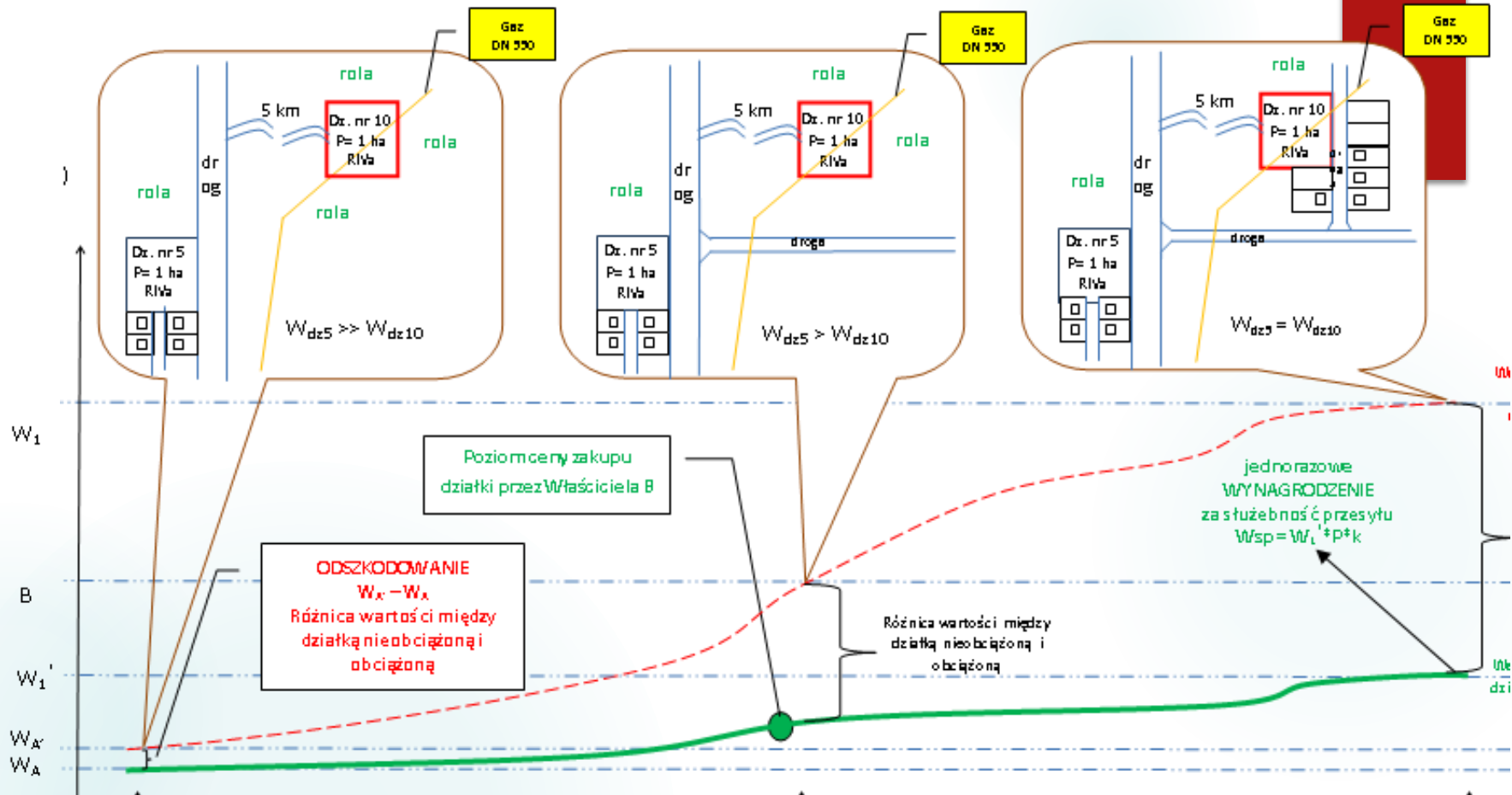
Ściana korytarza przestrzennego

2,5+ Szerokość 2,5+  
U/150+s linii U/150+s  
Pas eksploatacyjny

Teren nie zalesiony  
(4 m od trzonu słupa)

Ograniczona gospodarka leśna  
(w pasie eksploatacji)





<b>Data</b>	sty 1989 wybudowanie sieci		sty 2000		sty 2016 data oszacowania	
<b>Studium</b>	Rola			Pod zabudowę		
<b>Mpzp</b>	brak			decyzja o warunkach zabudowy	mpzp – przeznaczenie pod zabudowę	
<b>Właściciel działki</b>	Właściciel A			Właściciel B		
<b>Właściciel sieci</b>	np. Skarb Państwa	Przedsiębiorstwo przesyłowe lub dystrybucyjne				

Co liczymy	Co jest potrzebne	Jaki wzór
<p><b>Wartość prawa służebności przesyłu</b></p>	<p>k- wskaźnik współkorzystania</p> <p>k= 0,5</p>	$\text{Wspj} = W * (P_1 + P_2 * k)$
<p><b>Wartość bezumownego korzystania z nieruchomości</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Należy ustalić stopę kapitalizacji R (najlepiej z rynku kapitałowego).</li> <li>2. Ustalenie L – przez jaki okres właściciel sieci korzystał bezumownie (liczba lat ale można również w miesiącach lub dniach wówczas odpowiednio należy wstawić miesięczną lub dzienną stopę kapitalizacji).</li> </ol>	$W_{bk} = W * Y * (P_1 + P_2 * k)$ $W_{bk} = W * R * L * (P_1 + P_2 * k)$ <p>gdzie:</p> <p>Y – ułamek wartości nieruchomości odzwierciedlający wartość utraconego dochodu w czasie trwania bezumownego korzystania z nieruchomości,</p> <p>L – liczba lat za które ustanawiamy bezumowne korzystanie (jeżeli L będzie w miesiącach wówczas R powinno być wyrażone w skali miesiąca).</p>



$$W_{bk} = W * R * L * P * k$$

$$W = 4 \text{ zł/m}^2$$

$$R = 7\%$$

$$L = 365 \text{ dni} / 365 \text{ dni}$$

$$P = 1 \text{ m}^2$$

$$k = 0,5$$

$$W_{bk/1\text{m}^2} = 4 \text{ zł/m}^2 * 7\% * 1 * 1 * 0,5$$

$$W_{bk/1\text{m}^2} = 0,14 \text{ zł}$$

# Gazowa sieć przesyłowa

Powierzchnia pasa korzystania

Szerokość - 4 m (średnica <150) i 6 m (średnica >150)

Długość – około 1000 km

**Pow. pasów korzystania = 292 ha**

$$W_{bk/rok} = 4 \text{ zł/m}^2 * 0,07 * 1 * 2\,920\,000 \text{ m}^2 * 0,5$$

$$W_{bk/rok} = 408\,800 \text{ zł}$$

$$30\% = 122\,640 \text{ zł}$$

**Art. 123. § 1.** Bieg przedawnienia przerywa się:

- 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia;
- 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;
- 3) przez wszczęcie mediacji.

# Dziękujemy za uwagę

