

*Dariusz Konieczny, Cezary Kowalczyk*  
*Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie*

## **Wynagrodzenia i odszkodowania w relacjach między przedsiębiorstwami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi a właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości na tle proponowanych zmian do ustawy – Kodeks cywilny**

Obecnie ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) zakłada, że służebność przesyłu może być ustanowiona wyłącznie „na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia” sieciowe (art. 305<sup>1</sup> k.c.). Projekt nowelizacji ustawy z dnia 12 stycznia 2010 r. (tekst projektu dostępny na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości) zakłada, że służebność przesyłu może być ustanawiana oprócz urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej, także dla urządzeń linii tramwajowych, transportu linowego i linowo-terenowego, linii trolejbusowych oraz innych podobnych urządzeń znajdujących się na obcym gruncie (proponowane nowe brzmienie art. 49 § 1 k.c.).

Wśród proponowanych zmian zapisano, że „służebność gruntową może ustanowić użytkownik wieczysty; służebność taka może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego” (po art. 285 k.c. dodano art. 285<sup>1</sup>). Projekt noweli nie rozszerza jednak możliwości ustanowienia służebności przesyłu na rzecz innych podmiotów, które mogą być właścicielami infrastruktury sieciowej. Dotyczy to na przykład sieci stanowiących własność prywatną lub długich przyłączy do sieci przechodzących przez

obce grunty, wybudowanych na koszt właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, który chciał podłączyć swoje obiekty do sieci. Być może w drugim przypadku wynika to z założenia, że urządzenia sieciowe obligatoryjnie wejdą w skład przedsiębiorstwa z chwilą, gdy przedsiębiorca przyłączy je w sposób trwały do swojej sieci. Pozostał jednak nierozwiązany przypadek pierwszy (sieć prywatna). Można nawet stwierdzić, że służebność przesyłu w takich przypadkach nie wystąpi. W proponowanej nowelizacji wprowadzono zapis „służebność przesyłu może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności przedsiębiorstwa (dodany art. 305<sup>1</sup> § 2). Rozważmy taki przykład: przez teren PKP przechodzi prywatna linia uzbrojenia terenu, spółka PKP zawarła umowę o ustanowienie służebności przesyłu z właścicielem sieci (np. przyłącza). Pytanie: Czy można było zawrzeć taką umowę, opierając się o art. 305<sup>2</sup>, czy należało przywołać art. 285?

Projekt nowelizacji ustawy nie rozróżnia również sieci przesyłowych przechodzących „tranzytem” przez nieruchomości od przyłączy do sieci dystrybucyjnych. Problem przyłączy budzi kontrowersje polegające na tym, że właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości mógłby zażądać od właściciela sieci wynagrodzenia za przyłącze do budynku wybudowane na koszt przedsiębiorstwa. Problem ten jest bardzo powszechny i obecnie niektóre przedsiębiorstwa traktują przyłącze na tych samych zasadach, co sieci przesyłowe. Pytanie tylko, czy słusznie postępują.

Innym bardzo istotnym problemem jest używanie w ustawie – Kodeks cywilny oraz projekcie nowelizacji ustawy pojęcia „wynagrodzenie”. Stosowanie tego samego pojęcia do różnych przypadków opisanych w ustawie budzi wiele nieporozumień i kontrowersji.

### **Istota wynagrodzenia i odszkodowania**

**Wynagrodzenie** jest utożsamiane z pojęciem ekonomicznym i z reguły oznacza zapłatę za zrealizowaną usługę. Dotyczy to głównie zapłaty za wykonaną pracę albo udostępnioną rzecz lub nabyte prawo na warunkach określonych w umowie. Wynagrodzeniem jest również przychód z nieruchomości, co stwierdza art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.) oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r.

o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307). Przychody z wynagrodzenia są opodatkowane podatkiem dochodowym. Wyjątek stanowi zwolnienie z podatku dochodowego od wpływów (odszkodowań) za ustanowienie służebności gruntowej na gruntach wchodzących w skład gospodarstw rolnych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 120 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Trzeba jednak zaznaczyć, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje zwolnień podatkowych od wynagrodzeń za służebność przesyłu (interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 3 marca 2009 r., ITPB2/415-1123/08/PS).

Kodeks cywilny dosyć szeroko definiuje pojęcie wynagrodzenia. W art. 55 § 2 zapisano, że „jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady”. Ustawa potraktowała zwrot poniesionych kosztów jako wynagrodzenie. Idea ta przewija się w kodeksie cywilnym również w artykułach związanych ze służebnością przesyłu. Z powodu odmiennego definiowania pojęcia „wynagrodzenie” dochodzi do problemów związanych z ustaleniem kosztów ustanowienia służebności przesyłu. Problem ten dotyczy głównie właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, bowiem dla przedsiębiorstw nie ma on większego znaczenia. Dalsze utrzymywanie w kodeksie cywilnym zapisów tego typu doprowadzi właścicieli i użytkowników nieruchomości do ponoszenia dodatkowych kosztów podatkowych za odszkodowania lub zadośćuczynienia, które są przerzucane (czasami celowo, a czasami nieświadomie) do wynagrodzenia za służebność przesyłu.

**Odszkodowania** związane z zadośćuczynieniem za szkody przywoływane są w różnych przepisach prawnych oraz standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Poniżej przedstawiono przykłady definiowania pojęcia „odszkodowanie” w ustawie – Kodeks cywilny i ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Art. 361 § 1 k.c. stwierdza, że „zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła”. Z przytoczonego zapisu wynika, że odszkodowanie powstaje w przypadku zaistnienia szkody powstałej w wyniku określonego działania lub świadomego zaniechania działań. W następnym paragrafie zapisano, że „naprawienie szkody obejmuje stra-

ty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono”. W art. 363 § 1 zaznaczono, iż „naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej”. Następnie dodano, że „gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu”.

Art. 124 i 128 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 – dalej: u.g.n.) precyzują tok postępowania w przypadkach dotyczących udostępniania nieruchomości pod inwestycje liniowe. Ustawa informuje, że prawo do dysponowania gruntem na cele inwestycyjne „powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac” (art. 124 ust. 3 u.g.n.). Jeżeli rokowania nie przyniosą skutku, to „starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez **udzielenie zezwolenia** na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody” (art. 124 ust. 1 u.g.n.). Zaznaczono jednak, że „ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego” (cd. art. 124 ust. 1 u.g.n.). Zezwolenie, o którym mowa wyżej, „może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej” (art. 124 ust. 2 u.g.n.).

Ustawa jednoznacznie stwierdza, że „na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży **obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego**, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1” (art. 124 ust. 4 u.g.n.). W przypadku, gdy „przywrócenie nie-

ruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4” (cd. art. 124 ust. 4 u.g.n.), który informuje o należnych odszkodowaniach z tego tytułu.

Investycje liniowe często przecinają nieruchomości w sposób przypadkowy, stąd ustawa stwierdza: „jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, **właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby** odpowiednio **starosta**, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, **nabył od niego** na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, **własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości**” (art. 124 ust. 5 u.g.n.).

Po wybudowaniu infrastruktury sieci pozostają w granicach nieruchomości przez długie lata, z tego względu „**właściciel** lub użytkownik wieczysty nieruchomości **jest obowiązany udostępnić nieruchomość** w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1” (art. 124 ust. 6 u.g.n.).

„**Odszkodowanie przysługuje również za szkody** powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu” (art. 128, ust. 4 u.g.n.).

W tymczasowej nocie interpretacyjnej Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) V.8 pt. „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej” napisano w pkt 1.5, że „szkoda majątkowa powstaje w wyniku zdarzeń (np. budowy), które ją powodują i z którymi łączy się obowiązek jej naprawienia”. Stwierdzono także, że „szkoda stanowi uszczerbek w stanie majątkowym poszkodowanego spowodowany wybudowaniem infrastruktury”. Z powyższej treści wynika, że osoba, która wyrządziła szkodę, powinna być zobowiązana do jej naprawienia. W przypadku, gdy naprawienie szkody nie jest możliwe, powinno być określone i wypłacone należne odszko-

dowanie. Zachodzi pytanie, czy wypłacone odszkodowania są obciążone podatkiem od dochodu.

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307) stwierdza, że odszkodowania lub zadośćuczynienia są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli ich wysokość lub zasady ustalania wynikają wprost z przepisów odrębnych ustaw lub przepisów wykonawczych wydanych na podstawie tych ustaw ...” (art. 21, ust. 1, pkt 3). Dlatego też niepokojącym zjawiskiem jest przerzucanie (czasami celowo, a czasami nieświadomie) odszkodowań (np. za zmniejszenie wartości nieruchomości) do wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Paradoksalnie rozjemcami w sprawie mogą być rzeczoznawcy majątkowi, którzy w operatach szacunkowych powinni odróżniać odszkodowanie od wynagrodzenia i podawać osobno wartości wyliczone w formie odszkodowania i prawa służebności przesyłu. Zadaniem rzeczoznawcy jest ustalenie, czy na skutek wprowadzenia infrastruktury do przestrzeni nieruchomości wystąpiły jakieś szkody. O tym, że szkody mogą wystąpić, świadczy proponowany w ustawie – Kodeks cywilny art. 305<sup>2</sup> § 4, w którym napisano, że odpowiednie wynagrodzenie „określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości”. Możliwość wystąpienia szkód, w tym ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, potwierdza również art. 305<sup>3</sup> § 2 (w proponowanej noweli oznaczony jako art. 305<sup>3</sup> § 3). Treść artykułu brzmi: „(...) po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości”.

Tymczasowa nota interpretacyjna V.8 w pkt 4.3 i 4.4 podaje tok postępowania przy wycenie szkód związanych z istnieniem infrastruktury w przestrzeni nieruchomości. Jeżeli z tego powodu wystąpi szkoda, to przy ustalaniu wynagrodzenia za służebność przesyłu dodatkowym celem wyceny będzie ustalenie wysokości odszkodowania, np. za zmniejszenie wartości nieruchomości. W takim przypadku wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno być liczone od obniżonej wartości zajętego pasa terenu.

### **Przykłady i konkluzje dotyczące różnego używania pojęcia „wynagrodzenie” w kodeksie cywilnym**

W aktualnie obowiązującej wersji kodeksu cywilnego w art. 49 § 2 stwierdza się, że „osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność **za odpowiednim wynagrodzeniem**”.

W proponowanej wersji art. 49, w § 4 zapisano, że jeżeli właściciel nieruchomości (lub inna osoba – art. 49 § 5 k.c.) poniósł koszty budowy urządzeń infrastruktury, to może żądać, aby przedsiębiorca nabył ich własność **za odpowiednim wynagrodzeniem**, jeśli urządzenia te weszły w skład przedsiębiorstwa.

Zachodzi pytanie, dlaczego koszt wybudowania urządzeń infrastruktury (zwaloryzowane nakłady z uwzględnieniem stanu technicznego – aspekt do rozstrzygnięcia) nie jest zwracany osobie, która go poniosła, tylko proponuje się wynagrodzenie za przejęcie urządzeń na własność przedsiębiorcy. Zwrot nakładów na wybudowanie urządzeń byłby rekompensatą poniesionych kosztów, natomiast wynagrodzenie stanowi przychód, który zgodnie z przepisami fiskalnymi po pomniejszeniu o koszty uzyskania powinien być opodatkowany.

W art. 305<sup>2</sup> w § 1 i 2 również użyto określenia „wynagrodzenie”, ale w innym kontekście. W art. 305<sup>2</sup> § 1 zapisano, że przedsiębiorca może żądać ustanowienia służebności przesyłu **za odpowiednim wynagrodzeniem**, jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy w innej formie. Natomiast w art. 305<sup>2</sup> § 2 zapisano, że „jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości **może żądać odpowiedniego wynagrodzenia** w zamian za ustanowienie służebności przesyłu”.

Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 305<sup>2</sup>, jest interpretowane jako czynsz za korzystanie (dzierżawę) z przestrzeni cudzej nieruchomości. Ustanowiona „dzierżawa” pozwala wejść na nieruchomość w celu przeprowadzenia prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dzierżawa ta nie ma nic wspólnego z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, za które należy się właścicielowi nieruchomości odpo-

wiednie odszkodowanie. Rekompensata należy się także wówczas, gdy w ramach wykonywania prac związanych z obsługą infrastruktury powstaną szkody na nieruchomości (np. podczas usuwania skutków awarii). Wszelkie próby utożsamiania wyżej opisanych odszkodowań ze służebnością przesyłu są nieuczciwe. Wynagrodzenie za służebność przesyłu stanowi przychód dla właścicieli nieruchomości.

### **Rodzaje opłat za udostępnienie nieruchomości przeznaczonych pod budowę infrastruktury liniowej**

Udostępnienie gruntów przeznaczonych pod inwestycje liniowe nie jest tożsame z ich wykupem. Dotychczasowy właściciel nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji nadal pozostanie właścicielem gruntu, natomiast wybudowana sieć zgodnie z art. 49 § 1 k.c. będzie stanowiła własność przedsiębiorstwa przesyłowego lub dystrybucyjnego. Uwzględniając tymczasowe noty interpretacyjne Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW): V. 8 pt. „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej” oraz IV. 4 pt. „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”, a także artykuły 305<sup>1</sup>-305<sup>4</sup> ustawy – Kodeks cywilny, można podzielić opłaty za udostępnienie nieruchomości przedsiębiorstwu na trzy grupy.

Grupa pierwsza dotyczy zadośćuczynienia za szkody związane z budową infrastruktury liniowej lub szkody wyrządzone w ramach wykonywania prac remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjnych itp., w tym powstałe podczas usuwania skutków awarii.

Grupa druga dotyczy rekompensat za szkody związane z istnieniem sieci w przestrzeni nieruchomości, w tym za trwałe wyłączenie gruntów z użytkowania na skutek wybudowania naziemnych elementów infrastruktury oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (np. zakaz sadzenia drzew) lub z powodu zmiany przeznaczenia terenu ustalonego w opracowaniach planistycznych (np. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – m.p.z.p., decyzji o warunkach zabudowy – d.w.z. itp.) na funkcję generującą niższą wartość rynkową (np. wystąpi potrzeba zmiany funkcji nieruchomości z terenów przeznaczonych w miejscowym



planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na tereny zielone lub użytkowane rolniczo).

Trzecia grupa dotyczy opłat za korzystanie z nieruchomości, w tym prawo przejścia i przejazdu przez nieruchomość w celu wykonywania napraw, remontów, usuwania awarii lub wykonywania innych czynności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci określanych mianem służebności przesyłu. Nie należy mylić praw do dysponowania nieruchomościami w zakresie opisanym powyżej od szkód wyrządzonych na nieruchomościach w ramach przysługujących praw. Dwie pierwsze opłaty stanowią odszkodowania, natomiast trzecia wynagrodzenie.

### **Przykłady zapisów stosowanych w umowach o udostępnienie nieruchomości do celów związanych z lokalizacją infrastruktury liniowej na obcych nieruchomościach**

Z reguły przedsiębiorstwa gotowe są do poniesienia kosztów związanych z pierwszą i trzecią grupą opłat, informując jednocześnie właścicieli nieruchomości o ograniczeniach z grupy drugiej. We wzorach umów dotyczących praw do dysponowania nieruchomościami w zakresie dotyczącym infrastruktury nie ma wzmianek o odszkodowaniach z tytułu istnienia infrastruktury w przestrzeni nieruchomości. Można zaobserwować, że próbuje się te odszkodowania przerzucić do służebności przesyłu, formułując odpowiednio umowy między stronami. Zapisy umów ograniczają się zwykle do chęci wypłaty „wynagrodzenia” za służebność przesyłu ujmującą niektóre szkody związane z utratą wartości nieruchomości (z reguły jest to działanie nieświadome, wynikające z upowszechnionej procedury stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych, którzy stosują formuły matematyczne bez zrozumienia ich istoty) lub za samą służebność przy założeniu, że szkody uwarunkowane istnieniem infrastruktury w przestrzeni nie występują lub odszkodowania z tego powodu nie należą się. Może być również tak, że przedsiębiorstwa nie dostrzegają tego problemu, nie czują go.

Świadome wprowadzanie zasad polegających na założeniu, iż w ramach służebności przesyłu mieszczą się odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, jest nieuczciwe. Wprowadzenie takiej filozofii do przepisów prawnych będzie skutkowało chaosem, ponieważ istnieją

w kraju takie przedsiębiorstwa przesyłowe, które wypłaciły właścicielom nieruchomości odszkodowania z grupy pierwszej (szkody związane z budową infrastruktury) i drugiej (szkody związane z istnieniem infrastruktury w przestrzeni nieruchomości), a obecnie ustalają służebność przesyłu na gruntach zajętych pod swoje sieci.

Poniżej przytoczono przykłady zapisów stosowanych w umowach między stronami wraz z komentarzem.

1) „Przedsiębiorstwo ..... zobowiązuje się do wypłacenia odszkodowania za ewentualne zniszczenia na gruntach i uprawach polowych spowodowane budową przyłącza ..... /sieci/naziemnych elementów infrastruktury lub innych urządzeń na gruncie powstałych w czasie budowy”.

Zapis ten świadczy o gotowości zrekompensowania szkód z grupy pierwszej.

2) „W pasie technologicznym o szerokości ..... m nie należy wznosić budynków, sadzić drzew i krzewów, urządzać stałych składów lub magazynów oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości sieci/przyłącza w czasie eksploatacji”.

Zapis ten stanowi przykład ograniczeń związanych z istnieniem sieci infrastruktury zlokalizowanej na cudzych gruntach. Ograniczenia te wpływają na zmniejszenie wartości nieruchomości, a zasady ustalania odszkodowań z tego tytułu zostały opisane w standardzie V. 8 pt. „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”. W umowach przedstawianych do podpisu właścicielom nieruchomości przedsiębiorstwa unikają punktów dotyczących odszkodowań z tego zakresu.

3) „Właściciel działki zobowiązuje się obciążyć działkę nr ..... służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa polegającą na uprawnieniu do nieograniczonego prawa korzystania przez przedsiębiorstwo z nieruchomości w zakresie niezbędnym do przesyłania ....., wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych na rurociągu, swobodnym dostępie służb technicznych w tym przejazdu i przechodu w celu usunięcia awarii, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, modernizacyjnych, remontowych przedmiotowej sieci”.

4) „Strony ustalają, że służebność jest odpłatna, a wynagrodzenie za jej ustanowienie wyniesie brutto ..... (słownie .....)”.

Punkt 3 informuje właściciela nieruchomości o żądaniach przedsiębiorcy odniesionych do terenu niezbędnego do obsługi infrastruktury, natomiast pkt 4 stanowi zapewnienie, że przedsiębiorstwo godzi się ponieść koszty związane z trzecią grupą opłat. Ponadto w umowach o udostępnienie nieruchomości mogą pojawiać się także takie punkty:

5) „Strony ustalają, że wypłacone wynagrodzenie wyczerpuje wszelkie roszczenia Właściciela zajętej nieruchomości z tytułu przebiegu linii infrastruktury” oraz

6) „Jednocześnie Właściciel zobowiązuje się do niedochodzenia z tego tytułu w przyszłości jakichkolwiek roszczeń względem przedsiębiorstwa”.

Punkty 5 i 6 ograniczają prawa właścicieli nieruchomości do dodatkowych roszczeń. W ten sposób przedsiębiorstwa zabezpieczają się przed dochodzeniem odszkodowań z tytułu utrudnień w korzystaniu z nieruchomości lub z powodu wyłączenia gruntów z produkcji pod naziemnymi elementami infrastruktury. Między innymi z tych powodów właściciele nieruchomości mają obawy przed wpuszczeniem inwestorów na swoje grunty.

7) „Strony ustalają, że w przypadku konieczności wejścia na teren nieruchomości w celu wykonania czynności eksploatacyjnych, modernizacyjnych itp. Właściciel nieruchomości zostanie o tym fakcie powiadomiony ..... dni przed wejściem na teren działki”.

8) „W przypadku wyrządzenia szkód na działce w związku z wykonaniem powyższych czynności Właścicielowi zostanie wypłacone odszkodowanie wyliczone przez biegłego do spraw szacowania strat na koszt przedsiębiorstwa lub na podstawie ugody”.

Punkt 7 informuje właścicieli nieruchomości o możliwości wejścia na nieruchomość w przypadku wystąpienia takiej potrzeby. Punkt 8 świadczy o gotowości zrekompensowania szkód zaistniałych na terenie nieruchomości podczas wykonywania prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania infrastruktury. Zgodnie z przyjętą klasyfikacją opłat, odszkodowania te zostały zliczone do pierwszej grupy kosztów.

## **Wnioski**

Projekt nowelizacji ustawy – Kodeks cywilny z dnia 12 stycznia 2010 r. nie spełnia oczekiwań w zakresie przejrzystości zasad ustanawiania słu-

żebrności przesyłu. Pojęcie „wynagrodzenie” nadal stosowane jest według dotychczasowych reguł. Z podanych przykładów wynika, że w jednym miejscu ustawy – Kodeks cywilny (art. 49) wynagrodzenie jest interpretowane jako zwrot nakładów poniesionych na wybudowanie urządzeń infrastruktury, a w innym miejscu (art. 305<sup>2</sup>) jako służebność przesyłu, która odpowiada czynszowi za korzystanie z przestrzeni cudzej nieruchomości.

W umowach zawieranych między przedsiębiorstwem a właścicielami nieruchomości nie uwzględnia się wszystkich szkód mogących wystąpić podczas budowy i eksploatacji infrastruktury. Stąd też proponowane zasady ustalania rekompensat nie uwzględniają wszystkich „strat”, a umowy ograniczają należne z tego tytułu roszczenia.

Nieświadome używanie pojęcia „wynagrodzenie” lub stosowanie go zamiennie z pojęciem „odszkodowanie” albo wprowadzenie odszkodowania do wynagrodzenia stało się w ostatnim okresie niepokojącym zjawiskiem. Dotyczy ono wielu publikacji i wypowiedzi na temat służebności przesyłu. Zdarza się, że przedsiębiorcy sami nie rozróżniają tych pojęć, o czym świadczą nazwy niektórych umów, jak np. „Umowa o wypłatę odszkodowania i zobowiązanie do ustanowienia służebności przesyłu”. Problem ten dotyczy również treści operatów szacunkowych, w tym zasad określania wartości służebności przesyłu. Formuły matematyczne stosowane w operatach szacunkowych niejednokrotnie uwzględniają wraz z wynagrodzeniem za służebność przesyłu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, narażając w ten sposób właścicieli nieruchomości na dodatkowe koszty związane z podatkiem od zawyżonego dochodu.