

Problemy z wyliczaniem odszkodowania za inwestycje sieciowe

AUTOR: WNP.PL (DARIUSZ CIEPIELA) | 07-03-2013 09:32

Trwają prace nad projektem ustawy o korytarzach przesyłowych, jedną z najważniejszych trudności w trakcie prac jest ustalenie algorytmu wyliczania odszkodowań dla właścicieli nieruchomości. To doprowadziło do impasu w pracach nad projektem ustawy w Radzie Ministrów - mówi Paweł Grzejszczak, partner w kancelarii prawnej Domański Zakrzewski Palinka.

Czytaj także: [Ustawy o korytarzach przesyłowych szybko nie będzie](#)



Fot. PTWP (Andrzej Wawok)

Trwają prace nad projektem ustawy o korytarzach przesyłowych. Jedną z najważniejszych trudności w trakcie prac nad tą ustawą okazało się wprowadzenie algorytmu wyliczania odszkodowań dla właścicieli nieruchomości. Z jakiego rodzaju problemami mamy tu do czynienia?

- To jedna z najbardziej spornych kwestii, które towarzyszą pracom nad tą ustawą, przy czym dyskusja nie dotyczy tylko kwestii konstrukcji algorytmu ustawowego, ale samej jego dopuszczalności.

Przeciwnicy ustawy wręcz zarzucają niekonstytucyjność proponowanych w tym zakresie rozwiązań przywołując argument, iż proponowane zasady ustalania odszkodowania z tytułu ustanowienia służebności przesyłu naruszają zasadę słusznego odszkodowania wyrażoną w art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Zwolennicy proponowanych rozwiązań podnoszą, iż nie można interpretować Konstytucji w ten sposób, iż zakazuje ona wprowadzenia jakiegokolwiek zestandaryzowanej metody wyceny prawa do odszkodowania. Posługiwanie się obecnie stosowanymi dla wyliczenia odszkodowań zindywidualizowanymi operatami szacunkowymi nie zostało przecież usankcjonowanie norma konstytucyjną, jako wymóg, od którego nie ma odstępstwa.

Przekonywująco również brzmi argument zwolenników ustawy, iż wskaźnikowa metodologia, na jakiej oparto wyliczenie algorytmu ustawowego nie odbiega znacząco od stosowanej na podstawie obecnie obowiązujących przepisów wskaźnikowej metody szacowania odszkodowania z tytułu ustanowienia służebności przesyłu przyjmowanej w operatach szacunkowych.

Zdaniem zwolenników ustawy, wprowadzenie algorytmu ustawowego nie będzie więc skutkowało jakościową zmianą sposobu ustalania odszkodowania, a doprowadzi jedynie do rezygnacji z czasochłonnymi i kosztownymi operatami szacunkowymi na rzecz dopuszczalnej konstytucyjnie standaryzacji. Spór dotyczący dopuszczalności posłużenia się algorytmem ustawowym, jest na tyle istotny, iż doprowadził do impasu w pracach nad projektem ustawy w Radzie Ministrów. Swoje wątpliwości w tej sprawie zgłosili przedstawiciele niektórych resortów, a także Rządowego Centrum Legislacji.

Nie przesądzając kwestii, czy możliwe jest znalezienie wyjścia z powyższego impasu należy zauważyć, iż branża energetyczna generalnie pozytywnie odniosła się do idei wprowadzenia algorytmu ustawowego, zgłaszając jednak zastrzeżenia co do przedstawionej propozycji poszczególnych wskaźników różnicujących wysokość kwoty bazowej służącej do wyliczenia odszkodowania.

Jak algorytm ustawy powinien być wyliczony, aby zadowolić właścicieli gruntów oraz firmy sieciowe?

- Nie ma rozwiązania, które zadowoliliby wszystkich. Mamy tu przecież do czynienia z fundamentalną kolizją interesów, a żaden przedsiębiorca nie chce płacić ponad potrzebę, nawet wtedy, gdy istnieje możliwość przeniesienia tego rodzaju kosztów w taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE.

Tak naprawdę podstawowa trudność sprowadza się do kwestii, jak uwzględnić w zestandaryzowanym algorytmie element uzyskiwania korzyści z cudzej nieruchomości przez firmę sieciową oraz ewentualny spadek wartości tej nieruchomości w związku z posadowieniem na niej infrastruktury sieciowej, biorąc pod uwagę okoliczność, że poszczególne nieruchomości różnią się od siebie pod wieloma względami, począwszy od różnej ich kwalifikacji w ewidencji gruntów, innym przeznaczeniu w lokalnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy wreszcie wskutek objęcia ich decyzjami o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wskaźniki różnicujące, na podstawie których wylicza się algorytm, muszą uwzględniać te odrębności, kierując się określonymi priorytetami zgodnie z konstytucyjną zasadą słusznego odszkodowania.

Oczywiście kwestia wysokości poszczególnych wskaźników to temat do niekończącej się dyskusji i zdania w tej kwestii zawsze będą podzielone. Moim zdaniem, powinno się dążyć do zapewnienia w ustawie jak największej obiektywności kryteriów różnicujących, aby zminimalizować uznaniowe podejście, a tym samym poczucie niesprawiedliwości. Jest rzeczą nie budzącą wątpliwości, iż wyższe odszkodowanie powinno przysługiwać z tytułu objęcia służebnością przesyłu gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, niż w przypadku użytków rolnych.

Odpowiednie większe odszkodowanie powinno również przysługiwać, gdy określony grunt był przeznaczony na cele nierolnicze i nieleśne w planie miejscowym lub w określonej decyzji lokalizacyjnej. W odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych w granicach administracyjnych miast istotne jest, w jak dużym mieście taka nieruchomość jest położona. Co do zasady im większe miasto, tym większa jest wartość takiej nieruchomości, a tym samym powinien znaleźć zastosowanie wyższy wskaźnik przy obliczaniu kwoty bazowej odszkodowania. Projekt ustawy zakłada również przyznanie właścicielom swoistej premii za obniżenie wartości ich nieruchomości w przypadku usytuowania na nich tzw. urządzeń przesyłowych o znaczeniu krajowym, do których mają zostać zaliczone sieci elektroenergetyczne najwyższych oraz wysokich napięć, gazociągi wysokiego ciśnienia, oraz dalekosiężne rurociągi przesyłowe do transportu ropy i produktów naftowych. To dobre rozwiązanie, gdyż w takim przypadku uciążliwość związana z lokalizacją infrastruktury jest szczególnie dotkliwa, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w dodatkowym wzroście kwoty odszkodowania.

Jak obecnie wygląda kwestia odszkodowań dla właścicieli nieruchomości przy realizacji inwestycji sieciowych? Jak takie odszkodowania są wyliczane?

- Obecnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują możliwość wprowadzenia ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na realizację określonych inwestycji sieciowych, przy czym każdorazowo takie decyzje muszą być poprzedzone rokowaniami z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, których czasu trwania prawo nie limituje. Jeżeli w wyniku realizacji takich inwestycji zostaną wyrządzone szkody, wówczas właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przysługuje z tego tytułu odszkodowanie, które określają w drodze decyzji właściwi starostowie. Podstawą dla ustalenia takiego wynagrodzenia jest wartość rynkowa danej nieruchomości określana na podstawie operatu szacunkowego przygotowywanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Operaty szacunkowe są również powszechnie wykorzystywane przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w drodze sądowej. Otóż w razie braku porozumienia z właścicielem co do zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, przepisy kodeksu cywilnego przewidują możliwość ustanowienia takiej służebności na podstawie orzeczenia sądu, przy czym nie określają one sposobu wyliczenia należnego właścicielom nieruchomości wynagrodzenia. Prowadzi to bardzo często do wydłużania postępowań sądowych, głównie wskutek konieczności sporządzenia operatów szacunkowych, ale także dosyć powszechnych w tych sprawach odwołań właścicieli nieruchomości niezadowolonych z wysokości zasądzonych wynagrodzeń.

Tego typu sytuacje skutecznie blokują możliwość rozpoczęcia poszczególnych inwestycji. Trzeba nadmienić, iż obecny system nie zapewnia standaryzacji zasądzanych wynagrodzeń w skali kraju. Praktyka pokazuje, iż zasądza się je w różnej wysokości przy podobnych stanach faktycznych i według różnych zasad. Od dłuższego czasu zwraca się uwagę na potrzebę nowelizacji przepisów kodeksu cywilnego dotyczących służebności przesyłu, zwłaszcza odnośnie sposobu ustalania wynagrodzenia należnego właścicielom nieruchomości, ale pomimo kilku prób zmiany stanu prawnego w tym zakresie jak dotąd nie udało się tego postulatu zrealizować. Perspektywa procesowania się z setkami właścicieli nieruchomości przed rozpoczęciem każdej dużej inwestycji sieciowej jest więc nadal jednym z głównych czynników ryzyka, które każda firma sieciowa musi mieć na uwadze podejmując się realizacji takiej inwestycji.

Rozmawiał: Dariusz Ciepiela