

SN: zapłata za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu**Karol Jakubas, [prawnik Kraków](#), Rödl & Partner**

Ograniczony zakres korzystania z nieruchomości przez posiadacza służebności nie może pozostać bez wpływu na wynagrodzenie. Ustalenie jego wysokości za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji skarżącego w treść prawa własności i uwzględniać wartość nieruchomości. Może ona stanowić jedno z kryteriów ustalania wynagrodzenia. Przy określeniu jego wysokości nie powinno ograniczać się do sposobu, w jaki faktycznie nieruchomość była i jest przez właściciela wykorzystana, ale uwzględniać metodę, którą właściciel mógłby to uczynić.

Tak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku IV CNP 76/16 z 12 października 2017 r.

Sąd rejonowy zasądził od polskiej spółki na rzecz powodów kwotę tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd II instancji apelację pozwanej oddalił. Sąd Najwyższy z kolei nie uwzględnił wniesionej przezeń skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia.

SN podkreślił w pierwszej kolejności, iż w przeciwieństwie do skargi kasacyjnej, celem zastosowanego przez pozwaną nadzwyczajnego środka zaskarżenia jest uzyskanie przedsądu umożliwiającego realizację roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej. Niezgodność z prawem rodząca odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty. Tylko w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności.

SN przyznał pozwanej rację stwierdzając, nie że mając co do zasady charakteru odszkodowawczego, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu nie jest zależne od tego, czy obniżeniu uległa wartość rynkowa nieruchomości. Akceptacja tego stanu rzeczy nie pozbawiała jednak nabywcy ustawowego prawa realizacji roszczenia przysługującego mu jako właścicielowi, w sprawie posiadacza nieruchomości w zakresie służebności przesyłu. Punktem wyjścia w obliczeniu wynagrodzenia należnego właścicielowi powinna być kwota odpowiadająca temu, co otrzymałby on na podstawie ważnego stosunku prawnego, gdyby oddał rzecz do odpłatnego korzystania. Znajduje tu zastosowanie reguła, w myśl której ustalenie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy czynić z uwzględnieniem stawek rynkowych. Biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku, w myśl art. 224 § 2 Kodeksu cywilnego, wysokość wynagrodzenia powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Uwzględniając, że w sprawie nie chodziło o posiadanie nieruchomości wyłączające władztwo właściciela, ale jedynie z ograniczające go w zakresie wynikającym ze stopnia ingerencji istniejącego urządzenia w przestrzeń przyjmuje się, że ustalone w powyższy sposób stawki winny podlegać korekcie. SN nie mógł zatem uznać, że wyrok sądu II instancji podpada pod pojęcie orzeczenia niezgodnego z prawem. Pogląd ów wynikał z błędnego przeświadczenia, iż przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów, trzeba uwzględnić także utratę jej wartości spowodowaną posadowieniem przyłącza gazowego w 1987 r.

Pogląd skarżącej był zbyt daleko idący gdyż pomijał fakt, że stawki rynkowe za korzystanie z nieruchomości nie są ściśle określone, a podlegają swobodnemu ustalaniu przez strony. Uwzględnienie wśród kryteriów określenia wysokości orzeczonego wynagrodzenia utraty wartości nieruchomości nie przesądza jeszcze o jego rażącym zawyżeniu, a tym bardziej powstaniu po stronie skarżącej szkody. Z przyczyn tych, SN orzekł oddalił skargę pozwanej.

KOMENTARZ EKSPERTA**Karol Jakubas, młodszy prawnik w krakowskim biurze Rödl & Partner**

Właścicielowi nieruchomości, na której zainstalowana została infrastruktura przesyłowa, przysługuje szereg uprawnień wynikających zarówno z przepisów ogólnych o służebności gruntowej, jak i norm szczególnych dotyczących służebności przesyłu. W zależności od ustalonego stanu prawnego nieruchomości oraz czasu i sposobu

zainstalowania wzmiankowanych urządzeń, właściciel może żądać zmiany sposobu wykonywania służebności. Ma on również prawo do żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z służebności przesyłu od podmiotu będącego beneficjentem tego ograniczonego prawa rzeczowego. Nieco bardziej kłopotliwa może okazać się sytuacja właściciela nieruchomości, który zechciałby całkowicie pozbyć się ze swojej posesji niechcianej infrastruktury przesyłowej. Należy bowiem między innymi upewnić się, czy z uwagi na czas instalacji urządzeń na działce, służebność przesyłu nie została zasiedziana przez dostawcę mediów. Problematyka ta w dalszym ciągu wywołuje kontrowersje w orzecznictwie z uwagi na fakt, że służebność przesyłu została wprowadzona dopiero nowelizacją k.c. z 3 sierpnia 2008 r. Zarówno orzecznictwo, jak i doktryna są przy tym podzielone, czy bieg zasiedzenia można w świetle powyższego liczyć od daty wcześniejszej, aniżeli z chwilą wprowadzenia służebności przesyłu do k.c. Niezależnie od powyższych rozważań, właściciel nieruchomości chcący dochodzić jakichkolwiek roszczeń związanych ze sposobem wykonywania służebności, w pierwszej kolejności powinien ustalić tożsamość właściciela infrastruktury. W przypadku dostawców energii elektrycznej najczęściej będzie to osobna spółka odpowiedzialna za obsługę infrastruktury przesyłowej, często oznaczona w swojej firmie dopiskiem „Dystrybucja”. W dalszej kolejności warto ustalić, kiedy urządzenia zostały pierwotnie zainstalowane na działce. W związku z historycznym przebiegiem modernizacji sieci elektrycznej, w przypadku linii niskiego napięcia moment ten będzie często przypadał na lata dziewięćdziesiąte. Może to skomplikować próby usunięcia urządzeń z działki ze względu na wzmiankowane powyżej rozbieżności w orzecznictwie dotyczące zasiedzenia służebności przesyłu. Komentowany wyrok jednoznacznie przesądził o charakterze wynagrodzenia za korzystanie z służebności przesyłu, jak i o czynnikach kształtujących wysokość tego świadczenia pieniężnego. Jak słusznie wskazał SN, wynagrodzenie takie nie stanowi formy odszkodowania. Powinno ono zostać oszacowane z uwzględnieniem stawek rynkowych, innymi słowy ustalić należy, jaką zapłatę musiałby uiścić właścicielowi nieruchomości dostawca energii w zamian za dokonywanie przesyłu przez jego posesję.

Źródło: <https://www.rp.pl/Firma/308169995-SN-zaplata-za-korzystanie-z-nieruchomosci-w-zakresie-sluzebnosciprzesylu.html>