



KP 201/AS/2010

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY
PODSEKRETARZ STANU

Warszawa, dnia 15 września 2010 r.

Olgiert Dziekoński

Nr BN5p-L-628/10

Pan

Mirosław Dobrut

Prezes Zarządu

Izby Gospodarczej Gazownictwa

Wzrost Panie Prezede,

W odpowiedzi na pismo Pana Prezesa z dnia 24 czerwca 2010 r. znak: 108/AS/2010, dotyczące wątpliwości związanych z zasadami wyceny praw do korzystania z nieruchomości pod infrastrukturę techniczną uprzejmie przedstawiam informacje w tym zakresie.

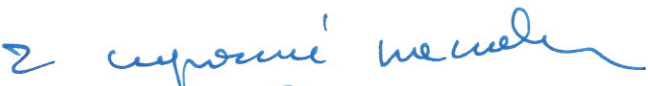
W wyniku nowelizacji Kodeksu cywilnego dokonanej *ustawą z dnia 2 lipca 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731)* z dniem 3 sierpnia 2008 r. został dodany - w księdze drugiej „Własność i inne prawa rzeczowe”, w dziale III „Służebności”, po rozdziale pierwszym dotyczącym służebności gruntowych i rozdziale drugim dotyczącym służebności osobistych - nowy rozdział III pod nazwą „Służebność przesyłu” (art. 305¹-305⁴). Służebność przesyłu jest trzecim rodzajem służebności, obok służebności gruntowych i osobistych. Zgodnie z *art. 244 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)* służebność przesyłu jest jednym z rodzajów ograniczonych praw rzeczowych, tym samym na gruncie *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)* wartość tego prawa określana jest analogicznie jak w przypadku wyceny innych ograniczonych praw rzeczowych. Zgodnie z § 38 *ww. rozporządzenia* przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Sposób określania wartości

nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym został sprecyzowany w *ust. 2 § 38 ww. rozporządzenia*. W myśl tego przepisu przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Natomiast w przypadku braku możliwości określenia w taki sposób wartości nieruchomości, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa. Tym samym *ww. rozporządzenie w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego* nie zawiera szczególnego trybu wyceny dla nieruchomości obciążonych służebnością przesyłu, traktując ją jako jedną z ograniczonych praw rzeczowych.

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z *art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)* wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, w celu określenia wartości nieruchomości, w tym nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności przesyłu, dokonuje sam rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Obecnie obowiązujące przepisy nie precyzują kryteriów służących ustaleniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Wynagrodzenie to może być ustalone w umowie o ustanowienie służebności przesyłu, wówczas ustalenie wysokości wynagrodzenia pozostawione jest woli stron (*art. 353¹ ww. ustawy - Kodeksu cywilnego*). Natomiast, jeżeli właściciel nieruchomości albo przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w *art. 49 § 1 ww. ustawy - Kodeks cywilny*, można żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem przez sąd. Jednakże w tym przypadku ustawodawca posługuje się sformułowaniem „*odpowiednie wynagrodzenie*”, nie precyzując kryteriów jego ustalania. Równocześnie należy poinformować, iż obecnie procedowany jest projekt ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny opracowywany w Ministerstwie Sprawiedliwości, który ma na celu doprecyzowanie ww. kryteriów. Projekt przewiduje, że odpowiednie wynagrodzenie będzie określone przy uwzględnieniu wysokości wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – za obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości.

Jednocześnie odnosząc się do kwestii możliwości stosowania w przedmiotowej sprawie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, informuję, że nie został dotychczas uzgodniony standard zawodowy dotyczący wyceny ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność przesyłu. W świetle informacji przedstawionych przez Pana Prezesa należałoby przede wszystkim rozważyć, czy istnieje rzeczywista potrzeba opracowania ww. standardu. W związku z powyższym informuję, że wystąpiłem do organizacji zawodowych zrzeszających stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych o zajęcie stanowiska w sprawie zasadności oraz potrzeby ustalenia standardu zawodowego, który pozwalałby ujednoczyć praktykę w zakresie szacowania nieruchomości obciążonych służebnością przesyłu.


PODSEKRETARZ STANU
Olgiert Dziekoński