



Minister Energii

Miłosz Motyka

\$Znak sprawy.MC

Warszawa, 2025-10-14

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr K10INT10928 Pani Posłanki Magdaleny Filipek-Sobczak w sprawie rekompensat oraz uproszczenia zasad korzystania z gruntów rolnych pod infrastrukturę elektroenergetyczną, uprzejmie przedstawiam odpowiedź na przesłane pytania.

- 1. Czy Ministerstwo planuje nowelizację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w celu bardziej sprawiedliwego uregulowania kwestii rekompensat dla rolników za trwałe ograniczenia użytkowania gruntów rolnych przez infrastrukturę przesyłową?**

Kwestie związane z pozyskaniem praw do nieruchomości w celu realizacji inwestycji związanych z budową infrastruktury przesyłowej energii energetycznej, w tym rekompensat za wprowadzane ograniczenia na gruntach prywatnych regulują - w ramach tzw. systemu ogólnego - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm. - dalej: „u.g.n.”) oraz ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1199 - dalej: „specustawa”), jako rozwiązanie szczególne.

Uzyskanie prawa do nieruchomości w celu budowy urządzenia infrastruktury technicznej może nastąpić na zasadach określonych w art. 124 u.g.n. tj. na mocy decyzji administracyjnej starosty. Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. 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 lub dystrybucji plynów, 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. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na przedsiębiorcy przesyłowym ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, a gdyby to było niemożliwe lub powodowało nadmierne trudności lub koszty, powstaje obowiązek wypłaty odszkodowania (art. 124 ust. 4 u.g.n.). W sytuacji gdy założone

lub przeprowadzone urządzenia infrastruktury technicznej uniemożliwiałyby dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać nabycia od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 124 ust. 5 u.g.n.). Kwestie związane z odszkodowaniem za zakładanie i przeprowadzanie urządzeń przesyłowych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje art. 128 ust. 4. Zgodnie z tym przepisem odszkodowanie przysługuje za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 124 – 126 u.g.n, Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód, a jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Odszkodowanie ustala starosta w decyzji administracyjnej.

Na gruncie art. 128 ust. 4. u.g.n. obowiązuje ogólne pojęcie szkody, w którym mieści się zarówno szkoda rzeczystwa (damnum emergens), jak i utracone korzyści (lucrum cessans). Potwierdza to brzmienie § 75 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (dalej: „r.s.w.n.”). Zgodnie z tym przepisem, przy określaniu wartości poniesionych szkód powstałych wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i art. 124 – 126 ustawy (u.g.n.), uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wyłączeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji, a także utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań podjętych na podstawie tej decyzji. Odszkodowanie uwzględnia zatem wartość poniesionych szkód oraz ewentualnie zmniejszenie wartości nieruchomości. Zgodnie bowiem z § 52 r.s.w.n., przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy (u.g.n.), uwzględnia się w szczególności: zmianę warunków korzystania z nieruchomości (pkt 1), zmianę przydatności użytkowej nieruchomości (pkt 2), trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości (pkt 3) oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii, a także remontów i demontażu, ciągów, przewodów i urządzeń (pkt 4). Zakres przedmiotowy odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości należy ustalać w sposób zindywidualizowany, poprzez stwierdzenie w pierwszej kolejności, jakie elementy powinno w danym przypadku obejmować.

Dodatkowo ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje sposób określania wartości części składowych gruntu na potrzeby ustalenia odszkodowania w przypadku wyłączenia nieruchomości. Stosownie do art. 135 ust. 6 i 7 u.g.n., przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wyłączenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartości utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wyłączenia.

Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Prawo do nieruchomości w celu budowy urządzeń infrastruktury przesyłowej można ustanowić na zasadach szczególnych, przy zastosowaniu przepisów specustawy. W takim przypadku decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej wydaje wojewoda (art. 5 ust. 1 ustawy). Specustawa wprowadza co do zasady obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego i podobnie jak ustawa o

gospodarce nieruchomościami przewiduje odszkodowanie na wypadek, gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie było możliwe (art. 17 ust. 1). Zakres odszkodowania reguluje art. 17 ust. 3 specustawy. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek poniesionych szkód zmniejszy się wartość nieruchomości, w odszkodowaniu uwzględnia się kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

Zakres ten jest tożsamy z przedmiotem odszkodowania, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n. stąd uwagi poczynione na tle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami są adekwatne i aktualne również na gruncie przepisów ustawy z 2015 r. w części dotyczącej odszkodowania za szkody i zmniejszenie wartości nieruchomości. Dodatkowo art. 17 ust. 4 specustawy w zakresie ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów art. 130, art. 134 i art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając zatem na względzie zakres regulacji dotyczących odszkodowań z tytułu budowy urządzeń infrastruktury przesyłowej zawartej w przywołanych aktach prawnych, stwierdzić należy, że przepisy prawa pozostające w obszarze właściwości Ministerstwa Rozwoju i Technologii kompleksowo regulują kwestie związane z rekompensowaniem szkód powstałych na skutek udostępnienia nieruchomości w celu budowy urządzeń infrastruktury przesyłowej, w tym metodykę wyceny szkód i wartości nieruchomości i nie wymagają modyfikacji.

Odnosząc się do pytania czy planowana jest nowelizacja ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 – dalej: u.o.o.g.r.l.) w celu bardziej sprawiedliwego uregulowania kwestii rekompensat dla rolników za trwałe ograniczenia użytkowania gruntów rolnych przez infrastrukturę przesyłową aktualnie w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi trwają prace nad nowelizacją ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i rozważane są możliwości wprowadzenia takich regulacji, które usprawnią procedury wynikające z przepisów ustawy oraz ułatwią realizację inwestycji na gruntach rolnych np. w zakresie budowy przyłączy do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

Należy podkreślić jednak, że budowa inwestycji liniowych, w szczególności sieci elektroenergetycznych, oprócz oczywistych korzyści, niesie ze sobą negatywne oddziaływanie na tereny otaczające. Wśród wielu możliwych aspektów takiego szkodliwego oddziaływania można wyróżnić, jako najbardziej widoczne, naruszenie struktury przestrzennej gruntów rolnych, przecinanych przez realizowane inwestycje. Coraz częściej mamy przez to do czynienia z negatywnym odbiorem realizowanych inwestycji. Z tego względu należy liczyć się ze sprzeciwem społecznym, szczególnie w sytuacji, gdy lokalizacja inwestycji będzie dzieliła jednolitą strukturę gospodarstwa rolnego na dwa niepowiązane ze sobą arealy. Gospodarstwa, których siedliska oraz pola uprawne znalazły się w pasie inwestycji liniowych bądź w ich bliskim sąsiedztwie, skazane są na dezorganizację dotychczasowo ukształtowanej przez pokolenia struktury gospodarowania. Przy realizacji inwestycji liniowych, w szczególności sieci elektroenergetycznych, należy podejmować skuteczne działania w celu zminimalizowania negatywnych skutków. Działaniem łagodzącym negatywne skutki oddziaływania nowych inwestycji na obszary wiejskie są głównie tzw. scalenia infrastrukturalne, porządkujące przestrzeń wokół sieci elektroenergetycznych, poprzez reorganizację dotychczasowego układu działek na danym obszarze, zgodnie z oczekiwaniami społecznymi, środowiskowymi i gospodarczymi.

Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197) o scalaniu i wymianie gruntów postępowanie scaleniowe oraz zagospodarowanie poscaleniowe przeprowadza i wykonuje starosta jako zadanie z zakresu administracji rządowej. Jeżeli inwestor wystąpi o scalenie gruntów starosta może wszcząć z urzędu postępowanie scaleniowe po uprzednim uzyskaniu opinii rady sołectkiej, a także działających na terenie danej wsi społeczno-zawodowych organizacji rolników. Ponadto, ustawa o scalaniu i wymianie gruntów dopuszcza możliwość finansowania prac scaleniowych i

zagospodarowania poscaleniowego przez inwestora, którego działalność spowodowała lub spowoduje pogorszenie ukształtowania rozłogów gruntów na projektowanym obszarze scalenia.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że obowiązujące przepisy ustawy o scalaniu i wymianie gruntów umożliwiają staroście przeprowadzanie z urzędu postępowań scaleniovych w przypadku, gdy na projektowanym obszarze scalenia ukształtowanie rozłogów gruntów zostało lub zostanie znacznie pogorszone wskutek przebiegu istniejących lub mających powstać sieci elektroenergetycznych.

2. Czy rozważana jest możliwość wprowadzenia ulg w opłatach za przesył energii elektrycznej dla właścicieli gruntów, na których zlokalizowano infrastrukturę przesyłową?

Należy zwrócić uwagę, że system prawny zapewnia mechanizmy, które zagwarantują właścicielowi nieruchomości, przez którą przebiega infrastruktura energetyczna, odpowiednie mechanizmy kompensujące straty i niedogodności związane z funkcjonowaniem na jego nieruchomości elementów infrastruktury energetycznej (np. słupów energetycznych). Celem funkcjonujących mechanizmów jest równoważenie interesów stron – właścicieli nieruchomości i przedsiębiorstw, które dostarczając media pełnią ważną funkcję społeczno- gospodarczą.

W przypadku nowych inwestycji przedsiębiorstwo energetyczne jest zobowiązane do nabycia praw do nieruchomości, przez które taka inwestycja ma przebiegać. Tu rozwiązaniem jest służebność przesyłu określona art. 3051 i nn. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071). Służebność przesyłu polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia posadowione na tej nieruchomości, lub który na tej nieruchomości zamierza wybudować odpowiednie urządzenia, prawem do korzystania z nieruchomości w oznaczonym zakresie i zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Oznacza to, że pracownicy przedsiębiorstwa energetycznego mają prawo do wstępu na taką nieruchomość celem np. usunięcia awarii, przeprowadzenia prac konserwacyjnych czy prac związanych z modernizacją sieci. Służebność przesyłu można ustanowić za odpowiednim wynagrodzeniem na rzecz właściciela nieruchomości. Wynagrodzenie co do zasady powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, choć dopuszcza się również postać świadczeń okresowych.

Wskazać należy, że jeżeli brak jest podstaw do zajmowania nieruchomości, w tym także nie została ustanowiona służebność przesyłu, właścicielowi nieruchomości może przysługiwać odszkodowanie od przedsiębiorstwa energetycznego za bezumowne korzystanie z działki. Jego wysokość powinna być określana indywidualnie dla każdej sprawy, a może zależeć między innymi od zajmowanej przez słupy energetyczne powierzchni i zysku, jaki mógłby osiągnąć właściciel np. dzierżawiąc grunt.

Ponadto jak już wskazano w odpowiedzi na pytanie nr 1, zgodnie z normą prawną wyrażoną w art. 128 ust 4 u.g.n właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za szkody powstałe wskutek posadowienia na nieruchomości urządzeń infrastruktury energetycznej oraz zdarzeń związanych z usuwaniem awarii tych urządzeń. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód, a jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Odszkodowanie ustala starosta w decyzji administracyjnej.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że system prawny zawiera szereg mechanizmów pozwalających rekompensować właścicielom nieruchomości ewentualne niedogodności związane z funkcjonowaniem na ich własności elementów infrastruktury energetycznej. Tym samym nie znajdujemy podstaw aby dodatkowo wprowadzać dla takiej grupy preferencyjne zasady naliczania opłat za dystrybucję energii.

3. Czy prowadzone są prace nad zmianami zasad projektowania linii energetycznych, w tym uwzględnianiem ich wpływu na gospodarkę rolną już na etapie planowania?

Wskazać należy, że grunty rolne chronione są przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze poprzez przepisy ustawy u.o.o.g.r.l. Zgodnie z art. 6 tej ustawy przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością przemysłową, a także innych obiektów budowlanych należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty. Ustawa wskazuje też, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Szczególnej ochronie podlegają grunty stanowiące użytki rolne klas I–III, a więc najlepsze grunty dla prowadzenia produkcji rolnej. Zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 ustawy u.o.o.g.r.l przeznaczenie na cele nierolnicze takich gruntów wymaga dokonania stosownych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Tym samym należy uznać, że obowiązujące regulacje prawne zapewniają dostateczną ochronę gruntów rolnych w procesie realizacji inwestycji związanych z budową linii energetycznych.

4. Czy Ministerstwo planuje zainicjowanie międzyresortowych konsultacji dotyczących wprowadzenia skutecznych i jednolitych mechanizmów wynagradzania właścicieli gruntów rolnych za ograniczenia wynikające z posadowienia infrastruktury energetycznej, kolejowej i drogowej?

Kolejowe inwestycje infrastrukturalne są realizowane zgodnie z rozdziałem 2b szczególnie zasady i warunki przygotowywania inwestycji dotyczących linii kolejowych ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697 i 731), w myśl którego odszkodowania za wyłączenie nieruchomości oraz ograniczone prawa do nieruchomości przysługują dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, a także osobom, którym przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Drogowe inwestycje realizowane są na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), dalej specustawy drogowej. Przejęcie nieruchomości pod drogę następuje za odszkodowaniem. Do ustalenia wysokości i wypłacenia ww. odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 specustawy drogowej. Zgodnie z art. 11f ust. 1 pkt 8i specustawy drogowej decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zawiera w razie potrzeby „określenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości dla realizacji obowiązków, o których mowa w lit. b, c oraz e-h”. Do przedmiotowych ograniczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 ust. 4-7 i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Właścicielowi nieruchomości, co do której określono ograniczenia w korzystaniu z tej nieruchomości, przysługują zatem roszczenia określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami: przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, a jeżeli jest to niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty odszkodowanie. Jednocześnie zgodnie z art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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.”. Reasumując, rozwiązania

przyjęte w specustawie drogowej są zgodne z systemowymi rozwiązaniami przyjętymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Mając na względzie, że w zakresie przepisów o gospodarce nieruchomościami właściwe jest Ministerstwo Rozwoju i Technologii, to do tego podmiotu należy inicjatywa w zakresie ewentualnej zmiany przepisów tej ustawy. Ministerstwo Infrastruktury nie planuje wprowadzania zmian w specustawie drogowej w przedmiotowym zakresie.

5. Czy planowana jest reforma funkcjonowania instytucji służebności przesyłu, w szczególności w zakresie przejrzystości zasad, wysokości wynagrodzeń oraz uproszczenia procedur?

Obecnie w Ministerstwie Sprawiedliwości nie są prowadzone ani przewidywane prace zmierzające do reformy funkcjonowania instytucji służebności przesyłu. Ponadto użycie w interpelacji bardzo ogólnych sformułowań „w zakresie przejrzystości zasad” czy „uproszczenia procedur” uniemożliwia szczegółowe odniesienie się do tych zagadnień. Należy zauważyć, że przepisy regulujące instytucję służebności przesyłu (art. 305¹ – 305⁴) zostały wprowadzone do Kodeksu cywilnego z dniem 3 sierpnia 2008 r. - ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2008 Nr 116, poz. 731).

Zgodnie z art. 305¹ Kodeksu cywilnego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

W myśl art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Zgodnie z § 2 ww. artykułu 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, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Stosownie do treści art. 305⁴ Kodeksu cywilnego do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Wskazać należy, że Kodeks cywilny zawiera regulacje prawne dotyczące ustanowienia służebności przesyłu, w tym w zakresie odpowiedniego wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia. Zgodnie z art. 305² § 1 Kodeksu cywilnego, 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.

Stosownie do treści art. 305² § 2 Kodeksu cywilnego, 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.

W związku z powyższym w przypadku obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, istnieją podstawy prawne do domagania się z tego tytułu odpowiedniego wynagrodzenia (ustalenie może nastąpić na podstawie umowy bądź orzeczenia sądowego).

W kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu należy wskazać, że określenia wartości służebności przesyłu dotyczy m.in. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832) W § 2 i 3 zdefiniowane zostały pojęcia takie jak pas służebności przesyłu czy współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu - stopień ingerencji przedsiębiorcy

przesyłowego w prawo własności nieruchomości. Z kolei wyraźne wytyczne co do określenia wartości służebności przesyłu wskazuje § 32 tego rozporządzenia.

Ponownie podkreślić należy, że ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić w formie umowy bądź na podstawie orzeczenia sądowego. Należy mieć na względzie, że już obecnie zgłaszane przez właścicieli roszczenia w ww. zakresie są w pierwszej kolejności „oceniane” przez przedsiębiorcę, do którego zostały skierowane. W przypadku ich nieuwzględnienia przysługuje droga sądowa na zasadach ogólnych przed sądem powszechnym w sądowym postępowaniu cywilnym.

Reasumując, wskazać należy, że Kodeks cywilny zawiera regulacje prawne odnoszące się do funkcjonowania instytucji służebności przesyłu.

Z wyrazami szacunku

Miłosz Motyka

Minister

2025-10-14