

Paweł Uznański, wiceprezes, dyrektor techniczny, PEC Sp. z o.o. w Bełchatowie

Energetyka jest układem krążenia całej gospodarki kraju

S twierdzenie to, choć wydaje się trochę patetyczne, w rzeczywistości doskonale opisuje strategiczne znaczenie energetyki dla każdej gospodarki na świecie. Trudno sobie nawet wyobrazić współczesną cywilizację bez łatwo dostępnej energii użytkowej, szczególnie w krajach rozwiniętych. Ale porównanie do układu krążenia ma też wymiar czysto techniczny - źródła prądu i ciepła to przecież „serca”, które nie miałyby możliwości pracy i nie realizowałyby celu, dla którego powstały bez „krwioobiegu”, czyli bez infrastruktury przesyłowej.

To właśnie sieci elektroenergetyczne, ciepłownicze, czy gazowe zapewniają nam możliwość poboru energii niemal w każdym miejscu, gdzie człowiek rozwinął gospodarkę i podporządkował sobie środowisko naturalne. Polska jako kraj rozwinięty, zdecydowanie uzależniona jest od dostaw energii elektrycznej, ciepła i gazu. Funkcjonowanie przemysłu, transportu publicznego, całych miast i w końcu naszego życia prywatnego, związane jest nierozdzielnie z dostawą energii przetworzonej lub jej nośników. I właśnie z tego powodu niezbędny jest doskonale funkcjonujący układ infrastruktury przesyłowej, począwszy od sieci magistralnych, po indywidualne przyłącza.

W celu zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego przesyłu energii do jej konsumentów, konieczne są oczywiście stałe inwestycje rozwojowe, modernizacje i remonty, nieustanne nadążanie za rozwojem urbanizacyjnym, jak i zmiana-

mi technicznymi, czy dokonaniem naukowymi. O to każdy gestor sieci dba na co dzień, a systemy przesyłowe w Polsce podlegają nieustającym ulepszeniom i zmianom. Czy skala zmian jest wystarczająca, czy posiadane i wydatkowane na ten cel środki są adekwatne do potrzeb? Tu już opinie są podzielone i myślę, że zawsze będzie „za mało”, „zbyt wolno”, czy „nie tak, jak trzeba”. Ale jednak wciąż rozwijamy i modernizujemy sieci przesyłowe, ostatnio wręcz skokowo, co związane jest z wykorzystaniem funduszy unijnych.

Jest jednak jeszcze jeden aspekt zapewnienia bezpieczeństwa dostaw energii dla konsumentów. Niezwykle istotny, rzekłbym z punktu widzenia przedsiębiorstw przesyłowych, nie mniej istotny niż sprawność techniczna infrastruktury. Chodzi o zapewnienie trwałości prawnej funkcjonowania instalacji w obrębie nieruchomości obcych. Mówiąc wprost, chodzi o to, aby

nikt tych potrzebnych przedsiębiorstwu i jego klientowi, sprawnych technicznie i bezawaryjnych instalacji nie kazał usunąć ze swojej prywatnej nieruchomości! Bo cóż z tego, że będziemy posiadać doskonale sieci o ogromnej wartości, gdy nie zabezpieczymy we właściwy sposób swojego prawa do ich eksploatacji na obcej działce?

Nie mam zamiaru w niniejszym artykule cytować lub interpretować regulacji prawnych w tym zakresie. Nie chcę również porównywać możliwości, jakie dał przedsiębiorstwom przesyłowemu ustawodawca w 2008 r., wprowadzając do Kodeksu Cywilnego instytucję służebności przesyłu, do stanu poprzedniego, gdy opierano się często o zapisy o służebności gruntowej. Chciałbym jedynie przedstawić własny punkt widzenia oraz przybliżyć działania podjęte w Bełchatowie.

W dalszej części rozważań będę odnosił się jedynie do sieci ciepłow-

nicznych, ale przez analogię można przedstawić problem odnieść do pozostałych rodzajów infrastruktury przesyłowej, nie tylko zresztą energetycznej, ponieważ w branży wodno-kanalizacyjnej temat jest dokładnie taki sam. Na potrzeby zdefiniowania problemu regulacji stanu prawnego posadowienia sieci przesyłowych należy według mnie dokonać podstawowego podziału tejże sieci, na przykład w sposób następujący:

- sieci, które już istnieją,
- sieci, które dopiero powstaną.

Choć taki podział wydaje się dziwny, a nawet niepoważny, to jednak ma określony sens. Otóż sieci, które już istnieją, to też najczęściej problemy, które już istnieją. Pomijając aspekty techniczne eksploatacji, skupmy się na aspekcie formalno-prawnym funkcjonowania majątku liniowego. Mamy tu do czynienia najczęściej z nieregulowanymi stanami prawnymi posadowienia sieci na gruntach prywatnych, ale też gminnych, czy Skarbu Państwa. Dotyczy to niestety większości sieci - tych kilkudziesięcioletnich zdecydowanie na szeroką skalę, tych budowanych w ostatnich latach również, choć to już efekt braku roztropności inwestorów (i pewnie też braku pieniędzy). W przypadku sieci eksploatowanych o nieregulowanym stanie posadowienia, zawsze istnieje ryzyko bezpieczeństwa realizowanej dostawy do odbiorców, ponieważ każdy właściciel nieruchomości może:

- zażądać usunięcia sieci z nieruchomości (wariant skomplikowany, przed którym można się bronić),
- ograniczyć, czy uniemożliwić czasowo prawidłową eksploatację, konserwację i remonty sieci na własnej nieruchomości (bardzo niebezpieczne i problematyczne, szczególnie w razie awarii sieci),
- wystąpić z wnioskiem/pozwem o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- wystąpić z wnioskiem/pozwem o ustalenie warunków dzierżawy, wykupu nieruchomości lub odpłatnej służebności przesyłu.

Każda z powyższych sytuacji może nas (w znaczeniu właścicieli majątku sieciowego) spotkać w każdej chwili. Niestety, są to bomby z opóźnionym zapłonem, a coraz większa wiedza własna i uświadamianie przez „firmy doradcze” właścicieli nieruchomości powoduje, że rośnie lawina pozwów. Wiele firm boryka się już z dużą skalą tego zjawiska, a sumy roszczeń osiągają niekiedy poziomy niemożliwe do zabezpieczenia przez spółki dystrybucyjne. Oczywiście, naturalną taktyką jest walka na przeczekanie, a następnie minimalizowanie odszkodowań na etapie sporu sądowego, jednak nie rozwiązuje to tematu kompleksowo.

”

W celu zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego przesyłu energii do jej konsumentów, konieczne są oczywiście stałe inwestycje rozwojowe, modernizacje i remonty, nieustanne nadążanie za rozwojem urbanizacyjnym, jak i zmianami technicznymi, czy dokonaniem naukowymi

■ **A czy jest szansa na rozwiązanie kompleksowe?**

Od wielu lat branża energetyczna i ciepłownicza czeka na spójne, odważne, ale też wyważone i możliwe

do zaakceptowania przez wszystkich rozwiązanie kwestii nieregulowanych prawnie stanów posadowienia infrastruktury liniowej na nieruchomościach obcych. Chodzi oczywiście o rozwiązanie w postaci regulacji prawnych, uzgodnionych na szczeblu krajowym, jak sławna już - z nazwy, co prawda, a nie swojej przydatności, bo nie funkcjonuje - Ustawa o korytarzach przesyłowych. Tematyka jest zdecydowanie ważna, ponieważ dotyczy strategicznej dla kraju i mieszkańców infrastruktury. Są to tysiące kilometrów sieci, tysiące obiektów budowlanych i technicznych, wobec których właściciele gruntów wysuwają roszczenia finansowe - w zakresie odszkodowań i wynagrodzeń za uregulowanie stanu prawnego sieci. Wiadomo już, że musimy liczyć na nowy parlament i nowy projekt w tym zakresie, więc na razie każdy musi dbać sam o siebie i swoje sieci.

Oczywiście dla sieci istniejących można i powinno się wykorzystywać regulację służebności przesyłu. Dokładnie tak samo, jak dla sieci, które dopiero powstaną. Jeżeli dla nowobudowanych, czy całkowicie przebudowywanych sieci nie ustala się trwałego prawa posadowienia na gruntach obcych z wpisem do księgi wieczystej, to jest to, w moim przekonaniu, co najmniej zaniedbanie. A myślę, że sprzeczne jest to z interesem przedsiębiorstwa.

■ **Jak do tego zagadnienia podeszliśmy w PEC Bełchatów?**

Dla nas służebność przesyłu była od początku szansą. Tak naprawdę normą jest to, że zanim wbijemy łopatę w ziemię, mamy mocny argument w postaci służebności przesyłu. W tej chwili mamy uregulowany stan prawny na ok. 50% naszej sieci, w dużej części poprzez służebność przesyłu oraz umowy z wynagrodzeniem. Wliczam w to również sieci, które usytuowane są w pasach dróg publicznych. Bełchatów nie jest wielkim miastem, jednak eksploatujemy 150 km sieci, więc

skala problemu nie jest mała. Dodatkowo zasilamy ponad 2000 budynków jednorodzinnych, co jest rzadko spotykane w systemach ciepłowniczych. Samych umów z zapisami o służebności przesyłu i aktów notarialnych mamy podpisanych ponad 550. Do tego dochodzą umowy z wynagrodzeniem dokładnie takim samym, jak przy służebności w przypadkach, gdy nie można było jej ustanowić. Chodzi tu przede wszystkim o wspólnoty mieszkaniowe, z którymi podpisaliśmy przeszło 150 umów, z wynagrodzeniem i zapisem, że gdyby któraś ze stron chciała tę służebność ustanowić, to wypłacone wynagrodzenie jest tożsame z tym za służebność (więc już uregulowane). Oprócz tego zawarliśmy w okresie 2001-2009 ponad 850 umów na posadowienie sieci bez wynagrodzenia, niestety również bez służebności, ale są one w większości wiążące, chyba że zmienił się właściciel nieruchomości.

Służebność przesyłu była dla nas szansą od początku, czyli od 2009 r. i myślę, że zachowujemy się w tej kwestii bardzo racjonalnie - chcemy służebność wykorzystywać praktycznie w każdym przypadku.

Muszę stwierdzić, trochę na przekór, że płacimy niewiele, ale za to wszystkim. Mamy swoją tezę w zakresie wynagrodzeń za służebność, która sprowadza się do tego, że chcemy stworzyć „rynek ceny służebności” w Bełchatowie. Przy takiej liczbie zawartych umów, bez żadnego problemu możemy również przystępować do sądowego ustanowienia służebności. Jeżeli chodzi o to, ile to jest „niewiele”... nie ma u nas takich cen, jak w dużych aglomeracjach, ale grunt też ma określoną wartość. My przyjęliśmy jedną, uśrednioną na terenie całego miasta wartość m² działki budowlanej, w oparciu o oferty na zakup nieruchomości budowlanych w przetargach samorządu. W algorytmie ustalenia wynagrodzenia płacimy tylko 1/4 tej kwoty, ponieważ uciążliwość sieci podziemnej oceniamy na 25%, co jest zgodne z projektem ustawy o korytarzach przesyłowych.

Dla sieci naziemnych, podpór, słupów, itd. - uciążliwość oczywiście określamy na 100%. Kiedy wchodzimy na obcą nieruchomość dla przebudowy, czy budowy nowej sieci, regulujemy służebnością wszystkie stany dla istniejącej aktualnie sieci na danej nieruchomości. Nawet gdy budujemy tylko krótki odcinek, np. nowe przyłącze, to obejmujemy służebnością całą resztę istniejącej już na tej działce sieci i płacimy na tych samych zasadach. Nasze procedury wprowadziliśmy w życie w 2009 r. i od tamtej pory konsekwentnie trzymamy się tych zasad. Jeśli właściciel się nie zgadza na proponowane warunki, to trudno, musimy ominąć tę działkę albo tak długo go przekonujemy, aż się zgodzi. Niemalże nigdy nie negocjujemy zasad obliczania wynagrodzenia i stawek. Możemy negocjować w kilku innych aspektach. Oczywiście jest to trudny i żmudny proces, wymaga dużo asertywności, ale najczęściej przynosi oczekiwany efekt. W całej, sześciolatej już, historii ustanowienia służebności przesyłu na kilkaset umów mieliśmy tylko 4 przypadki odstąpienia od tych zasad, ale były one bardzo szczególne.

Oprócz konieczności wykonania kolosalnej pracy na rzecz zbudowania w trakcie negocjacji z właścicielami nieruchomości płaszczyzny zrozumienia dla proponowanego przez nas poziomu tegoż wynagrodzenia i zasady jednorazowej wypłaty, trudny jest jeszcze jeden aspekt sprawy. Chodzi o samo wyjaśnienie, czym jest służebność przesyłu, w jaki sposób wpływa na dysponowanie nieruchomością i ogranicza jej właściciela, jakie są wzajemne prawa i obowiązki. Musi być to oczywiście precyzyjnie sformułowane w umowie i akcie notarialnym, zobrazowane na załącznikach graficznych, jednak konieczne jest również skuteczne wytłumaczenie wszystkich aspektów służebności, szczególnie gdy nie mamy do czynienia z instytucją lub przedsiębiorstwem posiadającym własne służby prawne. I właśnie ten zakres wdrożenia procesu ustalania służebności na skalę masową jest chyba najtrudniejszy.

■ Ile nas to kosztowało?

Sumując wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości oraz opłaty notarialne i sądowe, spółka od 2009 r. poniosła koszty na poziomie około 800 tys. zł. Można doliczyć jeszcze własne koszty pracownicze i biurowe (ok. 300-400 tys. zł). Jest to naprawdę niewielka suma, biorąc pod uwagę fakt uregulowania na tych zasadach prawa posadowienia sieci na około 70 tys. m² powierzchni.

Myślę, że ważne jest stworzenie „rynku ceny służebności”, również w aspekcie wycen biegłych, którzy wykonują operaty na zlecenie właścicieli nieruchomości lub sądów. Przede wszystkim biegły zawsze musi się odnieść do tego, co się dzieje na rynku, nie może sobie przyjąć dowolnych lub innych niż lokalne danych przy opracowaniu wyceny. Kiedy zaprosiliśmy jednego z biegłych do siebie, pokazaliśmy naszą pracę i naszą bazę służebności przesyłu, przewartościowało się jego myślenie o tym, jak trzeba wykonywać operaty i jakie przyjmować dane, kiedy spotka się z takim zleceniem z sądu w przypadku sieci ciepłowniczej w Bełchatowie.

■ Wnioski

Podsumowując ten bardzo ważny dla wszystkich przedsiębiorstw przesyłowych temat, potraktowany w niniejszym artykule być może zbyt ogólnikowo, chciałbym zaznaczyć, że wszyscy musimy zdać sobie sprawę, że nie uciekniemy od problemu. Można oczywiście liczyć na brak pozwów, możliwość wykorzystania procedury zasiedzenia na nieruchomościach obcych lub ustawodawcę, który w końcu rozwiąże zagadnienie systemowo w skali kraju. Jednakże moim zdaniem, najlepiej małymi krokami porządkować swoją działalność i niwelować zagrożenia już teraz. I liczyć raczej na siebie, niż czekać na wyrok, jakkolwiek by to nie zabrzmiało. □