

BIULETYN NIERUCHOMOŚCI

www.biuletyn.nieruchomosci.pl

NR 1
LISTOPAD 2010



WYDAWCA:



Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych

WARSZAWA

SPIS TREŚCI

Od Redakcji	3
Jarosław Matejczuk: Używanie nieruchomości pod infrastrukturę – przypadki o charakterze służebnościowym: przesył i drogi.	4
Jarosław Matejczuk: Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za podziemny kabel telekomunikacyjny za okres od 1999 roku do 2007 roku (pełne 8 lat).	23
Jarosław Matejczuk: Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu pod linią WN 110 kV dla „nowonabywcy” za kwiecień 2009 roku.	26
Jarosław Matejczuk: Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na terenie leśnym.	29
Leszek Flis: Służebność przesyłu w terenie leśnym. Studium przypadku.	31
Włodzimierz Paszcza: Wieloaspektowość służebności przesyłu.	38
Włodzimierz Paszcza: Służebność przesyłu: wodociąg.	43
Noty biograficzne autorów.	49
Nota redakcyjna.	50

DRODZY CZYTELNICY,

Przed Wami pierwszy numer „Biuletynu Nieruchomości”, który ukazuje się z inicjatywy Zarządu Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych. Adresujemy go przede wszystkim do rzeczoznawców majątkowych, ponieważ głównym nurtem pisma zamierzymy uczynić problemy warsztatowe wyceny nieruchomości, w szczególności metody analizy rynku i szacowania wartości.

Mamy nadzieję, że „Biuletyn” zainteresuje przedstawicieli innych profesji, mających styczność z nieruchomościami: samorządowców, radców prawnych, adwokatów, a także szeroką rzeszę właścicieli i użytkowników wieczystych, których interesy w taki, czy inny sposób zależne są od efektów pracy rzeczoznawców majątkowych.

Nie możemy w tym momencie określić częstotliwości wydawania „Biuletynu”. Będzie to zależało od ilości i jakości materiałów pozyskiwanych przez redakcję oraz możliwości finansowych PTRM (honoraria autorskie). Pragniemy, aby poszczególne numery były monotematyczne tzn. poświęcone jednemu tematowi, naświetlanemu z różnych punktów. Pierwszy dotyczy wyceny służebności przesyłu – to zagadnienie nowe, słabo rozpoznane, budzące liczne wątpliwości i kontrowersje.

Potencjalnych autorów prosimy o nadsyłanie tekstów przeznaczonych do publikacji w „Biuletynie” na adres:

redakcja@biuletyn.nieruchomosci.pl

Zarząd PTRM

Redakcja „Biuletynu”



JAROSŁAW MATEJ CZUK

UŻYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD INFRASTRUKTURĄ – PRZYPADKI O CHARAKTERZE SŁUŻEBNOŚCIOWYM: PRZESYŁ I DROGI

1. Kto drogi prostuje

Przemierzając Ziemię napotykamy co rusz różnego rodzaju sieci i pojedyncze instalacje infrastruktury technicznej. Część znajduje się na terenach publicznych, część na terenach prywatnych. W wielu przypadkach sytuacja prawna zajęcia nieruchomości nie jest uregulowana, nawet gdy infrastruktura została pobudowana w zgodzie z przepisami prawa, w tym prawa budowlanego. Nie uregulowane pozostają: zagadnienia szkód i płatności za używanie cudzej nieruchomości.

Z pozoru sprawa jest banalna. Spotykamy opinie, wedle których należy określić czynsz rynkowy, jaki za zajęty obszar nieruchomości mógłby być uzyskany w danym okresie, gdyby posiadanie opierało się na prawie. Szukamy czynszów i z wyceną jesteśmy w domu. Czy aby na pewno ?

Podobnym zagadnieniem jest oszacowanie wartości służebności przesyłu. Według niektórych opinii, należy poszukać czynszów, uwzględnić współużywanie i skapitalizować „wieczyscie”, aby określić wartość takiej służebności. Czy aby na pewno ?

Zjawiska czynszowe charakteryzują się:

- dobrowolnością nawiązania stosunku,
- rozwiązywalnością stosunku,
- wyłącznym używaniem przez „czynszownika”,

- niezmiennością wartości nieruchomości na skutek nawiązania najmu.

W przypadku zajęcia nieruchomości pod infrastrukturę żaden z tych warunków, na ogół, nie jest spełniony. Tak więc, odwoływanie się do czynszów jest, łagodnie oceniając, ociosowaniem rzeczywistości w celu jej włożenia w ciasną kokilkę wątego warsztatu zawodowego rzeczoznawcy. Jesteśmy więc daleko od domu.

2. Służebność

Na początku zdefiniujemy płaszczyznę rozważań. Będzie nią obszar zdarzeń nieruchomościowych, które w kodeksie cywilnym mogą być podstawą roszczeń o ustanowienie służebności. Zaliczamy do nich drogę konieczną oraz przesył - od strony techniczno - użytkowej o bardzo podobnej treści oraz na ogół o liniowym, niekoniecznie prostoliniowym, przebiegu. Oba zjawiska charakteryzuje też możliwość używania jednocześnie tego samego gruntu przez wiele podmiotów. Przyjrzyjmy się tym zjawiskom dokładniej. Założmy też, że będziemy zawsze obracali się w sferze wartości rynkowej nieruchomości. Ponadto, zawsze będziemy mówić o wartości gruntu jako niezabudowanego, pozbawionego naniesień, składników roślinnych, drzewostanów, budowli. Kolokwialnie rzecz ujmując – gołego gruntu. Ograniczymy się też tylko do pasa ograniczonego użytkowania. Zjawiska spoza

pasa na razie pozostaną na boku. Zawsze też, co oczywiste, będziemy odnosili się do sposobu optymalnego używania gruntu, bowiem jak to stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z 6.01.2005 roku w sprawie III CK 129/2004¹:

„Błędna jest wykładnia art. 143 k.c. nadająca temu przepisowi treść, jakby społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu wyznaczone było sposobem, w jaki właściciel w danym momencie (dotychczas) korzysta ze swej nieruchomości. Tymczasem zgodnie z art.143 k.c., społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, ale sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie zgodnie z przepisami prawa i planem zagospodarowania przestrzennego może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać. Wymieniony przepis traktuje zatem o społeczno-gospodarczym przeznaczeniu gruntu w rozumieniu abstrakcyjnym, co oznacza, że odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie właściciela do nieskrępowanego korzystania z tej nieruchomości w zakresie – a więc także na wysokość i głębokość – z reguły dostępnym (potencjalnie możliwym do wykorzystania) właścicielowi, w granicach zakreślonych przez prawo”.

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę na art. 140 k.c. stwierdzający, że właściciel może w granicach prawa, a z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Wynika z tego wprost, że używanie danej rzeczy przez inne osoby może wymagać zapłaty stanowiącej właśnie ów pożytek z rzeczy, należny właścicielowi.

Sąd Najwyższy w wyroku z 26.07.2007 roku w sprawie V CSK 120/2007 stwierdził²: *„Korzystający z cudzego mienia, w braku odmiennej umowy powinien płacić odpowiednie wynagrodzenie. Wcześniej*

wyrażana zgoda na ułożenie linii przesyłowej może być odwołana, co w braku ustawy ograniczającej prawo własności wymaga podejmowania negocjacji przynajmniej w zakresie wynagrodzenia. Żądanie przeniesienia urządzeń (art. 222 § 2 k.c.) podlegałoby ocenie pod kątem zgodności z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa aż do odmowy udzielenia właścicielowi ochrony (art. 5 k.c.)”.

W uzasadnieniu wyroku podkreślono, że pomimo istnienia nieodwołalnej zgody na umieszczenie infrastruktury na terenie nieruchomości, z której to zgody nie wynika automatycznie brak uprawnień do żądania jej usunięcia, istnienie tejże infrastruktury poddaje się działaniu art. 140 k.c., czyli może wymagać zapłaty. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28.06.2005 roku w sprawie I CK 14/2005 stwierdził³: *„Wynikające z art. 140 Kodeksu cywilnego ograniczenia korzystania przez właściciela z jego rzeczy nie są tak daleko idące, by zmuszały go do nieodpłatnego znoszenia istniejącego stanu. Do istoty prawa własności należy prawo pobierania pożytków ze swej rzeczy, a zatem korzystanie przez inne osoby z rzeczy cudzej co do zasady winno być odpłatne”.* Z kolei w wyroku SN z 11.05.2005 roku w sprawie III CK 556/2004 stwierdzono⁴: *„Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”.*

Z dniem 3 sierpnia 2008r. do kodeksu cywilnego wprowadzono pojęcie służebności przesyłu, opisanej w art. 305¹ do 305⁴. Kluczowe znaczenie ma art. 305¹: *„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)”.*

¹ Legalis.

² LexPolonica nr 1525169.

³ Legalis

⁴ Monitor Prawniczy, 2005, Nr 13, s.621.

Nadto trzeba pamiętać, że zgodnie z już istniejącym orzeczeniem Sądu Najwyższego z 12.12.2008 roku w sprawie II CSK 389/08⁵ : *„Służebność przesyłu, uregulowaną obecnie w kodeksie cywilnym, a wcześniej w nim niewyodrębnioną, można ustanowić bez wskazywania nieruchomości władnącej i ją zasiedzieć”*.

Jak więc widać, istnienie infrastruktury na terenie nieruchomości w polskim systemie prawnym ma charakter „służebnościowy”. Stwierdza to wyraźnie Sąd Najwyższy w wyroku z 8.06.2005 roku w sprawie V CK 679/04⁶ : *„Zgodnie z art. 352 § 1 k.c. kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Z przepisu tego wynika, że podmiot odpowiadający wskazanej charakterystyce, ściśle rzecz biorąc, nie jest posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c., lecz jedynie posiadaczem służebności. [...] Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 i 352 § 2 k.c. właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.”*.

Przytoczone orzecznictwo SN wskazuje, że przy określaniu wynagrodzenia w związku z zaistnieniem stosunków o charakterze służebnościowym, z góry należy odrzucić podobieństwo do najmu czy dzierżawy, jako stosunków w których:

- nie mamy do czynienia z równoległym użytkowaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemcę lub dzierżawcę,
- występuje po obu stronach stosunku element dobrowolności nawiązania,
- występuje oczywista możliwość rozwiązania w krótkim terminie,

czego nie można powiedzieć o stosunku służebnościowym.

Z powyższego wynikają dwa, bardzo ważne wnioski:

- na ogół właściciel może żądać wynagrodzenia za używanie nieruchomości pod infrastrukturę,
- w razie zaniechania przez właściciela dochodzenia swoich praw, można doczekać się zasiedzenia służebności.

Zasiedzenie w złej wierze wymaga upływu 30 lat, a bieg zasiedzenia powinien być przyjmowany od momentu uchylecia zasady jednolitej własności państwowej w 1989 roku. Zatem okres, w którym będzie można skutecznie podnosić niektóre roszczenia nieustannie skraca się. Pamiętajmy bowiem o wyroku SN z 9.12.2009 roku w sprawie IV CSK 291/09⁷ : *„Wyłączone jest zaliczenie przez zakład energetyczny do okresu niezbędnego do zasiedzenia prawa odpowiadającego służebności przesyłu, czasu przez jaki z nieruchomości korzystało do 1.2.1989 r. przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym firmy przesyłowej”*.

oraz o postanowieniu SN z 10.07.2008 roku w sprawie III CSK 73/08⁸ :

„1. Jeśli w drodze umownej można ustanowić służebność gruntową o treści odpowiadającej służebności przesyłu, to dopuszczalne jest nabycie tej służebności w drodze zasiedzenia. Jest to możliwe przy spełnieniu przesłanek zasiedzenia. Podstawową przesłanką jest niewątpliwie posiadanie tej służebności jako posiadacz samoistny; dobra bądź zła wiara ma jedynie wpływ na okres posiadania prowadzący do zasiedzenia.

2. Zakwalifikowanie korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przez przedsiębiorstwo państwowe - jako posiadania samoistnego, jest możliwe dopiero od 2.2.1989 roku”.

Dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe tylko za okres do 10 lat wstecz, co wynika z kodeksowego okresu przedawnienia tego typu roszczenia, ustanowionego w art. 118 k.c.: *„Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć,*

⁵ Gazeta Prawna, 2009, nr 5 z 8.01.2009 r.

⁶ Legalis.

⁷ Monitor Prawniczy, 2010, nr 2, s.68.

⁸ Legalis.

a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata”.

W polskim prawie cywilnym nie mówiło się dotąd wprost o zasadach ustanawiania i wyceny służebności, zwłaszcza infrastrukturalnych, od niedawna nazwanych służebnościami przesyłu. Uregulowana była natomiast, dość ogólnikowo, sprawa służebności drogowych, stanowiących faktycznie szczególny przypadek liniowych służebności przesyłu. Orzecznictwo sądów powszechnych z ostatnich lat wskazuje na daleko idące podobieństwa pomiędzy służebnościami drogowymi, a coraz częściej będącymi przedmiotem postępowań sądowych służebnościami przesyłu, związanymi z instalacjami do przesyłania mediów, energii, informacji itp. W związku z tym można przyjąć, że zasady wyceny tych służebności - drogowych oraz przesyłu - powinny być podobne.

Jest rzeczą oczywistą, że ustanowienie służebności gruntowej, polegającej na prawie używania w pewnym rozmiarze i pewnym sposobie cudzej nieruchomości, powoduje określone ograniczenie praw właściciela i może w związku z tym spowodować utratę wartości nieruchomości. Może spowodować utratę wartości, ale nie musi; każdorazowo zależy od sytuacji szczegółowej w terenie i na rynku.

Ustawodawca w kodeksie cywilnym zapisał (art. 145 § 1 oraz art. 305²), że ustanowienie służebności przesyłu następuje za wynagrodzeniem. Kodeks cywilny nie precyzuje szczegółowych zasad kształtowania, ani tym bardziej wysokości wynagrodzenia. Nie odnosi się także do okresów istnienia służebności. Wszystkie te elementy podlegają swobodzie kształtowania stosunków umownych w umowach cywilnoprawnych. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności może być płatnością okresową lub jednorazową, w przeciwieństwie do kodeksowego odszkodowania, które jest zawsze określone jako płatność jednorazowa. Potwierdza to orzeczenie SN 15.09.1986 roku w sprawie III CZP 43/86 (nie publikowane)

oraz z 17.01.1969 roku w sprawie III CRN 379/68⁹ : „Wynagrodzenie powinno być jednorazowe, jednakże dopuszczalna jest także możliwość określenia wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych”.

Co więcej, wynagrodzenie nie musi być określone w sumie pieniężnej, może być świadczeniem niepieniężnym. Generalnie, można postulować, aby zgodnie z logiką funkcjonujących stosunków podobnych, wynagrodzenie za służebności okresowe było świadczeniem okresowym i powinno trwać tak długo, jak długo trwa okres obciążenia nieruchomości służebnością, zaś wynagrodzenie za służebności bezterminowe było albo świadczeniem okresowym albo jednorazowym.

Przy tym, wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność, może być zmienione w razie zmiany stosunków¹⁰ : „Wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność drogi koniecznej (art. 145 par. 1 k.c.), może być zmienione w razie zmiany stosunków”.

Dla każdego rzeczoznawcy majątkowego jest oczywiste, że alternatywa zakreślona powyżej zakłada możliwość przeliczenia świadczenia okresowego na świadczenie jednorazowe. Jednak to przeliczenie nie ma nic wspólnego z mechanicznym kapitalizowaniem wartości rocznej służebności według ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, która to kapitalizacja dokonywana jest jedynie w celach podatkowych, a nie w celach rynkowych.

Na gruncie przepisów prawa cywilnego występują pojęcia: „wynagrodzenie” i „odszkodowanie” (lub „naprawienie szkody”), które nie są synonimami. Zauważyć przy tym trzeba, że oba pojęcia nie mają w kodeksie cywilnym definicji legalnej

⁹ LexPolonica 296350.

¹⁰ Uchwała SN z 8.09.1988 roku w sprawie III CZP 76/1988, OSNCP 1989/11, poz. 182. Zob. także art. 907 § 2 k.c.

i znaczenie ich oraz zakres trzeba każdorazowo wiązać z kontekstem normatywnym, w którym zostały użyte. Jak wynika z kodeksu cywilnego i orzecznictwa, co do ustanowienia służebności używane jest określenie „wynagrodzenie”. Potwierdza to m.in. następujące orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000¹¹:

„Według art. 145 k.c., ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, co pozwala na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomość została obciążona. O wynagrodzeniu sąd orzeka z urzędu. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniany przy określeniu wysokości i rodzaju należnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli właściciel tej nieruchomości powołuje się na negatywne dla niego zmiany, będące następstwem obciążenia jego nieruchomości bądź wywołujące uszczerbek majątkowy, to jego obciąża ciężar dowodu (art. 6 k.c.)”.

Zatem, nie powinno ulegać wątpliwości, że w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności powinno być ujęte także odszkodowanie, o ile oczywiście wystąpiła szkoda.

Oto więc wiązka roszczeń, jakie właściciel może podnosić w związku z zaistnieniem na jego nieruchomości stosunków służebnościowych:

- odszkodowanie za szkody powstałe w trakcie robót budowlanych w związku z budową infrastruktury,
- odszkodowanie za zmniejszenie się wartości nieruchomości spowodowane lokacją infrastruktury, o ile takowe nastąpiło,
- zapłata za używanie nieruchomości,
- odszkodowanie z tytułu innych utraconych

pożytków w związku z lokacją infrastruktury, o ile takowe nastąpiło.

Co do zasady, wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno – jako swoiste odszkodowanie – rekompensować wszystkie uszczerbki majątkowe, jakie powoduje u właściciela obciążanego gruntu. Zatem należy, w każdym pojedynczym przypadku, szczegółowo rozparzyć możliwość wystąpienia każdego w wymienionych powyżej tytułów. Dlatego też w poszczególnych przypadkach wiązka ta ulegać może różnym, daleko idącym modyfikacjom.

Potwierdza to wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18.05.2006 roku w sprawie I ACa 325/2006¹²: *„Należyne odszkodowanie w związku z wybudowaniem linii wysokiego napięcia na cudzym gruncie obejmuje, obok odszkodowania za pogorszenie wartości działki spowodowane wybudowaniem dużego stupa (zajmującego 157 m² gruntu), także czynsz dzierżawny za grunt pod linią, stanowiący las”.*

W polskim prawie służebność zaliczana jest do ograniczonych praw rzeczowych i jako taka jest prawem, które może być oszacowane metodami stosowanymi do szacowania nieruchomości.

W celu uzyskania wiedzy o wartościach służebności, dokonano szczegółowej analizy treści około 100.000 umów sprzedaży nieruchomości. Analiza ta pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

- brak usystematyzowanych informacji o ustanawianiu samodzielnych służebności pod infrastrukturę,
- zdarzają się służebności związane z przeprowadzeniem przyłączy do pojedynczych budynków mieszkalnych, ale bez podania wartości, która to wartość najwidoczniej jest ujęta w cenie nieruchomości,
- brak wiarygodnych transakcji ustanawiania, zmiany i znoszenia służebności za wynagrodzeniem,
- brak wiarygodnych par transakcji

¹¹ Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, 2000, Nr 11, poz.206, s.63.

¹² Lex Polonica nr 408161; Rzeczpospolita, 2006, nr 119, s.C 3.

nieruchomościami obciążonymi służebnościami i nieobciążonymi służebnościami z zachowaniem wystarczającego podobieństwa tak w zakresie nieruchomości, jak i treści służebności,

- w umowach sprzedaży są mechanicznie powielane pewne stawki wynagrodzenia lub też wartości służebności; najczęściej bez związku z konkretną umową, a w związku z konkretnymi kancelariami notarialnymi. Kwoty podawane zależą bardziej od adresu kancelarii notarialnej niż od adresu, stanu nieruchomości i treści służebności. Nie może to dziwić, gdyż wartości te nie są podstawą przepływu pieniądza, a służą jedynie rozliczeniom podatkowym, co w sposób naturalny daje impuls do ich zaniżania.
- kwotowania wartości służebności są oczywiście zdecydowanie niższe od wartości całych nieruchomości i to co najmniej o jeden rząd wielkości. Zważywszy, że czynnik niesystematyczny oraz zdolności negocjacyjne stron umowy wpływają w zakresie do 10-15% ceny, to szacowanie różnicowe wartości służebności na takiej bazie danych wyjściowych nie prowadzi do sensownych wyników,
- niejednokrotnie okazuje się, że nieruchomości obciążone osiągają ceny wyższe niż podobne nieruchomości bez obciążenia, co oczywiście nie może prowadzić do wnioskowania o zbawiennym wpływie istnienia służebności drogowych na wartość nieruchomości obciążonych.

Jest to obraz nieprzejrzystości rynku. Czy to oznacza, że nie ma sposobu na oszacowanie wartości służebności, ani oszacowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celach infrastrukturalnych? Miejmy nadzieję, że nie.

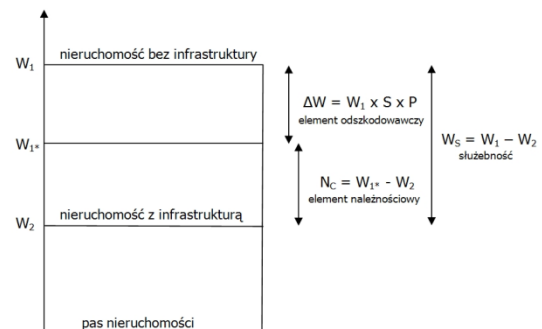
3. Wartość służebności.

Doprecyzowując płaszczyznę rozważań ustalmy, że jakkolwiek służebność obciąża całą nieruchomość i najczęściej powoduje zmianę wartości całej nieruchomości, to zajmować się

będziemy jedynie strefą ograniczonego użytkowania, rozumianą jako obszar oddziaływania infrastruktury na prawo własności. Będzie to nasza nieruchomość umowna, nasz sznur laboratoryjny, albo jak kto woli królik doświadczalny.

Dla szacowania służebności kluczowe znaczenie ma, cytowane wyżej, orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000. Z jego treści wynika wprost, że w zakresie wynagrodzenia za służebność powinno znaleźć się także odszkodowanie, o ile oczywiście wystąpiła szkoda.

Na początku zastanowić się trzeba, czy wartość służebności jest równa różnicy wartości tej samej nieruchomości bez służebności i wartości nieruchomości obciążonej służebnością, czyli rozważyć efekt zmiany wartości nieruchomości na skutek zaistnienia zjawiska służebności. Wydaje się, że takie założenie jest uprawnione. Dlatego przy szacowaniu wartości służebności powinny zachodzić następujące zależności:



Ilustracja zmiany wartości pasa gruntu nieruchomości na skutek lokalizacji infrastruktury

– analogia do posiadania służebności.

Służebność obciąża nieruchomość i w efekcie zmniejsza jej wartość. Czyli, w przypadku określania wartości tej służebności, należy rozpatrywać zmniejszenie się wartości nieruchomości. Zgodnie z założeniem początkowym:

$$W_s = W_1 - W_2$$

gdzie:

- W_s - wartość służebności,
- W_1 - wartość nieruchomości bez ustanowionej służebności,

W_2 - wartość nieruchomości z ustanowioną służebnością.

O ile szacowanie wartości W_1 nie powinno być problemem, to szacowanie W_2 już nie jest proste. Niby prosta recepta: oszacować ten sam grunt bez infrastruktury oraz z uwzględnieniem istnienia infrastruktury, ale pomijając jej wartość, bo nie jest częścią nieruchomości. Jak na razie nie widziałem takiego wiarygodnego szacunku, ani sam nie potrafię go wykonać, chociaż mam do dyspozycji około 100.000 transakcji gruntami, które wyczerpują rynek lokalny za ostatnie 8 lat na terenie 13 powiatów. Jednak nie wykluczam, że to możliwe. Więcej – wiem, że to jest możliwe, a nawet konieczne. Zachęcam do analizy danych i podjęcia tego zagadnienia.

Wnikając w głąb zjawiska służebności dochodzimy do wniosku, że dość sensownym założeniem jest przyjęcie że:

- wartość służebności jest równa sumie dwóch składników:

- A) zmniejszenia się wartości nieruchomości z tytułu powstania służebności czego obrazem jest różnica:

$$\Delta W = W_1 - W_{1*} = W_1 \times S$$

a po przekształceniach:

$$W_{1*} = W_1 \times (1 - S)$$

gdzie:

- W_{1*} - wartość nieruchomości po lokalizacji infrastruktury technicznej,
 W_1 - wartość nieruchomości bez ustanowionej służebności,
 S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości,

- B) skapitalizowanych należności rocznych za używanie nieruchomości pod istniejącą na jej terenie infrastrukturę:

$$W_{1*} - W_2 = N_R / R$$

gdzie:

- W_2 - wartość nieruchomości z ustanowioną służebnością,
 N_R - roczna należność za używanie,

R - odpowiednia stopa dyskontowa.

W praktyce rynkowej napotykamy na zasadniczą trudność w zgromadzeniu informacji dotyczących transakcji nieruchomościami obciążonymi służebnościami infrastrukturalnymi, które dodatkowo byłyby jeszcze wystarczająco podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania. Zauważa to także Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu orzeczenia sprawie III CZP 29/2005 napisał¹³: „Podzielając pogląd co do kryterium obiektywnego należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie”.

Ten brak „cen rynkowych dla stosunków, o których mowa” jest podstawową przyczyną naszych kłopotów, a zarazem powodem dla którego powstało niniejsze opracowanie. Zatem poszukajmy rozwiązania tego problemu.

Prowadząc dalej rozważania na wartościach jednostkowych, dotyczących strefy ograniczonego użytkowania zakładamy, że zachodzi generalna zależność:

$$W_S = P \times W_{1j} \times K$$

gdzie:

- P - powierzchnia strefy ograniczonego użytkowania, utożsamiana z powierzchnią zajęta przez infrastrukturę i powierzchnią służebności,
 W_{1j} - jednostkowa wartość gruntu bez infrastruktury,
 K - współczynnik uwzględniający wszystkie identyfikowalne elementy, wpływające na wartość szacowanego prawa.

Problemem do rozwiązania jest określenie wielkości współczynnika „ K ”. Zajmijmy się tym.

Jak już to podano, na wartość służebności gruntowej składają się:

- A) wartość szkody rzeczywistej, równej zmniejszeniu wartości nieruchomości

¹³ LexPolonica nr 380180.

z tytułu ustanowienia strefy o trwałym ograniczonym sposobie korzystania, składnik:

$$W_{1j} \times S \times P$$

B) wartość pożytków równych kwocie skapitalizowanych rocznych należności za używanie gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania, składnik:

$$N_C$$

Przy uwzględnieniu powyższych ustaleń należność za używanie strefy gruntu o trwałym ograniczonym sposobie korzystania szacujemy wykorzystując zależności podejścia dochodowego:

$$N_R = (W_{1j}^* \times P) \times R \times k$$

gdzie:

k - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z gruntu w strefie przez właściciela nieruchomości i przez uprawnionego, tym mniejszy im mniej korzysta z gruntu właściciel infrastruktury,

a podstawiając:

$$W_{1j}^* = W_{1j} \times (1 - S)$$

$$N_R = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S) \times R$$

gdzie:

N_R - roczna należność za używanie gruntu,
 W_{1j}^* - wartość 1 m² gruntu po lokalizacji infrastruktury technicznej,
 W_{1j} - wartość 1 m² gruntu bez infrastruktury.
P - powierzchnia strefy gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania,
R - odpowiednia stopa dyskontowa,
S - współczynnik zmniejszenia wartości gruntu w obrębie strefy ograniczonego użytkowania.

Orzecznictwo SN pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

a. zapłata za użytkowanie nieruchomości, w strefie trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez uprawnionego, powinna odpowiadać

stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju,

- b. stawki rynkowe powinny uwzględniać sposób i częstotliwość korzystania z pasa gruntu przez uprawnionego, czyli powinny być proporcjonalne do stopnia ingerencji uprawnionego w treść prawa własności,
c. stawki rynkowe powinny być proporcjonalne do wartości nieruchomości.

Przy długoletnim okresie istnienia infrastruktury na terenie nieruchomości, sumaryczna wartość płatności rocznych jest możliwa do określenia techniką kapitalizacji prostej:

$$N_C = \frac{W_{1j} \times P \times k \times (1 - S) \times R}{R} = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

Wobec tego wartość służebności jest równa:

$$W_S = W_{1j} \times S \times P + N_C = W_{1j} \times S \times P + W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

$$W_S = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

przyjmując, że:

$$K = [S + k \times (1 - S)]$$

oraz zauważając, że składnik:

$W_{1j} \times P = W_P$ - jest wartością gruntu zajętego przez infrastrukturę utożsamianego ze strefą ograniczonego użytkowania, na terenie której właściciel nie może wykonywać swoich praw bez ograniczeń wynikających z ulokowania infrastruktury,

otrzymujemy:

$$W_S = W_P \times [S + k \times (1 - S)]$$

czyli

$$W_S = W_P \times K$$

Przed nami tylko przyjemna praca nad określeniem wartości współczynników „S” i „k”. Zauważmy tylko, że oba współczynniki dotyczą naszej nieruchomości rozumianej jako strefa ograniczonego użytkowania, a nie całej rzeczywiście obciążanej nieruchomości, która prawie zawsze jest istotnie większa. Bez odpowiedzi niech na razie pozostanie pytanie, jak oszacować zmianę – na ogół spadek -

wartości tej pozostałej części nieruchomości oraz, czy budowa sieci przesyłowej na gruncie rolnym powoduje wzrost, czy spadek jego wartości? Wszak otwiera drogę do generowania strumienia dochodów. Jak więc widać, rzecz jest dosyć skomplikowana, ale nie traćmy nadziei.

4. Wartość pożytków jako zapłata za używanie gruntu.

Jak powyżej przyjęto, przy długoletnim okresie istnienia infrastruktury na terenie nieruchomości, sumaryczną wartość należności rocznych określa zależność:

$$N_C = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

a podstawiając:

$$W_P = W_{1j} \times P$$

mamy:

$$N_C = W_P \times k \times (1 - S)$$

Jest to teoretyczna wieczysta należność za używanie zajętego gruntu, uwzględniająca jego wartość, ale tę wartość, która została określona jako obniżona na skutek lokacji infrastruktury.

Pora wyjaśnić, dlaczego odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego tak pracowicie oddzielono od zapłaty za używanie nieruchomości. Powodem jest często zachodząca potrzeba określenia wynagrodzenia za okresy przeszłe, np. wówczas, gdy infrastruktura już została usunięta, ale roszczenie majątkowe pozostało nieprzedawnione. Poza tym, to co rozłożone na czynniki pierwsze jest łatwiejsze do oszacowania. Roszczenia zgłaszają także osoby, które nabyły nieruchomość odpłatnie z już istniejącą infrastrukturą przesyłową (szerzej w pkt. 6). Oczywiście, w wielu przypadkach obie oszacowane kwoty (odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego i zapłata za używanie nieruchomości) będą do siebie dodane, jako składowe tego samego wynagrodzenia całkowitego.

5. Odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego

Na terenie strefy ograniczonego użytkowania spadek wartości gruntu powinien być oszacowany arbitralnie, z użyciem współczynnika S ; o ile nie można zrobić tego na podstawie odpowiednio dużej próbki danych z rynku. Problemem jest jednak oszacowanie wpływu lokacji infrastruktury na pozostałą część nieruchomości, bo tylko w szczególnych przypadkach wpływ ten będzie pomijalnie mały. Sytuacje faktyczne są tak rozmaite, że aż trudne do posegregowania: od nieinwazyjnych pasów ograniczonego użytkowania wzdłuż granic nieruchomości, aż po dramatyczne rozpołowienia małych obszarów, powodujące całkowitą utratę funkcjonalności danej nieruchomości. Zakres zmienności wartości nieruchomości poza strefami ograniczonego użytkowania rozciąga się od 0 do 100%. Ten fragment czeka jeszcze na systemowe opracowanie.

6. Służebność przesyłu nie równa służebności przesyłu

Jak ustaliliśmy, wynagrodzenie za ustanowienie służebności infrastrukturalnej składa się co najmniej z dwóch elementów:

- a) odszkodowania, o ile występuje szkoda, tzn. spadek wartości nieruchomości,
- b) zapłaty na używanie nieruchomości.

Opisane elementy są doskonale widoczne w uzyskanej wcześniej zależności, określającej wartość służebności.

$$W_S = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

- element spadku wartości:

$$W_{1j} \times P \times S$$

- element zapłaty za używanie:

$$W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

Każdorazowo należy dokładnie analizować konkretną sytuację, aby nie popaść w rutynę i nie przeszacować bądź nie doszacować

wynagrodzenia. Szczególnie należy zwrócić uwagę na sytuacje szacowania służebności skierowane w przyszłość, na gruntach, na których od dawna znajduje się infrastruktura, ale właściciel/przedsiębiorstwo przesyłowe dopiero teraz podejmuje wysiłek uregulowania stanu prawnego instalacji. Bardzo często takie wysiłki podejmowane są przez nowonabywców nieruchomości obciążonych infrastrukturą z nadzieją na pozyskanie sporych kwot pieniężnych. Zauważmy, że w takich przypadkach nowonabywcy, jak to definiują MSW IVSC 8th ed. 2007: „działają z rozeznanem i postępują rozważnie”, a więc w zapłaconej cenie za nieruchomość uwzględnili występowanie infrastruktury, a jeżeli nawet tego nie zrobili na skutek zatajenia informacji przez sprzedającego, to mogłoby to być podstawą do stosownego rozszczenia odszkodowawczego w stosunku do sprzedającego.

Dlatego też w takich przypadkach wartość służebności nie może już uwzględniać odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanego lokacją infrastruktury. Nie oznacza to jednak zaniku współczynnika „S” do zera w opisanym tutaj modelu szacowania! Pytanie, czy sprzedający mógłby podnieść względem przedsiębiorstwa przesyłowego skutecznie roszczenie odszkodowawcze z tytułu obniżonej ceny sprzedaży nieruchomości, zostawiamy na boku. Pomijamy też możliwość sprzedaży nieruchomości wraz z roszczeniem odszkodowawczym z tego tytułu, co jest możliwe, ale jeszcze nieczęste. Zawsze jednak najdokładniej ustalajmy stan prawny nieruchomości wraz z dokładną lekturą aktów notarialnych przenoszenia własności, a w ostateczności – gdy strony lub sądy nie ujawnią treści umów - nie zapominajmy o stosownych klauzulach wyłączających. Za zwrócenie na to zagadnienie uwagi oraz pomysł szacowania w takich przypadkach dziękuję Darkowi Kurzawie¹⁴.

¹⁴ Rzeczoznawca majątkowy z Gdańska, uprawnienia nr 3444.

Zatem można przyjąć, że w zależności od okoliczności mogą zachodzić dwa podstawowe przypadki:

służebność zwykła:

$$W_s = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

albo służebność nowonabywcy:

$$W_{SN} = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

Jak widać, ta sama linia infrastrukturalna, przechodząca przez dwie sąsiednie i takie same nieruchomości może skutkować zupełnie innymi wartościami służebności przesyłu, w zależności od sytuacji prawno-właścicielskiej nieruchomości obciążonej. Dlatego nigdy nie ma dwóch takich samych opinii w sprawach infrastrukturalnych, zaś szacowanie tzw. „masowe” skutkuje zatorami inwestycyjnymi, przeszacowywaniem wynagrodzeń na terenach rolnych i nieszacowywaniem wynagrodzeń na terenach zurbanizowanych.

Z identyczną sytuacją w zakresie wadliwej metodyki oraz podejścia do szacowania mamy do czynienia od lat na obszarze szacowania gruntów pod drogi publiczne. Jest to jeden z najważniejszych, obok zwykłej niekompetencji urzędników, powodów opóźnień inwestycyjnych w drogownictwie, o czym wielokrotnie pisał Wojtek Nurek¹⁵.

7. Przeliczenie płatności jednorazowej na płatności okresowe oraz określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w zamkniętych okresach minionych

W tej sprawie na szczęście metodyka szacowania jest utrwalona. Polega na wykorzystaniu wspaniałej kapitalizacji prostej. Skoro zakładamy, że znamy wysokość wynagrodzenia jako płatności jednorazowej (za wieczyste korzystanie z części nieruchomości pod infrastrukturę czyli wartość służebności), to odpowiednie

¹⁵ Rzeczoznawca majątkowy z Gliwic, uprawnienia nr 801.

wynagrodzenie roczne, jako płatne z góry, oszacujemy według wzoru:

$$Wy_R = W_S \times R$$

gdzie:

- Wy_R - wynagrodzenie jako płatność okresowa roczna,
 W_S - wartość służebności,
 R - odpowiednia stopa dyskontowa,

ale pamiętamy, że w zwykłych przypadkach:

$$W_S = W_P \times [S + k \times (1 - S)]$$

zatem:

$$Wy_R = W_P \times [S + k \times (1 - S)] \times R$$

W przypadku „nowonabywców”:

$$W_{SN} = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

Dlatego:

$$Wy_{RN} = W_{SN} \times R = W_P \times k \times (1 - S) \times R$$

$$Wy_{RN} = W_P \times k \times (1 - S) \times R$$

Oczywiście, można płatność okresową roczną przeliczyć na płatności np. miesięczne zgodnie z zależnością:

$$Wy_R = Wy_M \times YP'$$

gdzie:

- Wy_R - wynagrodzenie roczne jak wyżej,
 Wy_M - wynagrodzenie miesięczne płatna z góry,
 YP' - aktualna wartość szeregu płatności równych 1 zł dokonywanych z początkiem kolejnych okresów.

8. Problem daty poziomu cen

Jak wiemy, upływ czasu zmienia poziom cen na rynku nieruchomości. Zatem w każdym przypadku prawidłowy dobór daty poziomu cen jest ważnym elementem poprawnego szacowania służebności, odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości lub wynagrodzeń okresowych za posiadanie służebności. Pytanie jest proste: według jakiej daty szacować W_P jako wartość pasa gruntu zajętego oraz R jako odpowiednią stopę dyskontową?

O ile dla szacunków wartości mających zaistnieć od chwili obecnej w „przód”, intuicyjnie oczywisty jest aktualny stan rynku, czyli data aktualna, to dla wynagrodzeń szacowanych ex post, a z takimi najczęściej mamy do czynienia w przypadku bezumownego korzystania pod infrastrukturę, sprawa nie jest oczywista. Najczęściej wymagane jest oszacowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za ostatnie 10 lat, co wynika z kodeksowego przedawnienia roszczenia (art. 118 k.c.). Możliwe odpowiedzi są następujące:

- data aktualna na chwilę oszacowania,
- wybrana data przeszła z minionego okresu bezumownego korzystania,
- daty przeszłe kroczące, agregujące w jakiś sposób cały okres, którego oszacowanie dotyczy.

Odnosnie propozycji drugiej: zastosowanie jednej konkretnej daty przeszłej odrzucimy z góry, jako rozwiązanie nieuzasadnione, bo w jaki sposób taką datę ustalić i dlaczego akurat ta, a nie inna z okresu ostatnich 10 lat miałyby być właściwą?

Odnosnie propozycji trzeciej: stosowanie dat kroczących jest wysoce wątpliwe warsztatowo, bo niby co miałyby oznaczać w odniesieniu do szacowania wartości zajętego przez infrastrukturę pasa gruntu? Oszacowanie coroczne, comiesięczne, cotygodniowe – jak to potem agregować?

Pomijając potencjalne komplikacje, związane z agregacją np. 10-letniego okresu w zakresie cen nieruchomości i stóp dyskontowych, rozwiązanie drugie nie wydaje się być poprawne z przyczyn rynkowych i prawnych. Intuicyjnie każdy rzeczoznawca majątkowy zauważy, że oszacowanie oparte o historyczne ceny nieruchomości będzie prowadziło do zaniżenia ostatecznej kwoty pieniężnej, co skutkować będzie szkodą majątkową po stronie beneficjenta wynagrodzenia, czyli właściciela nieruchomości. Wszak nominalne ceny nieruchomości w okresach wieloletnich mają tendencję rosnącą, wynikającą z charakteru zasobu dobra ograniczonego ilościowo oraz z inflacji. Poza tym, jaką

wartość rynkową dzisiaj miałyby wynagrodzenie oszacowane według cen sprzed 10 lat. Nie pozwoliłoby na nabycie tej samej ilości towarów i usług związanych np. z obsługą nieruchomości, jaka była dostępna 10 lat temu.

Kodeks cywilny został uchwalony w 1964 roku, czyli w okresie tzw. „średniego” Gomułki. Wtedy nikomu nie przychodziło do głowy zajmować się inflacją, zmianą wartości pieniądza w czasie oraz zmiennością cen i cyklami na rynku nieruchomości. Nawiasem mówiąc, ceny zmieniały się bardzo wolno, w tempie 1-2 % rocznie. W związku z tym nie powinno specjalnie dziwić stwierdzenie zawarte w art. 358 § 2: „Spełnienie świadczenia pieniężnego następuje przez zapłatę jego sumy nominalnej, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”.

Zmiana postrzegania tej kwestii nastąpiła w 1990 roku. W dniu 1.10.1990 r. w życie wszedł art. 358¹ § 3 k.c., zgodnie z którym: „W razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie”. Wprowadzenie tego przepisu było efektem przemian ustroju gospodarczego, ale też wynikiem doświadczeń z inflacją oraz zmiennością cen na rynku.

Zapoznajmy się z wyborem orzecznictwa sądów powszechnych. Na początek uchwała SN z 8.07.1983 roku w sprawie III CZP 80/83, przyjęta w starym stanie prawnym¹⁶, wedle której zasada nominalizmu nie może prowadzić do uzyskania korzyści majątkowych:

„Zasada nominalizmu pieniężnego obowiązuje nadal z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach szczególnych (art. 358 par. 2 k.c.) [obecnie uchylony]. Uzasadnienie: Normy współżycia społecznego nie uzasadniają odstąpienia od przepisów wyprowadzających zasadę nominalizmu w orz. Sądu Najwyższego z 13 stycznia 1961 CR 86/60

¹⁶ Orzecznictwo SN Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, 1984, Nr 2, poz.23.

OSPika 1962 poz. 7. Ale wykorzystywanie w istniejących warunkach funkcjonowania zasady nominalizmu w innych ubocznych celach niż zwolnienie się z zobowiązania, a w szczególności w zamiarze uzyskania kosztem kontrahenta dalszej korzyści majątkowej przez zwrócenie mu sumy pieniężnej nominalnie odpowiadającej wysokości pobranej w przeszłości ceny zbycia w wykonaniu nieważnej umowy kupna-sprzedaży, pozostaje w sprzeczności z treścią art. 5 k.c. i art. 354 k.c.”

W odniesieniu do pokrewnego zjawiska bezumownego użytkowania nieruchomości mieszkalnych, SN w wyroku z 17.11.2004 roku, IV CK 211/2004 stwierdził¹⁷: „Niezwrocenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia, narusza art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan **stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody** na podstawie art. 471 k.c. Zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. Roszczenie z tego tytułu podlega przedawnieniu dziesięcioletniemu (art. 118 k.c.).”

Równocześnie w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego czytamy:

*„1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc **uiszczać odszkodowanie.***

*2. Z zastrzeżeniem ust. 3, **odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.**”*

Zauważamy, że SN jak i ustawodawca, zjawiska pokrewne bezumownemu korzystaniu z nieruchomości pod infrastrukturę lokuje w kategoriach

¹⁷ LexPolonica nr 405196.

wymagających szacowania odszkodowań. Jak wiadomo, szacowanie odszkodowań opiera się o art. 363 § 1 k.c.: *„Naprawienie szkody powinno nastąpić według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej”*.

Skoro przedmiotem rozważań jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okresy przeszłe, to nie wchodzi w grę usunięcie infrastruktury – ona już tam była w spornym okresie, a teraz trzeba za to uiszczyć wynagrodzenie. Ponadto wiemy, że mamy do czynienia ze świadczeniem, które będzie określone w pieniądzu, zatem czytamy **art. 363 § 2 k.c.**: *„Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.”*

Dodatkowym argumentem za przyjęciem daty aktualnej jest fakt zaliczenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie do praw majątkowych, i to aż o 10-letnim okresie przedawnienia.

Jak widać, w ocenie SN oraz ustawodawcy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma zdecydowanie odszkodowawczy charakter, chociaż istnieją orzeczenia sądów administracyjnych np. NSA z 22.01.2010 roku w sprawie II FSK 1327/08, odmawiające mu tego przymiotu. W tym miejscu jednak trzeba zauważyć, że orzeczenia te dotyczą spraw podatkowych, dla rozstrzygnięcia których istotne jest samo nazewnictwo, a nie charakter faktyczny tego wynagrodzenia.

Odszkodowawczy charakter wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest intuicyjnie zrozumiałe, ponieważ w jego składzie oprócz zapłaty za korzystanie znajduje się odszkodowanie za zmniejszenie się wartości nieruchomości, czyli odszkodowanie sensu stricte. Dlatego, jeżeli nawet w sensie cywilistycznym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jako całość nie będzie uznane za odszkodowanie sensu stricte, to - jak

przyznaje nawet NSA w sprawie II FSK 1327/08 - posiada pierwiastek odszkodowawczy, co uzasadnia szacowanie go jak odszkodowania. Bo przecież nie o nazwę, ale o istotę wynagrodzenia chodzi i sposób jego szacowania. Potwierdza to przytoczony już poprzednio wyrok SA w Warszawie z 18.05.2006 roku w sprawie I ACa 325/2006.

Gdziekolwiek prezentowane są poglądy, jakoby właściwym w podobnych przypadkach było szacowanie oparte o ceny historyczne i poddawanie wyniku szacowania procedurze z art. 358¹ § 3 k.c. Zapoznajmy się zatem z orzecznictwem nawiązującym do zjawiska „waloryzacji sędziowskiej”, czyli waloryzacji pozwalającej na zmianę wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego na mocy orzeczenia sądu. Najpierw przypomnijmy ponownie treść art. 358¹ § 3 k.c.: *„W razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie”*.

Mamy do czynienia z przepisem o charakterze „worka”. Wszystko może się zdarzyć. Żadnych wskazówek waloryzacyjnych, a tylko możliwość nieokreślonej zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia. W świetle cytowanego przepisu nie brzmi groteskowo wyrok SN - Izby Administracyjnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 14.11.1996 roku w sprawie I PKN 8/96¹⁸ : *„Emeryt może, na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. w związku z art. 300 k.p., żądać zapłaty ekwiwalentu za węgiel według jego aktualnych cen, mimo że układ zbiorowy pracy określał kwotowo wartość jednej tony węgla, a pracodawca wypłacał w terminie kwoty wyższe niż wynikające z tego układu, lecz niższe od rynkowej ceny węgla”*. Bezsprzecznie jest to uzasadniona chęć zapewnienia realności siły nabywczej zapłaty dokonywanej wiele lat po terminie, w którym powinna ona być nastąpić.

¹⁸ Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, 1997, Nr 12, poz.215.

Tę samą myśl widać w wyroku SN z 28.12.1996 roku w sprawie I CRN 191/95¹⁹: „Przy zwrocie świadczeń wzajemnych, w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 k.c. w związku z art. 497 k.c.), górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu (art. 358¹ § 3 k.c.) stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy”. Chociaż i tutaj wskazuje się na waloryzację z art. 358¹ § 3 K.C., to wyraźnie podkreśla się potrzebę zachowania cen aktualnych.

Na tle postępowania w sprawie podziału majątku zapadł ciekawy wyrok SA w Gdańsku z 16.10.1991 roku w sprawie ACr 524/91²⁰:

„1. Wspomniany przepis art. 358¹ k.c. nie zawiera wskazówek co do kryteriów oceny zmiany siły nabywczej pieniądza oraz pozostawia do uznania sądu orzekającego przyjęcie w tym zakresie konkretnych rozwiązań, przy czym do wykorzystania pozostają tu m.in. wskaźniki zmian cen usług, stopy oprocentowania wkładów bankowych, cena złota i kurs dewiz. Bez wątplenia kryteria te można by powiększyć o najniższą płacę za pracę najemną, wartość świadczeń emerytalnych, ceny samochodów, bądź **nieruchomości** oraz inne jeszcze zdarzenia mogące stanowić punkt odniesienia do obserwacji zmian zachodzących w szeroko rozumianej sytuacji gospodarczej w Polsce, a których - jak się wydaje - nie sposób wyczerpująco.

2. Za wyborem kryterium winny przemawiać przede wszystkim takie względy jak: charakter i cel świadczenia podlegającego rewaloryzacji, źródło powstania zobowiązania, z którego następnie powstał obowiązek świadczenia, zamierzony przez uprawnionego sposób spożytkowania świadczenia. **Te rozważania winny determinować sąd do przyjmowania nie dowolnego kryterium, lecz wskaźnika porównywalności możliwie najbliższego naturze zobowiązania, z którego świadczenie wynikło oraz celu, dla którego osiągnięcia świadczenie miało i ma służyć**”.

¹⁹ Biuletyn Informacji Prawnej, 1997, Nr 1, s.1.

²⁰ Wokanda, 1992, Nr 4, s.27.

Widać tutaj wyraźnie dążenie sądu do poprawnego zwaloryzowania zobowiązania wynikającego z podziału majątku, na który składała się nieruchomość. Wskazanie odniesienia do cen nieruchomości jest oczywistą przesłanką zastosowania w tejże waloryzacji cen aktualnych. Zdziwiająco pasuje to do wskazań art. 363 § 2 k.c. W tym sensie, czy zastosujemy waloryzację z art. 358¹ k.c. przy zastosowaniu „**nie dowolnego kryterium, lecz wskaźnika porównywalności możliwie najbliższego naturze zobowiązania, z którego świadczenie wynikło oraz celu, dla którego osiągnięcia świadczenie miało i ma służyć**” - czyli aktualnych cen nieruchomości, czy wykonamy szacowanie według art. 363 § 2 k.c., wynik powinien być taki sam. Po co więc zamazywać faktyczny obraz zjawiska?

Na podstawie przeprowadzonej analizy można przyjąć, że szacowanie wynagrodzeń za bezumowne użytkowanie w okresach przeszłych powinno bazować na analizie aktualnego stanu rynku nieruchomości: cen, stóp, czynszów – tak jak to wskazuje art. 363 § 2 K.C. Jest to bowiem rozwiązanie najprostsze, dające się zastosować, ograniczające możliwości popełnienia grubych błędów. Określone kwoty pieniężne będą wtedy miały odniesienie do stanów techniczno-użytkowych nieruchomości w okresach ich zajęcia, zaś wymiar finansowy będzie odnosił się do aktualnych cen. Pozwoli to na takie wynagrodzenie właścicieli nieruchomości, które umożliwi nabycie na rynku, po aktualnych cenach, odpowiedniej ilości usług i materiałów do obsługi nieruchomości. W ten sposób zostanie zachowana zasada współmierności wysokości nieuiszczonych wynagrodzeń do ich społeczno-gospodarczego przeznaczenia, tj. zapewnienia odpowiedniego zwrotu z inwestycji w nieruchomość, a przy tym uwzględniony będzie kapitałowy charakter nieruchomości.

9. Wielkość stopy „R”

Wnikając w głąb klasycznego pojmowania stopy dyskontowej, używanej w szacowaniu nieruchomości podejściem dochodowym zauważamy, że jest ona determinowana dwoma składnikami:

- stopą wolną od ryzyka,
- premiami za ryzyko.

Określanie stopy wolnej od ryzyka znajduje się w zakresie codziennych czynności aktywnych zawodowo rzeczoznawców. Zatem rzeczoznawcy o tym nie dyskutują, oni to liczą. Jak to wcześniej ustaliliśmy, poszukujemy stopy wolnej od ryzyka, aktualnej na datę szacowania. Pozostaje pytanie o ekwiwalent premii za ryzyko.

W zwykłej kolei rzeczy, właściciel na rynku nieruchomości ma pełną swobodę w podejmowaniu decyzji co do wynajmu lub dzierżawy nieruchomości, zaś zawarte umowy mogą być kształtowane zgodnie z zasadą swobody umów, a nadto mogą być rozwiązywane. Najemca czy dzierżawca są wtedy zobowiązani do opuszczenia nieruchomości. W przypadkach korzystania z nieruchomości pod instalacje infrastrukturalne prawa właściciela są znacznie mniejsze lub przynajmniej znacznie trudniej egzekwowalne. Najczęściej instalacje są nieusuwalne i nieprzenaszalne, a do tego pobudowane często bez zgody właściciela gruntu. Z tego tytułu należna jest odpowiednia premia za przymusowość i nieusuwalność.

Jeżeli zastanowić się nad istotą bezumownego korzystania w okresach przeszłych, to okaże się, że żadne ryzyka już nie występują. To co miało zaistnieć – zaistniało. Z drugiej strony przyjęliśmy, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest pochodną służebności, zaś wartość tej służebności będziemy też często określali niejako „w przód” – dla ustanowienia tejże służebności. Dla zdarzeń przyszłych można już mówić o ryzykach. Jednak jak postąpić, aby tak samo móc policzyć wartość służebności dla celów *ex tunc* i *ex nunc*? Wszak można zakładać, że w świetle poprzednich rozważań, zwłaszcza o dacie poziomu cen, wartość obu służebności powinna być taka sama.

Szacując dla celów *ex tunc* nie ma ryzyk, ale powinna być premia za przymusowość sytuacji. Szacując dla celów *ex nunc* możemy mówić o ryzykach, ale czujemy, że będą one raczej niewielkie, a nadto będzie też

występował kontekst przymusowości wynikający z presji silniejszego partnera, którym w naszych warunkach zawsze będzie przedsiębiorstwo przesyłowe.

Kwestia wyboru odpowiedniej stopy na razie chyba będzie przedmiotem wyboru eksperta. Dlatego w tej chwili – z braku innej realnej propozycji – przyjmijmy jako wyjściową do rozważań stopę typu Prime, czyli najniższą realizowaną stopę zwrotu na rynku nieruchomości.

Oczywiście, rodzi się od razu pytanie: na jakim rynku? Zakładając pewien uniwersalizm sytuacji oraz faktycznie podobne uwarunkowania techniczno-rynkowe dla zdecydowanej większości przypadków służebnościowych związanych z przesyłem – te same zasady prawne oraz te same albo bliźniacze przedsiębiorstwa przesyłowe – można oczekiwać, że stopy w skali całego kraju powinny być podobne, może wręcz identyczne. Niech to będzie pierwszą przesłanką dla wskazania wartości referencyjnej stopy dyskontowej.

Drugą przesłanką niech będzie długoterminowa analiza rynku nieruchomości. Jak wiadomo, rynek nieruchomości charakteryzuje się występowaniem okresów koniunktury i dekonunktury, czyli okresowości. Powoduje to, że tak wartości nieruchomości, jak i wysokości stóp zwrotu z nieruchomości też mają w pewnym sensie charakter cykliczny, czyli zmieniają się w pewnych granicach – od pewnego, w miarę stałego na przestrzeni kolejnych cykli minimum do maksimum. Z punktu widzenia analizowanego problemu przydatne byłoby owe minima. Można bowiem zakładać, że interesująca nas stopa dyskontowa nie powinna być od nich mniejsza. Te minima można w naszych warunkach lokować na poziomie 5-6%.

Może więc warto byłoby pobrać z rynku nieruchomości względnie stabilną, minimalną realizowaną stopę zwrotu dla najlepszych zestandaryzowanych obiektów biurowych i przenieść ją na obszar szacowania wynagrodzeń za posiadanie służebności?

Oczywiście trudno tutaj doszukiwać się konkretnego podobieństwa zjawisk, jednak może sam wymiar oraz dość dobrze zdefiniowany poziom stopy warte są ich przyjęcia jako referencyjnego tj. wyjściowego pułapu stopy dyskontowej dla celów przeliczania świadczenia jednorazowego na świadczenia okresowe na polu służebności i wynagrodzeń za bezumowne korzystanie.

Podany przedział 5-6% dla stopy R byłby przyjmowany na zasadzie domniemania, zaś jego korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia, podobnie jak przy referencyjnych poziomach współczynników „k” i „S”, o czym poniżej. Byłoby to z jednej strony powiązanie szacowania wynagrodzeń z realnym wolnym rynkiem, zaś z drugiej nie powodowałoby nadmiernego przeszacowywania w górę wynagrodzeń za bezumowne korzystanie. Temat wymaga, oczywiście, dalszych dyskusji.

10. Współczynniki

W zakresie potrzebnych współczynników, tak jak w wielu podobnych sprawach, np. kultowych już wag cech nieruchomości używanych w szacowaniu, najlepiej odwołać się do rynku i zaproponować jego obserwację, analizę i wyliczenie współczynników na tej podstawie, podobnie jak wagi cech na podstawie sprzedanych nieruchomości różniących się jedną cechą. Tutaj jednak nie my tego komfortu i zajmijmy się tym rzeczywiście, bo wszyscy wiemy, że tego przynajmniej na razie z rynku wyliczyć się nie da.

S - współczynnik zmniejszenia się wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej.

Niby prosta definicja: oszacować ten sam grunt bez instalacji oraz z uwzględnieniem istnienia instalacji, ale pomijając jej wartość, bo instalacja nie jest częścią nieruchomości. Jak na razie nie ma dobrego rozwiązania tego problemu. Jednak nie wykluczam, że to

możliwe, zachęcam do analizy danych i podjęcia tego zagadnienia.

Doświadczenie i wieloletnia praktyka sądowa pozwalają wskazać referencyjne wartości współczynnika, które na ogół są akceptowane przez obie strony, tj. właścicieli nieruchomości oraz przedsiębiorstwa infrastrukturalne. Wartości uwarunkowane są rodzajem użytku gruntowego, wynikającym z przeznaczenia planistycznego. Oznacza to, że dla użytku R o przeznaczeniu budowlanym np. MN, należy zastosować wartość jak dla użytku B. W tabeli na następnej stronie wartości referencyjne współczynnika „S”:

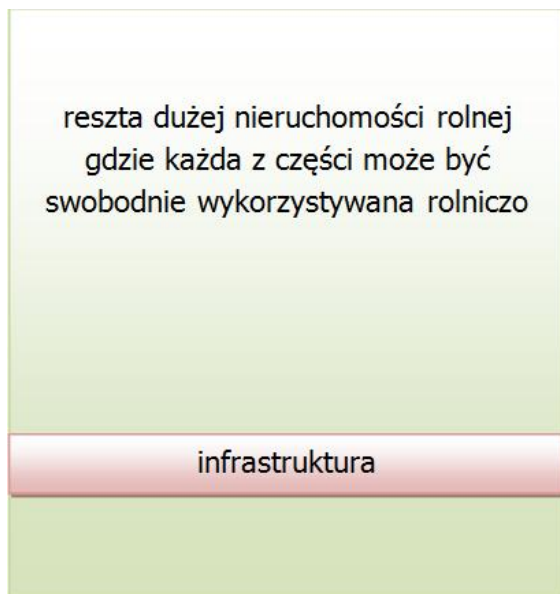
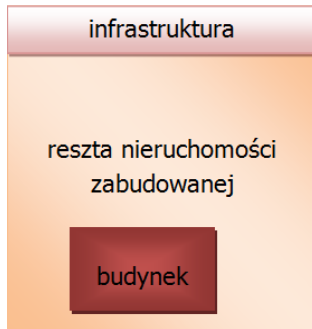
Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
S	0,8 - 0,9	0,4 - 0,6	0,1 - 0,2	0,0 - 0,1	0,0 - 0,1

Wysoka wartość współczynnika dla gruntów leśnych wynika z praktycznej utraty funkcjonalności gruntu; na obszarze zajęcia brak możliwości prowadzenia gospodarki leśnej. Dla gruntów „budowlanych” współczynnik w wysokości ok. 0,5 oddaje akceptowane przez rynek wartości gruntów uzupełniających i niesamodzielnych. Wartości współczynnika dla gruntów rolnych wynikają z, na ogół prawie nieskrępowanej, możliwości dalszego prowadzenia gospodarki rolnej. Drogi, będąc same ciągami infrastruktury technicznej, nie powinny tracić na wartości wiele. Podobnie pozostałe tereny niepodlegające zabudowie. Licząc się z krytyczną analizą, przedstawiam jedynie wartości wyjściowe.

Zwrócić trzeba uwagę na wyjątkowo silny wpływ sposobu przeprowadzenia instalacji przez teren nieruchomości na wielkość współczynnika, czego wartości referencyjne nie uwzględniają.

Podane wartości dotyczą tylko sytuacji, gdy pozostałe poza pasem infrastrukturalnym obszary nieruchomości nie tracą wartości

rynkowej i użytkowej, wobec czego mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem planistycznym, jak na poniższych szkicach:



W przypadkach skrajnie nieracjonalnego poprowadzenia infrastruktury może nastąpić wzrost współczynnika do poziomu $S = 1$, co oznacza, że cała strefa ograniczonego użytkowania pozostaje bezużyteczna dla właściciela i powinna być wykupiona przez dysponenta infrastruktury. Rozwój rynku oraz analiz rynkowych powinien w przyszłości pozwolić na sprecyzowanie wielkości referencyjnych współczynnika „S”, a tym samym na proste szacowanie utraty wartości nieruchomości spowodowane lokacją infrastruktury. Na razie jest to zadanie trudne, a często beznadziejne. Zakres uznaniowości jest olbrzymi, a oszacowania w podobnych przypadkach nieporównywalne i rozbieżne. Pamiętajmy cały czas o tym, że współczynnik „S” dotyczy tylko strefy ograniczonego użytkowania, a nie całej obciążanej

nieruchomości. Proponuje się przyjmowanie podanych wartości referencyjnych na zasadzie domniemania, zaś ich korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia.

k - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, tym mniejszy im mniej korzysta z gruntu właściciel infrastruktury.

Natura współczynnika „k” jest taka, że przybiera wartość $k = 1$ w tych obszarach, gdzie właściciel nieruchomości utracił w zasadzie całe władztwo nad gruntem: pod trwałymi, z gruntem związanymi nadziemnymi elementami infrastruktury jak słupy, podpory, rurociągi naziemne, studnie itp. - wraz z odpowiednim kotłownikiem „po obwodzie”. W obszarach współużytkowania przybiera wartości istotnie mniejsze. W tabeli poniżej wartości referencyjne współczynnika „k”:

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
k	0,5 - 0,9	0,3 - 0,6	0,05 - 0,3	0,05 - 0,25	0,3 - 0,6

Wysoka wartość współczynnika „k” dla gruntów leśnych wynika z poważnej ingerencji w produkcję leśną. Dla gruntów budowlanych współczynnik przybiera wartości umiarkowane, co tłumaczy się tym, że są to te fragmenty tych gruntów, które są faktycznie wyłączone spod zabudowy ze względu na istnienie infrastruktury oraz ze względu na fakt, że i tak nigdy zabudowie nie podlega cała działka. Na obszarze gruntów rolnych współczynnik wyraźnie maleje, ale zależy silnie od rodzaju prowadzonej działalności.

Niektóre przedsiębiorstwa infrastrukturalne same przyznają się do współczynnika na poziomie:

$k = 0,30$ np. energetyka w zakresie linii nn i SN na terenach rolnych,

$k = 0,20$ np. TP S.A. w zakresie kabli podziemnych na terenach rolnych.

Współczynnik na terenie gruntów drogowych zależy silnie od rodzaju infrastruktury i – to ważne – dotyczy jednego rodzaju infrastruktury. Zauważmy, że grunty drogowe są często miejscem prowadzenia wielu innych linii infrastrukturalnych, co wpływa na bezwzględne obniżenie współczynnika dla każdej linii. Na obszarze terenów zurbanizowanych nie podlegających zabudowie współczynnik przybiera podobne wartości jak na gruntach nominalnie budowlanych. Proponuje się przyjmowanie podanych wartości referencyjnych na zasadzie domniemania, zaś ich korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia.

Widać pewną zbieżność wielkości współczynników „S” i „k” w niektórych obszarach, ale nie można z tego wyciągać zbyt daleko idących wniosków, gdyż w innych są one rozbieżne. Ostatecznie wartość współczynników jest uzależniona od konkretnej sytuacji na terenie nieruchomości, zaś podane wartości są po prostu tymi, które pojawiają się najczęściej. W zakresie algorytmu kształtowania wartości współczynnika „k” można też zaproponować kodeksowe podejście do współwłasności – patrz art. 197 k.c. Wyjściowo przyjmujemy wartość $k = 0,5$. Następnie szczegółowo analizujemy sytuację na terenie nieruchomości, poszukując uzasadnienia dla innej jego wartości.

11. Podsumowanie

Na zakończenie pragnę przestrzec przed bezrefleksyjnym stosowaniem tu i ówdzie propagowanych zasad szacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pod infrastrukturę na podstawie historycznych czynszów dzierżawnych lub najmu i beztróskiemu poddawaniu wyniku procedurze czarującej „waloryzacji sędziowskiej” według art. 358¹ K.C. W końcu autor oszacowania ponosi jakąś częściową odpowiedzialność za ostateczny wynik tej waloryzacji, gdyż odpowiada za „wsad podstawowy” takiej waloryzacji. Zadbajmy o to, aby ten „wsad” był poprawny.

Na krytyczną ocenę zasługuje bezrefleksyjne rozpowszechnianie poglądów, jakoby w przypadku roszczeń właściciela nieruchomości bezprawnie zajętej, należy kierować się dawno przebrzmiałymi opiniami²¹: „Jeżeli chodzi o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości rolnej, to dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego uznawało za właściwe stawki przeciętnego czynszu dzierżawnego, stosowane w danej okolicy, zmniejszone odpowiednio ze względu na to, że posiadacz w złej wierze musi, w przeciwieństwie do dzierżawcy, zwrócić właścicielowi wartość pożytków naturalnych, o których mowa w art. 224 § 1 i art. 225”. Wypada wyrazić przypuszczenie, że fraza ta tylko przez niedopatrzenie autorów została pozostawiona bez należącego, krytycznego komentarza.

Przede wszystkim, jak wielokrotnie podkreślaliśmy, występuje nieprzystawalność stosunku dzierżawy/najmu i bezumownego korzystania (dobrowolność – przymusowość, wyłączność - współkorzystanie). Jeżeli nawet takie stanowisko reprezentowały w dawnych latach niektóre sądy, to jest ono niezgodne z naturą omawianego zjawiska. Przebrzmiało już dawno, ale tu i ówdzie pokutujące, postrzeganie nieruchomości w kontekście jej pożytków naturalnych nie ma nic wspólnego ze stosunkami służebnościowymi. Zresztą, dyskusje w tym zakresie powinien kończyć art. 363 § 2 k.c. będący swoistym algorytmem waloryzacyjnym do reguły ustanowionej w art. 358¹ § 3 k.c. Dodatkowo można zwrócić uwagę na treść art. 354 § 1 K.C.: „Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom”.

Nie ulega wątpliwości, że wynagrodzenia należne w przypadku bezumownego

²¹ Wybrane uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach. Wyd. AiM Property Małecy Adamiczka S.J. Poznań, marzec 2007, s.17.

korzystania z nieruchomości po zakończeniu umowy lub wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu pod sieci infrastrukturalne mają określony cel społeczno-gospodarczy, zaś w zakresie ich

kształtowania, poboru oraz celowości i wykorzystania istnieją ustalone zwyczaje, o których wspomiano powyżej.



JAROSŁAW MATEJCZUK

WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE ZA PODZIEMNY KABEL TELEKOMUNIKACYJNY ZA OKRES OD 1999 ROKU DO 2007 ROKU (PEŁNE 8 LAT)

Miejscem akcji jest wieś Trzebuń w powiecie kościerskim.

Sprawcą jest kabel ułożony bezładnie przez wykonawcę robót; jak się okazało bez pozwolenia na budowę, pod przykrywką rzekomego remontu linii. Kabel ułożono „na skrót” i stworzono kłopotliwą sytuację, za którą przyszło zapłacić TP S.A.

Ustalono, że w okresie od 11.1999 roku do 31.12.2002 roku nieruchomość posiadała przeznaczenie rolnicze, zaś w pozostałym okresie tj. od 1.01.2003 roku do 11.2007 roku posiadała przeznaczenie budowlane. Kabel ułożono w okresie władania nieruchomością przez obecnego właściciela, który zgłosił roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Kabel usunięto w listopadzie 2007 roku.

W nagłówku artykułu (powyżej) widok na całą nieruchomość od strony północnej.

Obok fragment mapy ewidencyjnej z uwidocznieniem przebiegu kabla.

Na zdjęciu na następnej stronie przedstawiono ortofotomapę lokalizacji.

Oszacowano następujące, aktualne na wrzesień 2010 roku, wartości jednostkowe gruntu z pominięciem tak kabla, jak i innych ewentualnych naniesień:

rola $W'_{1j} = 3,78 \text{ zł/m}^2$
 MN $W''_{1j} = 51 \text{ zł/m}^2$



Strefa OU ma 4 metry szerokości i 90 metrów długości, łącznie 360 m^2 . Dla roli wartość referencyjna współczynnika „k” jest proponowana w zakresie 0,05 – 0,3. W tym

przypadku jednak zauważamy niewielką normatywną i faktyczną niewielką głębokość posadowienia kabla. Według rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26.10.2005 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz.U. z 2005 roku nr 219, poz. 1864): „§ 5. 1. Dopuszcza się budowę linii kablowych podziemnych, przy czym głębokość podstawowa ułożenia kabla w ziemi powinna być nie mniejsza niż 0,7 m, a w połowie głębokości ułożenia kabla powinna być umieszczona taśma ostrzegawcza”.

Dlatego przyjęto, że współczynnik k powinien posiadać wartość $k' = 0,50$, a to ze względu na wykluczenie niektórych upraw oraz głębokiej orki w strefie OU. Dla roli przyjęto $S' = 0,2$.

Czyli współczynniki dla roli wynoszą:

$$\begin{aligned} k' &= 0,50 \\ S' &= 0,20 \end{aligned}$$

Współczynniki dla gruntu traktowanego jako MN:

$$\begin{aligned} k'' &= 0,60 \\ S'' &= 0,60 \end{aligned}$$

Wartość służebności określamy według wzoru:

$$W_S = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

Stosujemy wzór pełny, gdyż nie mamy do czynienia z „nowonabywcą”.

Przeznaczenie rola:

$$W_S' = 3,78 \text{ zł/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 \times [0,20 + 0,50 \times (1 - 0,20)] = 1360,80 \text{ zł} \times 0,60 = 816 \text{ zł}$$

Przeznaczenie MN:

$$W_S'' = 51 \text{ zł/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 \times [0,60 + 0,60 \times (1 - 0,60)] = 18360 \text{ zł} \times 0,84 = 15 422 \text{ zł}$$

Szacujemy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie:

$$W_{yR} = W_S \times R$$



Rola:

od 11.1999 roku do 31.12.2002 roku czyli około 3 lata i 2 miesiące tj. 3 i 2/12 roku:

Stopa R = 6%

$$W_{yR}' = W_S' \times R = 816 \text{ zł} \times 6\% = 49 \text{ zł}$$

$$W_{yR}' = 49 \text{ zł}$$

$$W_{y'} = W_{yR}' \times (3 + 2/12) = 49 \text{ zł} \times 3,17 = 155 \text{ zł}$$

MN:

od 1.01.2003 roku do 11.2007 roku czyli około 6 lat i 10 miesięcy tj. 6 i 10/12 roku:

Stopa R = 6%

$$W_{yR}'' = W_S'' \times R = 15 422 \text{ zł} \times 6\% = 925 \text{ zł}$$

$$W_{yR}'' = 925 \text{ zł}$$

$$W_{y''} = W_{yR}'' \times (6 + 10/12) = 925 \text{ zł} \times 6,83 = 6 318 \text{ zł}$$

Wynagrodzenie łączne za 8 lat:

$$W_y = W_{y'} + W_{y''} = 155 \text{ zł} + 6 318 \text{ zł} = 6 473 \text{ zł}$$

Biorąc pod uwagę szacunkowy charakter obliczeń przyjęto:

$$W_y = 6 500 \text{ zł}$$

Komentarz:

Właściciel żądał 10 232 zł, TP S.A. godziła się na ustanowienie służebności, które przy okazji miałyby załatwić problem wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie za 7 lat za kwotę 9 800 zł. W omawianym przypadku nie występowały inne szkody wymagające wyrównania.



JAROSŁAW MATEJCZUK
WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE
Z GRUNTU POD LINIĄ WN 110 kV DLA
„NOWONABYWCY” ZA KWIECIEŃ 2009 ROKU

Miejscem akcji są tereny przygraniczne Kościerzyny, gmina wiejska. Sprawcą jest istniejąca już kilkadziesiąt lat linia WN 110 kV. Ustalono, że w okresie od wiosny 2007 roku obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, określający przeznaczenie terenu jako MN oraz w części jako UP – usługi i rzemiosło.

Po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej stwierdzono, że z tytułowym roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości pod linią WN 110 kV kwietniu 2009 roku wystąpiła osoba, która nabyła tę nieruchomość w marcu 2009 roku przy cenie jednostkowej zadeklarowanej w AN = 2,30 zł/m². Roszczenie opiewało na „czysz” miesięczny za grunt pod linią przy stawce 4,30 zł/m² miesięcznie.

W nagłówku artykułu (powyżej) przedstawiono ogólny widok linii na terenie nieruchomości.

Obok, po prawej, przedstawiono sytuację



planistyczną lokalizacji wraz z wrysowaną linią 110 kV oraz dwoma słupami stojącymi na północnej – słup nr 15 oraz na południowej – słup nr 14 granicy nieruchomości.

Obok, po lewej, przedstawiono widok zajęcia terenu przez słup nr 15.

Oszacowano następującą, aktualną na sierpień 2010 roku, wartość jednostkową gruntu z pominięciem tak linii 110 kV jak i innych ewentualnych naniesień:

$$\begin{aligned} \text{MN i UP} \quad W_{1j} &= 86 \text{ zł/m}^2 \\ S_{OU} &= 10\,640 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

W tym:

- strefa wyłączona pod słupami

$$P_1 = 22 \text{ m}^2$$

- strefa do współużytkowania

$$P_2 = 10\,618 \text{ m}^2$$

Szczegóły określania strefy stanowią osobny problem i tutaj go pominięto dla jasności wyводу. Dla gruntu budowlanego wartość referencyjna współczynnika „k” jest proponowana w zakresie 0,30 – 0,60. W tym przypadku jednak zauważamy, że występuje kategoria powierzchni całkowicie wyłączonej spod władztwa właściciela nieruchomości. Jest to powierzchnia pod słupami: $P_1 = 22 \text{ m}^2$. Dla tej powierzchni współczynnik „k” przybiera, co oczywiste, wartość = 1. Dla pozostałej powierzchni, oznaczonej jako $P_2 = 10\,618 \text{ m}^2$, współczynnik „k” dobrano jako równy 0,50. Dla gruntu budowlanego MN przyjęto wartość referencyjną „S” jako równą 0,50.

Dane dla MN i UP:

$$k_1 = 1,00$$

$$k_2 = 0,50$$

$$S = 0,50$$

Określamy współczynnik „k” średnioważony powierzchnią:

$$k = \frac{k_1 \times P_1 + k_2 \times P_2}{P_1 + P_2}$$

$$k = \frac{1 \times 22 \text{ m}^2 + 0,50 \times 10\,618 \text{ m}^2}{22 \text{ m}^2 + 10\,618 \text{ m}^2}$$

$$k = 0,501$$

Służebność ogólnie (wzór „pełny”):

$$W_S = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

Stosujemy wzór „zubożony”, gdyż mamy do czynienia z „nowonabywcą”. Dlatego:

$$W_S = W_{1j} \times P \times k \times (1 - S)$$

$$\begin{aligned} W_S &= 86 \text{ zł/m}^2 \times 10\,640 \text{ m}^2 \times 0,501 \times (1 - 0,50) \\ &= 229\,218 \text{ zł} \end{aligned}$$

Szacujemy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie:

$$W_{yR} = W_S \times R$$

Stopa $R = 6\%$

$$W_{yR} = W_S \times R = 229\,218 \text{ zł} \times 6\% = 13\,753 \text{ zł}$$

$$W_{yR} = 13\,753 \text{ zł}$$

Ponieważ należy określić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie tylko za okres jednego miesiąca, to do wyboru mamy dwie drogi. Dokładnie przeliczyć płatność roczną na płatności miesięczne korzystając z współczynnika:

YP' - aktualna wartość szeregu płatności równych 1 zł dokonywanych z początkiem

kolejnych okresów,

albo po prostu uznać, że dokładność oszacowania nie ucierpi przy podzieleniu kwoty rocznej przez ilość miesięcy. Wybieramy

rozwiązanie proste i dzielimy wartość roczną przez 12:

$$N_M = W_{yR} / 12 = 13\,753 \text{ zł} / 12 = 1\,146 \text{ zł}$$

Biorąc pod uwagę szacunkowy charakter obliczeń przyjęto:

$$N_M = 1\,100 \text{ zł}$$

Komentarz:

Przeliczmy orientacyjnie wynagrodzenie na jednostkę powierzchni, gdyż właściciel żądał jak pamiętamy 4,30 zł/m² miesięcznie.

$s_j = 1\,146 \text{ zł} / 10\,640 \text{ m}^2 = 0,108 \text{ zł/m}^2$
czyli ok. 40 razy mniej.

W omawianym przypadku raczej nie występują inne szkody wymagające wyrównania niż ujęte w oszacowaniu.



JAROSŁAW MATEJCZUK

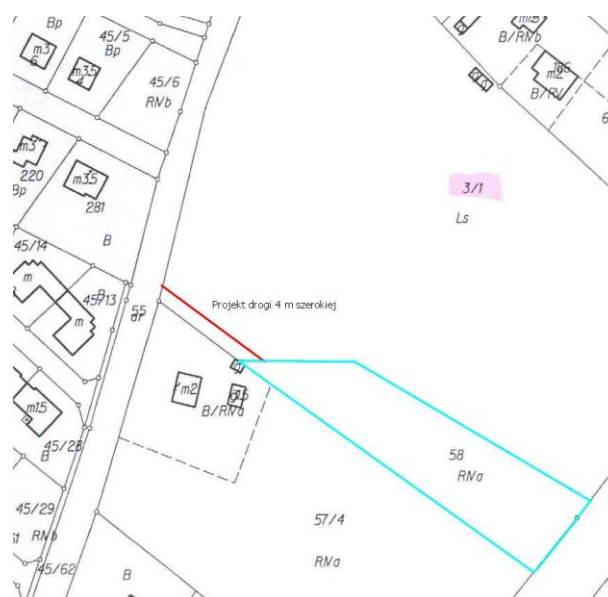
WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ NA TERENIE LEŚNYM

Miejszem akcji są tereny wsi Pępowo w gminie Żukowo. Wnioskodawcą ustanowienia służebności drogi koniecznej jest właściciel nieruchomości o przeznaczeniu rolnym, która to nieruchomość została kilkanaście lat temu nabyta od Skarbu Państwa. Nieruchomość oddzielona jest od drogi pasem terenu nominalnie leśnego, znajdującego się w gestii Lasów Państwowych, ale nie pokrytego drzewostanem, gdyż stanowi on tzw. szlak technologiczny, służący okresowo do wykonywania określonych prac związanych z gospodarką leśną. Las zaliczono do kategorii lasów ochronnych. Teren przeznaczony do zajęcia pod pas drogi koniecznej oszacowano w opinii biegłego na 160 m². Wartość jednostkowa gruntu leśnego została oszacowana w opinii biegłego na 31 zł/m² w poziomie cen z końca 2009 roku. Wysoka wartość gruntu wynika z lokalizacji oraz przekonania uczestników rynku nieruchomości o możliwości wyłączenia podobnych gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej oraz przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową. W tym miejscu nie rozważamy poprawności tego przekonania, tylko konsumujemy na potrzeby naszego szacunku informację z rynku.

Zdjęcie w nagłówku pokazuje widok tej części nieruchomości leśnej gdzie rozgrywa się bój o drogę, na prawej kolumnie przedstawiono

sytuację ewidencyjną wraz z projektowaną drogą konieczną o szerokości 4 metrów. Łącznie strefa OU = 160 m².

Dla gruntu leśnego wartość referencyjna współczynnika „k” jest proponowana



w zakresie 0,50 – 0,90. W tym przypadku, ze względu na istnienie wzmiankowanego ciągu technologicznego, użytkowanego tylko okresowo, można przyjąć $k = 0,75$. Dla gruntu leśnego wartość referencyjną „S” proponuje się w zakresie 0,50 – 0,90. Tutaj ze względu na potrzebę korzystania z tego gruntu dla celów gospodarki leśnej można przyjąć, że zachodzi dość często spotykany przypadek, gdzie wartości obu współczynników mają podobną lub identyczną wartość liczbową, tj. $S = 0,75$.

Uzasadnienie doboru wartości współczynnika S jest podobne jak dla współczynnika k .

Dane dla terenu Las:

$$k = 0,75$$

$$S = 0,75$$

$$S_{OU} = 160 \text{ m}^2$$

$$W_{1j} = 31 \text{ zł/m}^2$$

Służebność ogólnie:

$$W_s = W_{1j} \times P \times [S + k \times (1 - S)]$$

Stosujemy wzór pełny:

$$W_s = 31 \text{ zł/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 \times [0,75 + 0,75 \times (1 - 0,75)] = 4 960 \text{ zł} \times 0,9375 = 4 650 \text{ zł}$$

Biorąc pod uwagę szacunkowy charakter obliczeń przyjęto:

$$W_s = 4 500 \text{ zł}$$

Komentarz:

W tym przypadku, zgodnie z założeniami jakie poczyniono przy ustalaniu algorytmu postępowania przy szacowaniu stosunków służebnościowo - infrastrukturalnych, należy oszacować jeszcze szkodę polegającą na wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji, zgodnie z art. 4 pkt. 12 i 13 ustawy z dnia 3.02.1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- należność – jednorazowa opłata z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji leśnej,
- opłaty roczne z tytułu użytkowania na cele nieleśne gruntu wyłączonego z produkcji przez okres 10 lat,

oraz rozważyć ewentualność wystąpienia szkody polegającej na wycięciu drzewostanu, oczywiście przedwczesnym wycięciu. Na szczęście, w miejscu projektowanej służebności drzewostanu nie było. Jednak gdyby był, to stanowiłby własność właściciela nieruchomości, czyli Skarbu Państwa. Należności i odszkodowania za przedwczesny wyręb według przepisów ustawy z 3.02.1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych płacone są przez właściciela nieruchomości na terenie której dochodzi do zdarzeń wywołujących te opłaty, zaś same opłaty wpływają na rachunek Funduszu Leśnego. Przy tym, wycięty drzewostan pozostaje w dyspozycji właściciela nieruchomości, który go usuwa. W takich uwarunkowaniach opłaty były formowane w przepisie prawa. W przedmiotowym przypadku drogi koniecznej na gruncie leśnym – o ile doszłoby do usunięcia drzewostanu – powstaje pytanie o to, kto miałby to drewno przyjąć i jakie powinno być faktycznie odszkodowanie. Drzewostan byłby własnością Skarbu Państwa, zaś odszkodowanie płaciłby beneficjent służebności, ale kwoty byłyby kształtowane przy milczącym założeniu, że to on jest właścicielem drewna. Więc może to drewno powinno być jemu przekazane, albo opłata stosownie zmniejszona? Ponadto można się zastanawiać, czy odszkodowanie miałyby wpłynąć na konto właściciela nieruchomości czy też Funduszu Leśnego, oraz czy byłoby one częścią służebności? Na szczęście pozostaje to poza zakresem niniejszych rozważań, ale zapominać o tym nie należy.



LESZEK FLIS

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W TERENIE LEŚNYM. STUDIUM PRZYPADKU.

W środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych od lat lansowany jest pogląd, że wartość służebności jest ściśle związana z wartością nieruchomości i nie powinna jej przekraczać. Najczęściej też przyjmowano kolejne założenie, że obniżenie wartości z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego dla inwestycji liniowych dotyczy tylko tej części nieruchomości (pasa ograniczonego użytkowania), na której będzie wykonywana. Zamieszczony przykład w zasadzie wpisuje się w pierwszą część tej teorii, jednakże autor opracowania jest przekonany, że założenie to jest tylko teoretyczne i w rzeczywistości istnieją służebności, ustanowienie których przewyższy wartość nieruchomości, których dotyczy. Opisany przypadek istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV w terenie leśnym pokazuje, że w dużej części zdarzeń służebnościowych będziemy mieli do czynienia z obniżeniem wartości całej nieruchomości, a nie tylko pasa koniecznego do istnienia urządzeń przesyłowych. W zasadzie jest to cechą wszystkich innych służebności. Wszak dożywnia służebność osobista zamieszkiwania w jednym pokoju trzypokojowego mieszkania powoduje obniżenie wartości rynkowej całego lokalu,

a nie tylko pokoju w którym będzie wykonywana.

Zarys problemu

Przedmiotem opinii była nieruchomość gruntowa, pokryta drzewostanem sosnowym w wieku ok. 50-60 lat. Działka ma powierzchnię 119 688 m². Kształt lekko nieregularny, w zarysie zbliżony do czworokąta. Szerokość działki wynosi ok. 304 m. Celem opinii było określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w związku z istnieniem na terenie nieruchomości linii elektroenergetycznej.

Na terenie działki znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o równoległym układzie przewodów, wspartej na stalowych słupach kratownicowych, posadowionych na betonowych stopach fundamentowych, biegnącej do stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV. Linia przez teren działki

przebiega pasem o szerokości 20 m i długości 700 mb, zajmując powierzchnię 14 000 m² gruntu, na którym na jej potrzeby usunięto istniejący drzewostan (obecnie samosiewy na pasie są usuwane przez właściciela urządzeń energetycznych w zależności od potrzeb). Linia powstała na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Została wybudowana bez zgody właściciela gruntu. Na działce znajdują się cztery słupy kratownicowe. Wymiary podstaw słupów mierzone jako rozstaw stóp betonowych na których je umocowano są nieco zróżnicowane. Łączna powierzchnia pod słupami wynosi ok. 115 m² (zdjęcie poniżej).



W trakcie sporządzania opinii o wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu wzięto pod uwagę i rozważono następujące czynniki:

- a) czy i w jakim stopniu, w wyniku ustanowienia służebności uległa obniżeniu wartość nieruchomości służebnej?
- b) jakie powinno być wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości służebnej z tytułu korzystania z części nieruchomości objętej służebnością?

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do 31.12.2003 roku, przedmiotowa działka leżała na terenie leśnym bez prawa zabudowy. Obecnie brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje tu obszar buforowy Parku Narodowego (ale poza jego granicami) bez prawa zabudowy. Na mapie Studium naniesiona jest m.in. istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV. Pokazuje to fragment mapy Studium, na prawej kolumnie:

Obniżenie wartości nieruchomości związane jest generalnie ze zmianami w możliwym sposobie korzystania z nieruchomości, wprowadzonymi bądź to aktem prawa powszechnie obowiązującego bądź uregulowaniami umownymi. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu możliwa jest sytuacja, kiedy bądź to cała nieruchomość obciążona służebnością traci na wartości, bądź traci na wartości w wyniku zmiany możliwego sposobu wykorzystania lub zagospodarowania ten obciążony fragment, który jest bezpośrednio związany z wykonaniem służebności. Analiza powinna zatem zmierzać w kierunku ustalenia ewentualnych zmian, w możliwym sposobie korzystania z całej nieruchomości bądź jej części, wywołanych

ustanowieniem służebności oraz wpływu tych zmian na wartość nieruchomości.

Ustanowienie służebności przesyłu wiąże się również z umożliwieniem trwałego i niezakłóconego korzystania z całości bądź części nieruchomości. W kontekście postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969r (sygn. III CRN 379/68) wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności może przyjąć formę świadczenia okresowego. Zatem wynagrodzenie to powinno zawierać cenę za korzystanie z nieruchomości służebnej, a biegły w trakcie sporządzania opinii zobowiązany jest do określenia zarówno proporcji korzystania z nieruchomości objętej służebnością jak i potencjalnego czasu jej trwania. Również w tym wypadku, zwłaszcza jeśli chodzi o czas trwania służebności, umowy przecież w kontekście ustalania wynagrodzenia, nie można znaleźć wskazówek dotyczących okresu, w jakim powinno się kapitalizować wartość przyszłych przepływów pieniężnych na dzień ustanowienia służebności.

Dobrą wskazówką może być sugestia Stanisława Rudnickiego²² o ujęciu okresu 25 lat dla obliczenia skapitalizowanych na dzień ustanowienia służebności płatności okresowych. Ponieważ jednak część służebności ustanawianych jest na czas nieokreślony, równie właściwym okresem kapitalizacji będzie okres 99 lat – analogicznie do umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W kontekście rozważań przedstawionych powyżej należy stwierdzić, że wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności (bez wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) należne właścicielowi nieruchomości służebnej można w tym przypadku opisać wzorem:

$$W = W_{ow} + W_k$$

²² Stanisław Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*. Wydawnictwo Zakamycze, Kraków 1998.

gdzie:

- W – wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności,
- W_{ow} – wynagrodzenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości służebnej,
- W_k – wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości objętej służebnością (lub części)

Na potrzeby oszacowania wynagrodzenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości służebnej w pierwszym etapie dokonana zostanie wycena prawa własności nieruchomości przy założeniu, że na terenie nie istnieje przedmiotowa linia elektroenergetyczna i nie było konieczności pozbawiania go drzewostanu w jej pasie (udział drzewostanu 100%). Drugi etap to oszacowanie z uwzględnieniem istnienia tej linii i zmniejszonym z tego powodu udziałem powierzchni drzewostanu w powierzchni działki o 14000 m² (udział powierzchni zadrzewionej spada ze 100 do 88,30%). Różnica między tymi wartościami odpowie na pytanie, o ile obniżyła się wartość przedmiotu szacowania w związku z istnieniem linii elektroenergetycznej. Trzeci etap to oszacowanie wynagrodzenia z tytułu korzystania z części nieruchomości objętej służebnością. Zsumowanie kwoty, o jaką obniżyła się wartość nieruchomości z wynagrodzeniem z tytułu korzystania z części nieruchomości objętej służebnością będzie stanowić wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Analiza rynku – streszczenie i wyniki

Analizowano transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod tereny leśne bez prawa zabudowy z różnym udziałem drzewostanów, podobnych do istniejącego na nieruchomości szacowanej, w latach 2007-2010 na rynku lokalnym (teren dwóch sąsiednich gmin, których grunty częściowo położone są w granicach Parku Narodowego). Po analizie okazało się, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na wartość nieruchomości są: data transakcji (destymulanta – spadek cen na

przestrzeni badanego okresu), powierzchnia nieruchomości (destymulanta), szerokość działki, udział zadrzewień – stymulanty oraz położenie w granicach Parku Narodowego (grunty poza granicami były istotnie droższe od położonych w granicach parku – szacowana poza granicami parku). Analiza wykazała, że inne cechy nie miały istotnego wpływu na ceny jednostkowe. Nie oznacza to, że cechy te nie miały jakiegokolwiek wpływu, a mówi tylko tyle, że oszacowanie tego wpływu jest obarczone zbyt dużym błędem. Wśród transakcji nie odnotowano nieruchomości, które byłyby poprzecinane liniami energetycznymi.

Po dokonaniu obliczeń uzyskano następujące wyniki:

a) Wartość prawa własności nieruchomości - wariant bez istniejącej linii energetycznej, teren zadrzewiony w 100% (W_{BL}):

$$W_{BL} = W_{1m}^2 * P,$$

gdzie:

$$W_{1m}^2 = 43 \text{ zł/m}^2,$$

P – powierzchnia działki w m^2 ,

stąd:

$$W_{BL} = 43 \text{ zł/m}^2 * 119688 \text{ m}^2 = 5\,146\,584 \text{ zł};$$

przyjęto 5 150 000 zł

słownie złotych: pięć milionów sto pięćdziesiąt tysięcy

b) Wartość prawa własności nieruchomości - wariant z istniejącą linią energetyczną, teren zadrzewiony w 88,30% (W_{ZL}):

$$W_{ZL} = W_{1m}^2 * P,$$

gdzie:

$$W_{1m}^2 = 42 \text{ zł/m}^2,$$

P – powierzchnia działki w m^2 ,

stąd:

$$W_{ZL} = 42 \text{ zł/m}^2 * 119688 \text{ m}^2 = 5\,026\,896 \text{ zł};$$

przyjęto 5 030 000 zł

słownie złotych: pięć milionów trzydzieści tysięcy

Wyceny w obu stanach dokonano na podstawie tej samej bazy danych. Jedyną cechą różniącą opis przedmiotu szacowania w dwóch stanach (bez linii i z linią) był udział zadrzewień. Należy zauważyć, że opracowanie wskazuje na obniżenie wartości całej nieruchomości w związku z pozbawieniem jej możliwości hodowania drzewostanu na jej części o powierzchni 14 000 m^2 . Z modelu szacowania wynika, że gdyby drzewostanu nie było w ogóle (udział zadrzewień równy 0) wartość jednostkowa nieruchomości kształtowałaby się na poziomie 34 zł/m^2 . Tak więc spadek udziału powierzchni zadrzewionej o 10% powoduje w tym wypadku spadek wartości jednostkowej nieruchomości o 0,90 zł/m^2 .

c) Wynagrodzenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości obciążonej:

$$W_{OW} = W_{BL} - W_{ZL}, \text{ stąd:}$$

$$W_{OW} = 5\,150\,000 \text{ zł} - 5\,030\,000 \text{ zł} = 120\,000 \text{ zł}$$

słownie złotych: sto dwadzieścia tysięcy

d) Wynagrodzenie jednorazowe należne właścicielowi nieruchomości z tytułu korzystania z tej nieruchomości w wyniku ustanowienia służebności (W_k) - metodyka za Jarosławem Matejczukiem:

Istnienie linii elektroenergetycznej powoduje trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości zgodnym z jej przeznaczeniem (teren leśny). Określona wyżej kwota 120 000 zł rekompensuje tylko obniżenie wartości nieruchomości, doprowadzając do jej uzupełnienia. W tym momencie właściciel nieruchomości jest wynagrodzony za obniżenie wartości, które nie zawiera w sobie wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości przez właściciela sieci. Mamy

tu jednak do czynienia ze współkorzystaniem, gdyż istnienie linii nie przekreśla całkowicie władztwa nad tą częścią nieruchomości jej właściciela.

Wycena jednorazowego wynagrodzenia za korzystanie z pasa pod linią (W_k) może być opisana wzorem:

$$W_k = W_{1j} \times P \times K$$

gdzie W_{1j} oznacza wartość jednostkową nieruchomości bez obciążenia, P – powierzchnię pod linią. Symbol K można opisać wzorem:

$$K = \frac{S \times R + u \times k \times (1 - S)}{R}$$

gdzie:

P - powierzchnia pasa gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania,

u - współczynnik rynkowy relacji stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów, użytkowanych przez najemcę w całości, wyłącznie do swoich celów gospodarczych – ok. 0,03 (przyjęto przez analogię do stawki procentowej opłaty rocznej przy użytkowaniu wieczystym gruntów na cele usługowe)

S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego, a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie²³,

k - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, ustalony przez rzeczoznawcę

majątkowego, tym mniejszy im mniej korzysta z gruntu właściciel infrastruktury,

R - stopa kapitalizacji właściwa dla danego przypadku.

Współczynnik k oraz stopa kapitalizacji R są zasadniczo elementami oceny eksperckiej. Współczynnik k uwzględnia m.in. zakres ingerencji posiadacza służebności w prawa właściciela, długotrwałość posiadania służebności i inne elementy, a także to, czy z terenu objętego hipotetyczną służebnością jest możliwe faktyczne korzystanie tylko przez posiadacza służebności, czy również przez właściciela nieruchomości – jaka jest faktyczna gospodarcza użyteczność tego terenu dla właściciela. W zakresie stopy kapitalizacji ocenie podlega ogólna dochodowość rynku nieruchomości, trendy na tym rynku, dynamika zmian, pewność uzyskiwania dochodów oraz analogiczne cechy rynku kapitałowego traktowanego jako rynek alternatywny.

Dobór wielkości wskaźników oraz określenie wysokości wynagrodzenia.

Przede wszystkim trzeba wskazać, że na ogół zasadnym jest przyjęcie, iż zachodzi tożsamość pomiędzy współczynnikiem rynkowym relacji rocznej stawki czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej gruntów, użytkowanych przez najemcę, ze stopą kapitalizacji dochodów z takich czynszów. Prowadzi do to równości:

$$u = R$$

W związku z tym wzór ogólny na współczynnik K ulega uproszczeniu poprzez podstawienie:

$$K = \frac{S \times R + u \times k \times (1 - S)}{R}$$

²³ Według PKZW PFSRM: Tymczasowa nota interpretacyjna V.8: Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej - pkt. 4.4.2.

$$K = \frac{S \times R + R \times k \times (1 - S)}{R}$$

a po skróceniu względem R:

$$K = S + k \times (1 - S)$$

W przedmiotowym przypadku, ze względu na trwałe leśne przeznaczenie nieruchomości oraz ze względu na występującą ustawową ochronę gruntów leśnych, należy przyjąć:

$$S = 0,20$$

Aspekt powierzchniowy obciążenia a współczynnik „k”

Na podstawie oceny stanu faktycznego przyjęto, że powierzchnia zajęta pod linię energetyczną wynosi 14000 m² i podlega w pełni reglamentowanemu wykorzystaniu. W tejże powierzchni pod słupami znajduje się 115 m², które są całkowicie wyjęte spod władztwa właściciela nieruchomości. Teren pozostałych 13 885 m² nie utracił jednak całkowicie znaczenia dla właściciela i w dalszym ciągu może on z niego korzystać i w stosownym rozmiarze wykonywać na jego obszarze prawo własności (przechodzić, przejeżdżać, prowadzić zrywkę drewna, zezwalać na przejeżdżanie lub prowadzenie zrywki przez właścicieli sąsiednich nieruchomości). W związku z powyższym dla obszaru 115 m², gdzie infrastruktura uniemożliwiła jakiegokolwiek korzystanie z nieruchomości, współczynnik k₁ powinien przybierać wartość maksymalną czyli równą 1, zaś dla pozostałego obszaru równego 13 885 m² powinien przybierać wartość odpowiednio mniejszą. Zważywszy na charakter nieruchomości oraz na ciążący na właścicielu sieci, a wynikający z rodzaju

infrastruktury, obowiązek jej okresowego kontrolowania oraz utrzymywania w stanie bezawaryjnym, napraw konstrukcji wsporczych, ich konserwacji, a nade wszystko konieczność znoszenia przez właściciela nieruchomości obecności obcej infrastruktury na swoim terenie, współczynnik k₂ zdaniem autora opinii powinien przybrać wartość równą k₂ = 0,15.

W związku z powyższym należy oszacować wskaźnik k średnioważony dla zajętą terenu według następującej zależności:

$$k = \frac{k_1 \times P_1 + k_2 \times P_2}{P_1 + P_2}$$

stąd:

$$k = \frac{1 \times 115 \text{ m}^2 + 0,15 \times 13 \ 885 \text{ m}^2}{115 \text{ m}^2 + 13 \ 885 \text{ m}^2}$$

$$k = 0,157$$

Mając k = 0,157 oraz S = 0,20 można oszacować wielkość współczynnika K:

$$K = S + k \times (1 - S)$$

czyli:

$$K = 0,20 + 0,157 \times (1 - 0,20)$$

$$K = 0,326$$

Wynagrodzenie jednorazowe należne właścicielowi nieruchomości z tytułu korzystania z tej nieruchomości w wyniku ustanowienia służebności:

$$W_k = W_{1j} \times P \times K$$

gdzie:

W_{1j} - wartość jednostkowa nieruchomości bez obciążenia = 43 zł/m²,

P - powierzchnia pasa gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie korzystania;

K - współczynnik oszacowany wyżej = 0,326.

$$W_k = 43 \text{ zł/m}^2 \times 14000 \text{ m}^2 \times 0,326$$

$$W_k = 196\,252 \text{ zł}; \text{ przyjęto } 196\,000 \text{ zł}$$

słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy

e) Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (W_s) zostaje obliczona z zależności:

$$W_s = W_{ow} + W_k, \text{ stąd:}$$

$$W_s = 120\,000 \text{ zł} + 196\,000 \text{ zł} = 316\,000 \text{ zł}$$

słownie złotych: trzysta szesnaście tysięcy

Podsumowanie wyników

Oszacowane wynagrodzenie za służebność przesyłu osiągnęło kwotę 316 000 zł. W przeliczeniu na powierzchnię 14 000 m², która została pozbawiona drzewostanu pod budowę linii, jednostkowe wynagrodzenie wynosi 22,57 zł/m². Stanowi to ok. 52% wartości jednostkowej prawa własności. Jedną z cech rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości okazał się wskaźnik zadrzewienia. Istniejąca linia spowodowała zmniejszenie wskaźnika, a to miało wpływ na obniżenie wartości nieruchomości. Drugim elementem wynagrodzenia była kwestia współkorzystania z części nieruchomości zajętej pod pas szerokości 20 m na potrzeby istnienia, utrzymania, konserwacji i remontów oraz usuwania awarii linii. Współkorzystanie zostało oszacowane w odniesieniu do

właściciela linii na poziomie 0,326 w stosunku do powierzchni pasa i ceny jednostkowej gruntu.

Umowa ustanawiająca służebność przesyłu nie powinna uwzględnić refundację podatku od gruntu objętego służebnością (pas ograniczonego użytkowania). Obecnie dla tej nieruchomości jest to podatek leśny. Służebność jest jednak ustanawiana na czas nieoznaczony, względnie wygaśnie, jeśli linia zostanie zlikwidowana i nie będzie w tym miejscu budowana ponownie. Podatki obciążają standardowo właściciela gruntów.

Należy rozważyć kwestię ich płatności za pas o powierzchni 14000m² przez właściciela linii. Jest to szczególnie ważne, gdyż w przypadku zmiany klasyfikacji gruntu pod linią na Tr – tereny różne (taka klasyfikacja pojawia się często przy nowobudowanych liniach) właściciel nieruchomości zetknie się z podatkiem od gruntu związanego z działalnością gospodarczą, której on na przedmiotowym gruncie nie prowadzi.

Oznaczałoby to zwielokrotnienie wysokości zobowiązań podatkowych dla tej części nieruchomości.

W opracowaniu nie rozpatrywano kwestii związanych z zobowiązaniami właściciela nieruchomości, otrzymującego wynagrodzenie za ustanowienie służebności, w stosunku do Urzędu Skarbowego. Wynagrodzenie stanowi bowiem dochód tworzący zobowiązanie podatkowe. To jednak kwestia terminologii; być może owo wynagrodzenie powinno być opatrzone inną nazwą, która nie rodziłaby takich skutków.



WŁODZIMIERZ PASZCZA WIELOASPEKTOWOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU.

Ze służebnością przesyłu spotyka się praktycznie każdy rzeczoznawca majątkowy wykonujący czynnie ten zawód, przy czym jedni szacują to prawo bezpośrednio, a inni muszą je uwzględniać pośrednio w ten czy inny sposób, jako ograniczone prawo rzeczowe obciążające prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wycenianej nieruchomości. W utrwalonej praktyce zawodowej obowiązuje swoista doktryna, że wartość służebności (w tym wartość służebności przesyłu) nie może przekraczać wartości rynkowej gruntu, którego służebność dotyczy, w odniesieniu do pasa ochronnego związanego z danym urządzeniem, czy obiektem przesyłowym.

Czy grunt jest jednakowo cenny w każdym miejscu danej nieruchomości? Weźmy działkę budowlaną, która przylega do drogi publicznej będącej drogą krajową, w terenie podlegającym procesowi urbanizacji. Wartość rynkowa gruntu wynosi 100 zł/m², przy czym dla właściciela nieruchomości pas przydrożny także jest cenny pomimo, że leży poza linią zabudowy. Dostarcza bowiem dochodu

z dzierżawy gruntu zajętego pod słup reklamowy. Czynsz dzierżawny został ustalony w umowie w oparciu o wartość rynkową, przy czym nie jest to 100 zł/m², lecz kwota znacznie wyższa.

Czy może to kogoś dziwić? Co się dzieje, gdy w miejscu słupa reklamowego pojawia się słup rurowy z podwieszoną napowietrzną linią elektroenergetyczną? Przedsiębiorstwo przesyłowe występuje do właściciela z ofertą zawarcia umowy o ustanowienie *służebności przesyłu*, z prawem posadowienia rzeczonoego słupa rurowego, dysponując operatem szacunkowym, z którego wynika, że wartość rynkowa 1 m² gruntu nieruchomości mającej stać się nieruchomości obciążoną wynosi 100 zł. Dodajmy, że operat został sporządzony zgodnie z prawem, przy uwzględnieniu m.in. art. 134, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Właściciela trzęsie ze złości, gdyż ma pełną świadomość dużo wyższej cenności tego

kawałka ziemi, gdy tymczasem rzeczoznawca majątkowy po oddaniu dzieła i zainkasowaniu wynagrodzenia zasypia w przekonaniu, że wykonał dobrą robotę, zgodnie z obowiązującym prawem. Do zawarcia umowy nie dochodzi. Zanim sprawa trafi do biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który ma komfort absolutnej niezależności od zleceńodawcy, przedsiębiorstwo przesyłowe odnotowuje, że złożona właścicielowi oferta została odrzucona, co jest ważne dla dalszego biegu wydarzeń.

Przedsiębiorstwo, pragnące zrealizować zamierzenie inwestycyjne, ma do wyboru dwie drogi: cywilnoprawną lub administracyjną. Może wystąpić do sądu cywilnego o ustanowienie prawa służebności przesyłu stosownie do art. 305² § 1 k.c., albo do starosty z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym na wybór drogi cywilnoprawnej przedsiębiorstwa przesyłowe decydują się raczej niechętnie. Tę zostawiają niezadowolonym właścicielom lub użytkownikom wieczystym.

W art. 305² § 1 k.c. ustawodawca przyznał staroście kompetencje ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, jeżeli właściciel nie wyraża na to zgody, przy czym ograniczenie to następuje zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niezbędną przesłanką, od której ustawa uzależnia wydanie decyzji w trybie tego artykułu, jest istnienie celu publicznego, jaki realizować ma inwestycja.

Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, o uzyskanie zgody na posadowienie słupa. Orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie rokowań jest dość jednoznaczne. Dla przykładu można przytoczyć fragment uzasadnienia niedawnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 27 sierpnia 2010 r. (sygn. akt II SA/Po 493/10).

*„W tym miejscu podkreślić należy, iż negocjacje, jakkolwiek stanowią jeden z kodeksowych sposobów zawarcia kontraktu, nie wymagają prowadzenia ich aż do pozytywnego skutku. Odrzucenie oferty inwestora przez skarżących, także poprzez brak odpowiedzi na przesłane im pisemne propozycje, nie rodzi bowiem obowiązku złożenia następnej propozycji. **Ustawa nakłada jedynie obowiązek przeprowadzenia rokowań w celu ograniczenia prawa własności w drodze umowy cywilnej, a nie ich pozytywnego zakończenia.** W niniejszej sprawie strony postawiły sobie wzajemnie takie warunki, których żadna nie chciała uwzględnić i ostatecznie nie doszło do porozumienia. Podkreślenia przy tym wymaga, że inwestor przedstawił konkretną ofertę – w szczególności określił warunki udostępnienia nieruchomości oraz cenę, co zostało przez skarżących odrzucone. **Nie oznacza to jednakże, że rokowania się nie odbyły lub odbyły się w sposób nieprawidłowy.** Brak postępu w zakresie wspólnego stanowiska i w konsekwencji brak zgody właścicieli na przedstawioną wobec nich propozycję sposobu ograniczenia z korzystania nieruchomości nie można bowiem utożsamiać z nieprawidłowym przeprowadzeniem określonych czynności administracyjnych”.*

Co oznacza taka linia orzecznicza sądów administracyjnych tłumaczyć nie trzeba. Okazuje się, że na etapie postępowania administracyjnego wystarcza opinia rzeczoznawcy majątkowego sporządzona na zlecenie podmiotu zainteresowanego posiadaniem słupa energetycznego, przy czym nie jest ona oceniana przez sąd jako opinia prywatna. Przegrana w sądzie administracyjnym nie zamyka właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu gruntu drogi do sądu powszechnego celem dochodzenia roszczeń o wynagrodzenie za *służebność przesyłu*. Jednak po perturbacjach w sądzie administracyjnym nielicznym starcza siłą i środków na dalszą walkę o słuszne, w ich ocenie, odszkodowanie.

Właściciel nieruchomości liczyć się musi z tym, że w sądach powszechnych również utrzymywane są utrwalone linie orzecznicze m. in. mówiąca, że utrata dochodów z nieruchomości i spodziewanych zysków nie są objęte dyspozycją art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodać należy, że w orzecznictwie cywilnym podstawowe znaczenie ma w tym wypadku kryterium słuszności odszkodowania, a nie kryterium pełnego odszkodowania.

W tym miejscu chciałbym przeprosić za wymienne używanie słów: *wynagrodzenie* i *odszkodowanie*. Czy rzeczywiście w przypadku opisanym na wstępie możemy mówić o utracie dochodów z nieruchomości i spodziewanych zysków? Pełnomocnik przedsiębiorstwa przesyłowego w procesie cywilnym będzie utrzymywał, że przepis odnosi się do wartości rynkowej nieruchomości, a nie jej części zajętej pod obiekt przesyłowy, opierając linię obrony o wykładnię literalną.

Jak zachowa się biegły, któremu sąd zleci przygotowanie opinii? Pamiętajmy, że biegłym jest rzeczoznawca majątkowy, którego opinie mogą podlegać ocenie organizacji zawodowej stosownie do art. 157, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pamiętajmy również o utrwalonej linii opiniowania przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, bazującej na przekonaniu, że rzeczoznawca majątkowy nie jest od interpretacji prawa, lecz od jego stosowania. Osobiście nie znam biegłego, który stwierdziłby w takim przypadku, że cena gruntu w przydrożnym pasie jest wyższa od wartości rynkowej całej nieruchomości.

Spójrzmy na omawianą sytuację z innej strony. Właściciel ma „pod nosem” linię energetyczną, z której może bezpośrednio korzystać, albo linię wysokiego napięcia, z której nie może korzystać. O ile w drugim przypadku można mówić o ewidentnym spadku wartości nieruchomości, o tyle w pierwszym mamy do czynienia z sytuacją odwrotną, skutkującą wzrostem wartości rynkowej gruntu.

Jak pamiętamy, wartość rynkowa gruntu naszej przykładowej nieruchomości wynosiła 100 zł/m², a pas przydrożny zgodnie z umową dzierżawy był bardziej cenny. Załóżmy, że wartość rynkowa gruntu wzrosła do 120 zł/m². Czy w ślad za tym wzrasta cenność pasa przydrożnego? Okazuje się, że zmiana wartości rynkowej nieruchomości nie ma żadnego wpływu na wartość zajętego pod słup reklamowy kawałka gruntu. Zmieniają się jedynie dysproporcje pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością jej części.

Za korzystanie z gruntu, właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje zgodnie

z kodeksem cywilnym wynagrodzenie. Słowo *wynagrodzenie* uruchamia maszynę podatkową, albowiem stanowi dochód, który rodzi obowiązek podatkowy. Czy właścicielowi należy się odszkodowanie? Napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia biegnąca w przydrożnym pasie nie wpływa istotnie na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, choć gdyby napowietrzny kabel trafił do ziemi byłoby znacznie lepiej.

W tym miejscu należy postawić kolejne pytanie: kto ma prawo do *służebności przesyłu* w strefie ochronnej? Załóżmy, że w strefie ochronnej, ustalonej dla przedsiębiorstwa zajmującego się przesyłem energii elektrycznej, inną inwestycję zamierza podjąć drugie przedsiębiorstwo przesyłowe.

Pierwszy inwestor zawarł już umowę w sprawie *służebności przesyłu*, a jego prawo ujawnione zostało w dziale III księgi wieczystej obciążonej nieruchomości. Prawo to dotyczy szkody i wynagrodzenia. Wynagrodzenie odnosiło się do korzystania z nieruchomości, odszkodowanie do strefy ochronnej, powodującej trwałe ograniczenie w sposobie jej wykorzystania.

Przedmiotem dalszych rozważań może być tylko szkoda. Wynagrodzenie za korzystanie płaci każde przedsiębiorstwo odrębnie, przy czym korzystanie to odnosi się do zajętego fragmentu nieruchomości, a szkoda do strefy ochronnej.

Co się dzieje, gdy dochodzi do nałożenia się stref ochronnych poszczególnych urządzeń przesyłowych? Kto i od kogo może dochodzić roszczeń? Właściciel nieruchomości dostał już odszkodowanie. Stara ubezpieczeniowa zasada

mówi, że w przypadku szkód majątkowych odszkodowanie nie powinno być źródłem zysku, a skoro tak, to raz ustanowiona i opłacona strefa ochronna pozostawać powinna w dyspozycji tego, kto za nią zapłacił (oczywiście z uwzględnieniem prawa do współkorzystania przez samego właściciela). W sytuacji, gdy inne przedsiębiorstwo przesyłowe zabiega o ustanowienie prawa *służebności przesyłu* w zakresie przyszłego korzystania, wynagrodzenie powinno zapłacić właścicielowi nieruchomości, a za współkorzystanie ze strefy ochronnej, która nakłada się na już ustanowioną i należycie opłaconą, na rzecz pierwszego dysponenta prawa *służebności przesyłu*. Krótko mówiąc, powinno rozliczyć się wyłącznie z tym, który za nią zapłacił. Ile? *Fifty – fifty*.

A co, gdy trzecie przedsiębiorstwo chciałoby skorzystać ze strefy ochronnej. Płaci tym, którzy już za nią zapłacili, a prawo do niej ujawnione zostało w księdze wieczystej obciążonej nieruchomości.

Wszystko pięknie, gdy mamy do czynienia z gruntem „czystym”, a inwestycje trwają równolegle lub jedna po drugiej. Co w przypadku, gdy trzeba uregulować zaszłości? Nie pozostaje nic innego, jak rozliczyć to na zasadzie współkorzystania, odejmując wartość odszkodowania, odpowiednio do strefy ochronnej innej linii przesyłowej. Problem w tym, że w przypadku istniejących sieci, ten pierwszy zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego może wskazać obszar niezbędnej dla jego potrzeb strefy ochronnej, ale inne przedsiębiorstwo przesyłowe może twierdzić, że dla potrzeb ich urządzeń lub przewodów strefa ochronna może nie istnieć, zdając sobie sprawę, że będzie tym samym

zmuszone za nią zapłacić, jako współkorzystające ze *służebności przesyłu*.

Zaraz nasuwa się odpowiedź. Przecież są normy. Sęk w tym, że normy ustanawiano na przestrzeni ostatnich 65 lat w różny sposób, a wiarygodne ustalenie, co i w jakim czasie zostało wybudowane może nastroczać duże trudności.

Czy można ten problem rozwiązać? Myślę, że tak. Nie pozostaje nic innego, jak dążyć do nowej regulacji, która mogłaby, o ile nie w skali Unii Europejskiej, to przynajmniej w skali ogólnokrajowej ujednolicić wytyczanie stref ochronnych dla poszczególnych przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, łączności publicznej i sygnalizacji o których mowa w art. 124, ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zależności od ich zagrożenia, w związku z którym strefy te są ustanawiane.



Przedmiot i zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo do przebiegu dwóch wodociągów o średnicy \varnothing 150 mm przez południową część nieruchomości (działka ewidencyjna nr xx) oraz prawo, na

czas nieokreślony, nieutrudnionego dostępu do nich w celu wykonania przeglądów i konserwacji, remontów lub modernizacji, za jednorazowym wynagrodzeniem.

Strefa ochronna dla wodociągu północnego



wynosi 354 m² i obejmuje, pas gruntu o szerokości 6 m, przy czym jego środek wytycza oś wodociągu. Strefa ochronna dla wodociągu południowego wynosi 251 m² i obejmuje pas gruntu o szerokości 4,2 m, przy czym oś tego wodociągu, od której liczony jest pas ochronny, biegnie w odległości od 1,2 m do 1,5 m od południowej granicy nieruchomości. Zgodnie z przedstawioną przez Zleceniodawcę mapą zasadniczą z oznaczeniem obszaru żądanej strefy ochronnej dla istniejących dwóch wodociągów, jej powierzchnia wynosić będzie łącznie 605 m² (251 m² + 354 m²).

Prawo służebności przesyłu obejmuje również służebność bierną tzn. pasy ochronne, o których mowa wyżej powinny być wolne od zabudowy, stałych naniesień i nasadzeń, przy czym dopuszcza się pozostawienie istniejących tablic reklamowych oraz ogrodzenie południowej części nieruchomości (południowego fragmentu wschodniej i zachodniej granicy) ogrodzeniem łatwym w demontażu.

W części obszaru południowej strefy ochronnej (na północ od osi wodociągu) przebiega gazociąg niskiego ciśnienia (DN 100). Obszar położony na północ od tej osi zajmuje powierzchnię 177 m². W takim przypadku uznać należy, że strefa ochronna, jaka wynika z przebiegu południowego wodociągu jest strefą współkorzystania. Dla wskazanego wyżej gazociągu nie zostało ustanowione prawo służebności przesyłu, a zatem otwartą pozostaje sprawa ewentualnego dochodzenia lub zaniechania roszczeń z tytułu współkorzystania. Bezspornym pozostaje fakt, że przebiegające przez obszar nieruchomości dwa wodociągi nie są jedynymi elementami podziemnej infrastruktury technicznej, utrudniającej swobodne jej zagospodarowanie.

Zapewnienie swobodnego dostępu do odcinków dwóch wodociągów, biegnących w granicach nieruchomości, w celu wykonywania przeglądów, konserwacji, modernizacji lub remontu jest warunkiem koniecznym w ramach ustanowienia służebności przesyłu. Jednocześnie, obszar strefy ochronnej musi

pozostawać wolny od zieleni wysokiej i innych nasadzeń roślinnych mogących systemem ukorzeniaenia wpłynąć niekorzystnie na stan techniczny wodociągów.

Uwarunkowania prawne

Stosownie do art. 49 § 1 k.c. 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 art. 305¹ k.c. 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).

Możliwość skutecznego żądania ustanowienia służebności przesyłu wynika z art. 305² k.c.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

Art. 305³ k.c. reguluje przejście i wygaśnięcie służebności przesyłu.

§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴ k.c. wskazuje, że do służebności przesyłu stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych, a z punktu widzenia niniejszej wyceny istotne są przepisy od art. 285 do art. 289 k.c.

Art. 285. § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Art. 287. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Art. 288. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Art. 289. § 1. W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

Jednocześnie trzeba mieć na uwadze, że wycena mająca na celu określenie wartości prawa służebności przesyłu na potrzeby ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa służyć będzie w pierwszej kolejności do jego ustanowienia w formie umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości mającej stać się nieruchomością obciążoną, a przedsiębiorstwem, zatem art. 305² k.c. jako przepis pozwalający na dochodzenie roszczeń na drodze sądowej nie będzie miał na tym etapie zastosowania.

Utrwalona praktyka zawodowa sprowadzała się dotychczas do określania wartości ograniczonych praw rzeczowych innych, niż prawo służebności przesyłu, które weszło do polskiego porządku prawnego 3 sierpnia 2008 r. na mocy ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw.

Mając na uwadze, że art. 305⁴ k.c. wskazuje, że do służebności przesyłu stosuje się przepisy o służebnościach gruntowych, przez pewną analogię można próbować wykorzystać dotychczasową praktykę dotyczącą wyceny służebności gruntowych, o ile nie prowadzi ona do wyceny na podstawie której, żaden racjonalnie postępujący właściciel nieruchomości nie wyrazi akceptacji do zawarcia umowy cywilnoprawnej.

Generalnie, w dotychczasowej (i uznanej za dobrą) praktyce zawodowej wartość służebności gruntowej uzależniana była w wycenie od jednostkowej wartości rynkowej obciążanej nieruchomości gruntowej. Pomimo, że służebność przesyłu ustanawiana będzie w oparciu o przepisy k.c., nie ma żadnych prawnych przeciwwskazań, aby wartość tego prawa określić w oparciu o przepisy ugn w zakresie, w jakim niezbędne jest określenie jednostkowej wartości rynkowej obciążanej nieruchomości gruntowej, przy czym zarówno istniejące, jaki przyszłe przeznaczenie planistyczne nieruchomości, na której ustanowiona zostanie służebność przesyłu nie ulega w tym wypadku zmianie, mogącej wpłynąć na rozważenie korzystniejszego, niż aktualny sposobu wykorzystania nieruchomości (tereny zabudowy jednorodzinnej), pomimo sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej z funkcją usługową.

Przy określaniu służebności przesyłu pomocna powinna być również uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z 17 czerwca 2005 r. (III CZP 29/2005), która dotyczy wprawdzie zagadnienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celu przeprowadzenia i eksploatacji gazociągu, ale w ocenie autora operatu szacunkowego w pewnych fragmentach rzuca dodatkowe światło, przydatne przy określaniu służebności przesyłu. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu stwierdził:

„W powołanej uchwale składu siedmiu sędziów (dot. sprawy III CZP 20/84) wyrażono pogląd o konieczności stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Podzielając pogląd co do kryterium obiektywnego należy wyrazić wątpliwość, czy istnieją ceny rynkowe dla stosunków, o których mowa w sprawie.

Przytoczone przez Sąd ogólnikowe twierdzenia dotyczące nabycia nieruchomości przez powoda, zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i starań inwestycyjnych nie pozwalają konstruować ogólnych wskazań co do wysokości wynagrodzenia. Określając je jako odpowiednie Sąd Najwyższy dał wyraz temu, że powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. [...]

Przewidywany okres trwałości urządzeń ma więc również wpływ na wysokość wynagrodzenia, którego suma nawet w odległej perspektywie nie powinna rażąco przekraczać wartości zajętej nieruchomości, a jeśli nieruchomość ze względu na głębokość posadowienia rurociągu może być nadal wykorzystywana, suma wynagrodzenia w takiej perspektywie powinna być odpowiednio niższa od wartości nieruchomości. [...]

Przy ocenie żądań powoda uzasadnianych zamierzeniami inwestycyjnymi wskazówką może być sposób wykorzystywania pozostałych nieruchomości oraz rozwoju gospodarczego terenów położonych w sąsiedztwie. [...]”

Oszacowanie wartości

Jeden ze sposobów oszacowania wartości służebności wskazano w punkcie 3.8.4 Standardu IV. 4 Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych, który od stycznia 2009 roku jest traktowany jako nota interpretacyjna do dobrowolnego stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Zawarte w tym punkcie wskazówki dotyczą służebności gruntowych i w przypadku niniejszej wyceny mogą mieć jedynie charakter pomocniczy. Proponuje się, aby wartość służebności

szacować jako iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej z uwzględnieniem dodatkowych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa według wzoru:

$$W_s = P \times W_j \times K$$

gdzie:

W_s – wartość służebności,

P - powierzchnia gruntu zajętego w m^2 ,

W_j - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,

K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

Współczynnik K jest zasadniczo elementem oceny eksperckiej, uwzględniającej m.in. zakres ingerencji posiadacza służebności w prawa właściciela, długotrwałość posiadania służebności i inne elementy wpływające na jej wartość, a także to, czy z obszaru objętego służebnością jest możliwe faktyczne korzystanie tylko przez posiadacza służebności, czy również przez właściciela nieruchomości obciążonej oraz jaka jest faktyczna gospodarcza użyteczność tego obszaru dla właściciela. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1, co wskazuje, że wartość służebności nie może przekroczyć wartości rynkowej części gruntu stanowiącego obszar ograniczonego użytkowania. Proponowany zakres współczynnika K poddawany jest krytyce, w szczególności gdy dotyczy nowego ograniczonego prawa rzeczowego w polskim porządku prawnym w postaci służebności przesyłu. Zwraca się uwagę, że ustanowiony zakres służebności przesyłu, obejmujący część nieruchomości, może zniweczyć lub wydatnie

obniżyć wartość użytkową pozostałej części, a tym samym obniżyć wartości rynkowej całej nieruchomości. Służebność przesyłu odnosząca się do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych tylko w wyjątkowych wypadkach może wywołać takie skutki. Najczęściej przebieg tych sieci uwzględnia zasadę wyrażoną w art. 288 k.c.

Analiza umów zawartych z właścicielami nieruchomości obciążonych na rzecz przedsiębiorstwa „X” wskazuje, że wspomniany współczynnik K , który w decydującym stopniu rzutuje na wartość ustanowionego prawa służebności przesyłu, a który jest akceptowany przez obie strony umowy, zwykle nie przekracza wartości 0,3 odnoszonej do ceny jednostkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przed obciążeniem jej tym ograniczonym prawem rzeczowym (umowy zawarte przez przedsiębiorstwo „X” zostały udostępnione autorowi operatu szacunkowego przez Zleceniodawcę).

Mając na uwadze uwarunkowania prawne związane z możliwością zagospodarowania nieruchomości oraz fakt współkorzystania przez inne przedsiębiorstwo przesyłowe z części strefy ochronnej ustalonej dla jednego z dwóch przebiegających wodociągów przyjąć należy, że dla części strefy ochronnej południowego wodociągu, znajdującej się na północ od jego osi, współczynnik K dla powierzchni $177 m^2$ wynosi 0,15. Dla części strefy ochronnej położonej na południe od osi południowego wodociągu współczynnik K dla powierzchni $74 m^2$ wynosi 0,3. Dla strefy ochronnej północnego wodociągu o powierzchni $354 m^2$ współczynnik K wynosi 0,3 (brak elementów współkorzystania przez inne przedsiębiorstwa przesyłowe).

Wycena prawa własności gruntu, jako podstawy do określenia wartości prawa

służebności przesyłu oparta jest o zasadę substytucji tzn., kiedy na rynku dostępnych jest kilka nieruchomości o tych samych cechach, najbardziej pożądaną jest ta, której cena jest najniższa. Zasada ta odnosi się nie do szczególnej lokalizacji, pożądanej przez przedsiębiorstwo „X”, ale do faktu określenia wartości rynkowej nieruchomości, która zostanie obciążona prawem służebności przesyłu przy założeniu, że gdyby ustanowiono służebność niweczyła w 100% wartość użytkową obciążonej nieruchomości, jednorazowe wynagrodzenie obejmujące wówczas i wartość odszkodowania równałoby się wartości rynkowej tej nieruchomości.

Jednostką porównawczą, przyjętą do porównań, jest wartość rynkowa prawa własności 1 m² gruntu .

Za optymalny sposób użytkowania nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu przyjęto faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

[...]

Określona w niniejszym operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, możliwej aktualnie do uzyskania na rynku, przy uwzględnieniu jej najkorzystniejszego, tj. aktualnego sposobu użytkowania.

Podkreślić należy, że pojęcie cena możliwa aktualnie do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość rynkowa jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej. Wartość ta, to najlepsza hipotetyczna cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący (kwota ta nie dotyczy ceny, która może zostać podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności transakcji) przy założeniu, że nieruchomość nie byłaby obciążona prawem służebności przesyłu.

Określona wartość prawa służebności przesyłu (xxxxx zł) w odniesieniu do całkowitej powierzchni wyznaczonej strefy ochronnej (605 m²) odpowiada 25% prawa własności gruntu przy uwzględnieniu, że część tego obszaru jest powierzchnią, stanowiącą pas współkorzystania, z racji ułożonego w gruncie odcinka gazociągu (DN 100), którego strefa ochronna pokrywa się z częścią strefy ochronnej wodociągu południowego.

NOTY BIOGRAFICZNE AUTORÓW

FLIS LESZEK



Urodzony w 1972 r. w Janowie Lubelskim. Z wykształcenia leśnik – ukończył SGGW w Warszawie (1997), a następnie studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości (2001).

Rzecznawca majątkowy nr uprawnień 3854. Specjalizuje się w wycenie ograniczonych praw rzeczowych i wycenach w sprawach roszczeniowych, wymagających odtwarzania stanu nieruchomości na wiele lat wstecz. Biegły Sądu Okręgowego w Warszawie (od 2003) i Sądu Okręgowego dla Warszawy Pragi (od 2007). Przewodniczący Rady Głównej Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych, członek Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego. Lubi poezję, najchętniej w formie śpiewanej.

Specjalizuje się w szacowaniu nakładów i szkód w związku z nieruchomościami, wszelkich przypadków bezumownego użytkowania (w szczególności pod instalacje infrastruktury technicznej, sieci energetyczne, instalacje podziemne i nadziemne), w negocjacjach i wywłaszczeniach pod drogi i inne cele publiczne. Sporządza także opinie sądowe i pozasądowe za okresy minione i aktualne, jak również wszelkie opinie czynszowe. Członek Rady Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych (PTRM). Członek Rady Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego w Warszawie (PIRM).

PASZCZA WŁODZIMIERZ



Urodzony w 1960 roku w Łodzi. W roku 1985 ukończył Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, uzyskując tytuł magistra inżyniera

zootechniki. Studia podyplomowe z zakresu rynku nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego (2003 r.). Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (nr 4354) uzyskał w roku 2005; zostaje członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Od 2008 roku jest biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Łodzi. W maju 2008 roku przystąpił do Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych. Firma ABAK – WYCENA NIERUCHOMOŚCI - WŁODZIMIERZ PASZCZA jest członkiem Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego.

MATEJCZUK JAROSŁAW



Urodzony w 1958 roku w Gdańsku. Wykształcenie wyższe techniczne uzyskał w 1982 r. na Wydziale Mechanicznym Politechniki Gdańskiej. Ukończył

studia podyplomowe z zakresu prawa i zarządzania na Wydziale Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej (1998) oraz studia podyplomowe z zakresu szacowania nieruchomości na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie (2000). Rzecznawca majątkowy nr uprawnień 3447, stały biegły sądowy kilku kadencji, ustanowiony przez Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Redakcja: Jan Łopato (redaktor naczelny)

Adres redakcji: ul. Kopernika 30, lok. 332, 00-336 Warszawa, Tel/fax +48 (22) 828 40 11

e-mail: redakcja@biuletyn.nieruchomosci.pl, www.biuletyn.nieruchomosci.pl

Skład & Webdesign: Tomasz Bieliński e mail: admin@biuletyn.nieruchomosci.pl

Grafika: Tomasz (Tuszko i Bieliński)

Zdjęcia: autorzy

Numer wydano: listopad 2010 r.

Redakcja publikuje teksty tematycznie związane z rynkiem nieruchomości. Zastrzega sobie prawo do skrótów w nadsyłanych artykułach.

Treści zawarte w publikowanych tekstach są wyrazem opinii i poglądów wyłącznie autorów poszczególnych tekstów

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie i rozpowszechnianie bez zgody posiadaczy praw autorskich jest zabronione

© Copyright by Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2010
