

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



Jarosław Matejczuk
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3447

1. Kto ścieżki skraca ...

Przemierzając powierzchnię Ziemi napotykamy co rusz różnego rodzaju sieci i pojedyncze instalacje infrastrukturalne. Część z nich znajduje się na terenach publicznych, ale znaczna część na terenach prywatnych. Najczęściej sytuacja prawna zajęcia nie jest uregulowana, nawet wtedy gdy infrastruktura została pobudowana tam w zgodzie z przepisami prawa, w tym prawa budowlanego. Nie uregulowane pozostają wciąż 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 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 kilkoma cechami:

- 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 – ociosywaniem rzeczywistości w celu jej włożenia w ciasną kokilkę naszego wąskiego warsztatu zawodowego. 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 SN w uzasadnieniu do wyroku z 6.01.2005 roku w sprawie III CK 129/2004 (*opubl. Legalis*):

„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 nieskrepowanego korzystania z tej nieruchomości w zakresie - a więc także na wysokość i głębokość - z reguły dostępnym (potencjalnie możliwym do wykorzystania) właścicielowi, w granicach określonych przez prawo”.

Przede 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 (*LexPolonica nr 1525169*) stwierdził, że:

„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 (*opubl. Legalis*) stwierdził, że:

„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 Sądu Najwyższego z 11.05.2005 roku w sprawie III CK 556/2004 (*Monitor Prawniczy rok 2005, Nr 13, str. 621*) stwierdzono, że:

„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 2008 roku 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)”.

Nadto trzeba pamiętać, że zgodnie z już istniejącym orzeczeniem Sądu Najwyższego z 12.12.2008 roku w sprawie II CSK 389/08 (*Gazeta Prawna 5/2009 z 8.01.2009 roku*):

„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”. Sąd Najwyższy w innym wyroku z 8.06.2005 roku w sprawie V CK 679/04 (*opubl. Legalis*) stwierdza:

„Zgodnie z art. 352 § 1 KC 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 KC, lecz jedynie posiadaczem służebności. [...] Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 i 352 § 2 KC 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, wyraźnie się kurczy. Pamiętajmy bowiem o wyroku SN z 9.12.2009 roku w sprawie IV CSK 291/09 (*opubl: Monitor Prawniczy rok 2010, Nr 2, str. 68*):

„Wyłączone jest zaliczenie przez zakład energetyczny do okresu niezbędnego do zasiedzenia prawa odpowiadającego służebności przesyłu, czasu przez jaki z nieruchomości korzystało do 1.2.1989r. przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym firmy przesyłowej”.

oraz o postanowieniu SN z 10.07.2008 roku w sprawie III CSK 73/08 (*opubl: Legalis*):

„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, 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 – fakt, że ogólnikowo, ale jednak – sprawa służebności drogowych będących tak faktycznie jednym z przypadków szczególnych 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 służącymi przesyłowi 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 i każdorazowo zależy to od sytuacji szczegółowej w terenie i na rynku.

Ustawodawca w Kodeksie Cywilnym zapisał (*art. 145 § 1 oraz art. 305²*), że ustanowienie służebności następuje za wynagrodzeniem. Kodeks Cywilny nie precyzuje szczegółowych zasad kształtowania, ani tym bardziej wysokości wynagrodzenia. Nie odnosi się także do okresów istnienia tej 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 określane 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 379/68 (*LexPolonica 296350*):

„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 – ale to już pominiemy. 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 stosunków (*art. 907 § 2 K.C.; patrz uchwała SN z 8.09.1988 roku w sprawie III CZP 76/1988 OSNCP 1989/11 poz. 182.*).

„Wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność drogi koniecznej (art. 145 par. 1 KC), 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 te pojęcia nie mają w Kodeksie Cywilnym definicji legalnej 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 następujące orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000 (*Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2000, Nr 11, poz. 206, str. 63*):

„Według art. 145 kc, ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, co pozwala na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomości 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 wynikała 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 tytułach. Dlatego też w poszczególnych przypadkach wiązka ta ulegać może różnym, daleko idącym modyfikacjom. W szczególności powinna być rozszerzona na niektóre koszty związane z posiadaniem nieruchomości jako prawa rzeczowego:

- podatek od nieruchomości, zwłaszcza w dziale: grunty,
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Jest to naturalne, gdyż służebność jako taka, też jest przecież prawem rzeczowym i nie żadnego powodu, aby uprawniony z tytułu tego prawa nie uczestniczył we wszystkich kosztach związanych z posiadaniem.

Potwierdza to następujący wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18.05.2006 roku w sprawie I ACa 325/2006 (*Lex Polonica nr 408161, Rzeczpospolita z 2006r., nr 119, s. C 3*):

„Należyne odszkodowanie w związku z wybudowaniem linii wysokiego napięcia na cudzym gruncie obejmuje, obok odszkodowania za pogorszenie wartości działki spowodowane wybudowaniem dużego słupa (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 dostępnymi dla szacowania nieruchomości.

W celu uzyskania wiedzy o wartościach służebności, dokonano szczegółowej analizy treści około 115.000 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, w ilościach wystarczających do formułowania wniosków ogólnych,
- brak wiarygodnych par transakcji 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 wywołuje skutki wartościowe w odniesieniu do całej powierzchni danej nieruchomości, to zajmować się będziemy jedynie strefą ograniczonego użytkowania rozumianą jako obszar oddziaływania infrastruktury na prawo własności. Będzie to nasza nieruchomość umowna, nasz szczer laboratoryjny, albo jak kto woli nasz królik doświadczalny.

Dla szacowania służebności kluczowe znaczenie ma, cytowane wyżej, orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000:

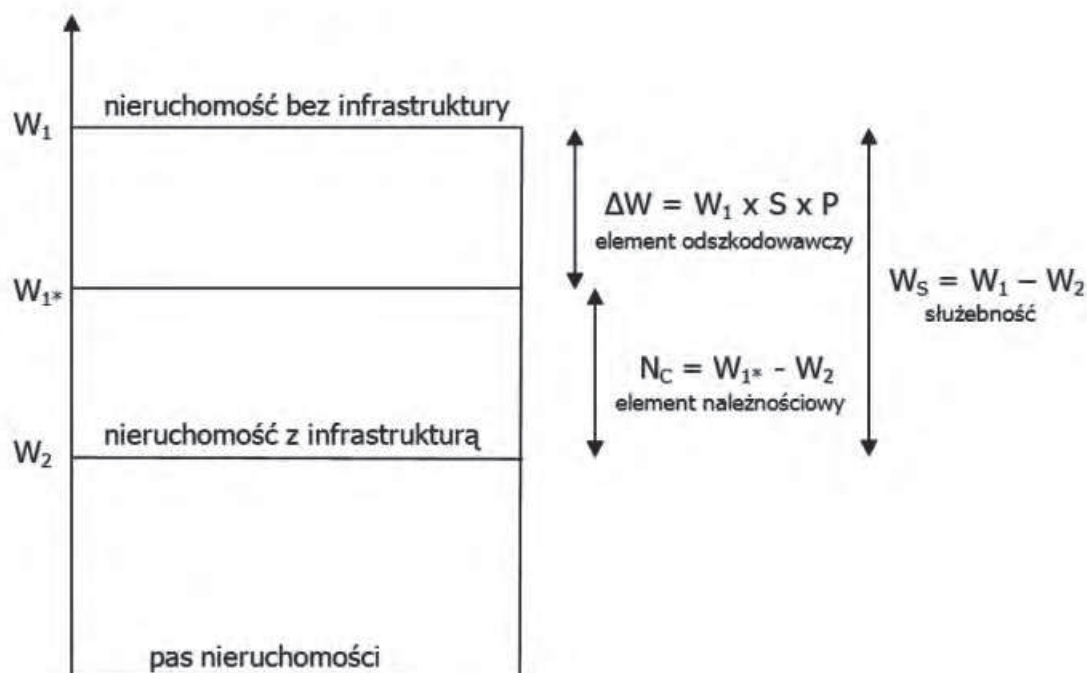
„Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniany przy określeniu wysokości i rodzaju należnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda 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.)”.

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 1

Zmiany wartości pasa 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 115.000 transakcji gruntami, które wyczerpują rynek lokalny za ostatnie 9 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 w sprawie III CZP 29/2005 (*LexPolonica nr 380180*):

„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 powyżej, na wartość służebności gruntowej składają się:

A) wartość szkody rzeczywistej, równej zmniejszeniu wartości nieruchomości 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:

- 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,
- 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,
- 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 wewnętrznie, ale nie traćmy nadziei.

4. Wartość pożytków jako zapłata za używanie gruntu.

Jak to powyżej przyjęto, przy długoletnim okresie istnienia infrastruktury na terenie nieruchomości, sumaryczną wartość należności rocznych określono według zależności:

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

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 pracownicy oddzielono od zapłaty za używanie nieruchomości. Powodem jest często zachodząca potrzeba określenia wynagrodzenia za okresy przeszłe. W tym zakresie niekiedy mamy do czynienia z sytuacjami, w których infrastruktura już została usunięta, ale roszczenie majątkowe pozostało jeszcze nieprzedawnione. Poza tym, to co rozłożone na czynniki pierwsze jest łatwiejsze do oszacowania. Często są też przypadki zgłaszania roszczeń przez osoby, które nabyły nieruchomość odpłatnie z już istniejącą infrastrukturą przesyłową – patrz pkt. 6 poniżej. W takich przypadkach trudno mówić o uszczerbku majątkowym, wszak powstaje on w chwili lokacji infrastruktury. Oczywiście w dużej części faktycznych przypadków obie oszacowane kwoty:

- odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego,
- 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 - o ile nie można zrobić tego inaczej na podstawie odpowiednio dużej próbki danych z rynku — spadek wartości gruntu powinien być oszacowany arbitralnie z użyciem współczynnika S. Problemem jest jednak oszacowanie wpływu lokacji infrastruktury na pozostały teren nieruchomości, bo tylko w szczególnych przypadkach wpływ ten będzie pomijalnie mały. Sytuacje faktyczne w terenie są tak rozmaite, że aż trudne do posegregowania: poczynając od nieinwazyjnych pasów ograniczonego użytkowania wzdłuż granic nieruchomości, aż po dramatyczne rozplątanie małych obszarów powodujące całkowitą utratę funkcjonalności przez nieruchomość. Zakres zmienności wartości nieruchomości poza strefami ograniczonego użytkowania rozciąga się od 0 do 100%. Ten fragment czeka jeszcze na szczegółowe opracowanie. Zachęcam do podjęcia tematu w sposób systemowy i do dyskusji.

6. Służebność przesyłu nie równa służebności przesyłu.

Jak już wcześniej wielokrotnie stwierdziliśmy, wynagrodzenie za ustanowienie służebności infrastrukturalnej składa się co najmniej z dwóch elementów:

- odszkodowania – o ile występuje szkoda, tzn. spadek wartości,
- zapłaty na używanie.

Opisane powyżej słownie elementy doskonale widoczne są 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 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 rozeznaniem 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 roszczenia 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. (Uwaga: 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 wyłączeniowych. Za zwrócenie na to zagadnienie uwagi oraz pomysł szacowania dziękuję Darkowi Kurzawie (*RzM 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 wywoływać zupełnie różne wartości 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 nieoszacowywaniem 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 Nurek (*RzM 801*).

7. Przeliczenie płatności jednorazowej na płatności okresowe oraz określanie 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 wynagrodzenie roczne, jako płatne z góry, oszacujemy stosunkowo łatwo:

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

gdzie:

W_{yR} - 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:

$$W_{yR} = W_P \times [S + k \times (1 - S)] \times R$$

W przypadku „nowonabywców”:

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

Dlatego:

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

$$W_{yRN} = W_P \times k \times (1 - S) \times R$$

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

$$W_{yR} = W_{yM} \times YP'$$

gdzie:

W_{yR} - wynagrodzenie roczne jak wyżej,

W_{yM} - wynagrodzenie miesięczne płatne z góry,

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

8. Problematyka daty poziomu cen

Jak wiemy, upływ czasu zmienia poziom cen na rynku nieruchomości. Zatem prawidłowy dobór daty poziomu cen jest nieodzownym elementem poprawnego szacowania służebności, odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości lub wynagrodzeń okresowych za posiadanie służebności we wszystkich przypadkach. Pytanie jest proste:

według jakiej daty szacować

- W_p	jako wartość pasa gruntu zajętego,
- 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 – patrz art. 118 K.C. Możliwe są następujące odpowiedzi:

- 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 to sposób taką datę można by ustalić i dlaczego akurat ta, a nie inna z okresu ostatnich np. 10 lat miałyby być tą właściwą?

Odnosnie propozycji trzeciej: stosowanie dat kroczących jest wysoce wątpliwe warsztatowo, bo niby co to 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 mają stałą 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 pozwoliliby na nabycie tej samej ilości towarów i usług związanych np. z obsługą nieruchomości, jaka była dostępna 10 lat temu.

Kodeks Cywilny jako akt prawa został wprowadzony 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 roku w życie wszedł art. 358¹ § 3:

„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 (*Orzecznictwo SN Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1984, Nr 2, poz. 23*) zapadła w starym stanie prawnym:

*„Zasada nominalizmu pieniężnego obowiązuje nadal z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach szczególnych (art. 358 par. 2 KC) [obecnie uchylony]. Uzasadnienie: Normy współżycia społecznego nie uzasadniają odstępiania od przepisów wyprowadzających zasadę nominalizmu w orz. Sądu Najwyższego 13 stycznia 1961 CR 86/60 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 KC i art. 354 KC.”*

W odniesieniu do pokrewnego zjawiska bezumownego użytkowania nieruchomości mieszkalnych, SN w wyroku z 17.11.2004 roku, IV CK 211/2004 (*LexPolonica nr 405196*) stwierdził:

„Niezwroćenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia, narusza art. 675 § 1 kc i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza

obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 kc. Zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 kc. Roszczenie z tego tytułu podlega przedawnieniu dziesięcioletniemu (art. 118 kc)."

Równocześnie w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z 21.06.2001 roku w art. 18 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 wymagających szacowania odszkodowań. Jak wiemy, 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 uiścić 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 pozostanie fakt zaliczenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie do praw majątkowych i to aż o 10-letnim okresie przedawnienia.

Jak więc 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 zrozumiały, ponieważ w jego składzie oprócz zapłaty za korzystanie znajduje się odszkodowanie za zmniejszenie się wartości nieruchomości – czyli odszkodowanie sensu stricto.

Dlatego, jeżeli nawet w sensie cywilistycznym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jako całość nie będzie uznane za odszkodowanie sensu stricto, to jak to przyznaje nawet NSA w sprawie II FSK 1327/08, posiada pierwiastek odszkodowawczy, co uzasadnia odpowiedni do tego sposób jego szacowania jak odszkodowania, bo przecież nie o nazwę, ale o istotę wynagrodzenia tutaj 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 bardzo ciekawy jest wyrok SN - Izby Administracyjnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 14.11.1996 roku w sprawie I PKN 8/96 (opubl: *Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1997/12/215*):

„Emeryt może, na podstawie art. 358¹ § 3 K.C. w zw. 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.

Tę samą myśl widać w wyroku SN z 28.12.1996 roku w sprawie I CRN 191/95 (opubl: *Biuletyn Informacji Prawnej rok 1997, Nr 1, str. 1*):

„Przy zwrocie świadczeń wzajemnych, w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 K.C. w zw. 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 524/91 (opubl.: *Wokanda rok 1992, Nr 4, str. 27*):

„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 wątpienia 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 wyliczyć 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**”.

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 teście waloryzacji cen aktualnych. Zdziaiwiająco pasuje to do wskazań art. 363 § 2 K.C.

W tym sensie, to 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 będzie taki sam.

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 proste, dające się zawsze zastosować, ograniczające ryzyko popełnienia grubego błędu, a nade wszystko ekonomiczne co nakładu pracy i zgodne z orzecznictwem i prawem.

W takich przypadkach określone kwoty pieniężne będą miały odniesienie do stanów techniczno-użytkowych nieruchomości w okresach ich zajęcia, zaś wymiar finansowy odniesienie do aktualnych cen. Pozwoli to na takie wynagrodzenie właścicieli nieruchomości, które będzie umożliwiało 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 aktywnie wykonujących zawód RzM, 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 odpowiednik ekwiwalentu 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 nie już 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 tejszej 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 właściciela dla poziomu cen – wartość obu służebności powinna być taka sama.

Szacując dla celów ex tunc nie ma ryzyka, 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 okresowością. 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 byłyby 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 realizowalną 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 zajmiemy 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.

Tabela 1

S – wartości referencyjne

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. Należy to ustalać w każdym pojedynczym przypadku osobno i odpowiednio ujmować w wartości współczynnika.

Podane wartości dotyczą tylko sytuacji, gdy pozostałe poza pasem infrastrukturowym obszary nieruchomości nie tracą wartości rynkowej i użytkowej, wobec czego mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem planistycznym, jak na poniższych szkicach:

Ilustracja 2



W skrajnych przypadkach nieracjonalnego prowadzenia infrastruktury dochodzi do wzrostu współczynnika do poziomu $S = 1$ i cała strefa ograniczonego użytkowania pozostaje bezużyteczna dla właściciela i powinna być wykupiona przez dysponenta infrastruktury. Generalnie 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 kołnierzem „po obwodzie”. W obszarach współużytkowania przybiera wartości istotnie mniejsze.

Tabela 2

k – wartości referencyjne

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

Podobnie w przypadku współczynnika „k”, jego wysoka wartość 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. TPS.A. w zakresie do 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 beztraskiemu poddawaniu wyniku procedurze czarującej „waloryzacji sędziowskiej” według art. 358¹ K.C. W końcu autor oszacowania ponosi jakąś cząstkową odpowiedzialność za ostateczny wynik tej waloryzacji, gdyż odpowiada za „wsad podstawowy” takiej waloryzacji. Zadbajmy o to, aby ten „wsad” był poprawny.

- Na krytyczną 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,

Na krytyczną ocenę zasługuje bezrefleksyjne rozpowszechnianie poglądów, jakoby w przypadku roszczeń właściciela nieruchomości bezprawnie zajętej należało się kierować dawno przebrzmiałymi opiniami j.n.:

*„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”.
(„Wybrane uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach” AiM Property Maleccy Adamiczka S.J. Poznań marzec 2007 str. 17).*

Wypada tylko wyrazić przekonanie, że fraza ta tylko przez niedopatrzenie autorów ostała się bez należytego, krytycznego komentarza.

Przede wszystkim już zauważyliśmy nieprzystawalność stosunku dzierżawy/najmu do bezumownego korzystania (dobrowolność – przymusowość, wyłączność - współkorzystanie). Nawet, jeżeli 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 służebnościami. 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 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.

*Zachęcam do zapoznania się z niektórymi przykładami zastosowania opisanej metodyki w rzeczywistych warunkach sporów sądowych, które zamieszczone są w wydawanym przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych www.ptm.pl Biuletynie Nieruchomości:
www.biuletyn.nieruchomosci.pl*

Jarosław Matejczuk