



Magdalena Małecka MRICS REV
Rzecznawca Majątkowy
Dyrektor AiM PROPERTY Małecy Adamiczka

O ŚPIĄCEJ KRÓLEWNIE, SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I BEZUMOWNYM KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI

Uwagi wstępne

Niniejszy, krótki artykuł, skierowany jest do wszystkich, którzy mogą i chcą poświęcić chwilę ze swojego czasu i wraz ze mną zastanowić się nad tematem służebności przesyłu. Jeden warunek – warto oderwać się na chwilę od codziennych zajęć, zagłębić się w wygodnym fotelu i poczytać z zaangażowaniem i głębokim przemyśleniem. Moja gorąca prośba – jeśli nie ma Pani / Pan czasu, lepiej go w ogóle nie tracić na czytanie tego artykułu, a wrócić do niego, gdy znajdzie się na to odpowiedni czas i miejsce.

Ten tekst, nie jest ani próbą krytyki ani złośliwością, choć pewnie tak przez niektórych może zostać odebrany. Jest raczej wołaniem o przemyślenie, podejście poważne do tematu i poświęcenie czasu teraz i siłą, kiedy nie jest jeszcze za późno.

Historia naszej królowny

W naszej historii, choć nie często się to w bajkach zdarza, królowna trudniła się zawodem rzeczoznawcy majątkowego. Uprzedzono ją co prawda, że to zajęcie trudne, odpowiedzialne i stresujące, a w swojej pracy napotka na wiele niebezpieczeństw i przeciwności. Uprzedzono ją również, że nadejdą i takie chwile, w których nie będzie mogła sobie sama poradzić. Uprzedzono ją w końcu, że kiedyś nadejdzie taki dzień, że zostanie zapędzona w kozi róg i sądząc, że wszystko jest w porządku zaśnie snem spokojnym i niczym nie zmąconym.

Królowna od początku swej dorosłości wyceniała to tu to tam, wyceniała i to i tamto, ale raczej czas lekko jej upływał, mimo charakteru zawodu, na mało stresujących zajęciach szacowania nieruchomości. Była wyjątkowo szczęśliwą królowną, miała wielu przyjaciół, którzy chętnie jej pomagali i wspierali w takich wycenach, z którymi miała jakieś kłopoty. Klienci byli różni, ale i z nimi też, ze względu na swoje cechy charakteru (uprzejmość, uczciwość, skrupulatność), zawsze jakoś sobie radziła.

Pewnego dnia, zupełnie niespodziewanie, zjawił się klient – mecenas prowadzący sprawę w imieniu swego klienta. Ten zlecić chciał królownie, jak to powiedział wyliczenie „odszkodowania” za słupy stojące i druty wiszące nad nieruchomością jego klienta. Królowna w pierwszej chwili bardzo się przestraszyła, nie spodziewała się takiego zlecenia, ale ponieważ z natury jest grzeczna, a i chętna podejmować nowe wyzwania (takiego zlecenia do tej pory nie miała), nie odmówiła od razu lecz powiedziała, że przyjrzy się sprawie i odpowie niebawem.

Po wyjściu mecenasowi prędiutko zabrała się za analizę sprawy i przepisów prawa ażeby odpowiedzialnie ocenić czy będzie w stanie sprawy się podjąć. Jak wykazały jej wstępne czynności badawcze określać będzie miała w tej sprawie, co później wyjaśni mecenasowi, wynagrodzenie (a nie odszkodowanie) za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na tejże nieruchomości. Analizowała dalej bardzo skrupulatnie, że SA PRZEPISY dotyczące tego problemu – zawarte w ko-

deksie cywilnym, choć trochę się rozczarowała bo okazało się po wnikliwej analizie, że nie mówią JAK wynagrodzenia te się określa. Królowna jednak była bardzo wytrwała w dążeniu do celu i szukała dalej. W przepisach szczególnych czy rozporządzeniu sporządzonym specjalnie dla takich jak ona – rzeczoznawców, NIC NIE ODNALAZŁA. Zatrwożyła się bardzo, ale szukała dalej. Postanowiła skorzystać z ORZECZNICTWA, wszak to kolejne źródła, zaraz po prawie. Okazało się, że jest ono niezwykle ubogie, a to dlatego, że instytucja służebności przesyłu jest jeszcze młoda. Doczytała jednak, że per analogiam stosować może i dorobek przepisów, a zetem i orzecznictwa, dotyczący służebności drogi koniecznej, wszak ta ma już długą historię.

I tak, co do służebności królowna wyczytała:

- 1) SN w uchwale z dnia 1 grudnia 1970r. (*III CZP 68/70*), powiedział, że według art. 145 kc **ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Pojęcie wynagrodzenia jest tu szersze niż odszkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie (art. 33 pr. rzecz.)**. Przesłanką bowiem tego ostatniego było powstanie szkody na skutek ustanowienia drogi koniecznej, natomiast **wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej**. Niemniej jednak fakt powstania takiej szkody musi być brany pod uwagę przy określaniu wysokości i rodzaju wynagrodzenia. W myśl ogólnych zasad naprawienie szkody powinno

- nastąpić – według wyboru poszkodowanego – bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź też przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, przy czym gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, to roszczenie poszkodowanego ogranicza się tylko do świadczenia w pieniądzu (*art. 363 § 1 kc*).
- 2) SN w postanowieniu z dnia 9 października 1984r. (*III CRN 225/84*) powiedział, że dokonana w orzecznictwie wykładnia pojęcia wynagrodzenia, jego charakteru i funkcji, jaką ma do spełnienia wobec właściciela nieruchomości służebnością drogi koniecznej obciążonej, prowadzi do wniosku, że **wysokość tego wynagrodzenia jest zależna od okoliczności danego wypadku**.
 - 3) SN w uchwale z dnia 30.08.1991r. (*III CZP 73/91*) powiedział, że do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane **obiektywne kryterium**, jakim jest układ odpowiednich **cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju**.
 - 4) SN w uchwale z dnia 17 czerwca 2005r., (*III CZP 29/2005*) powiedział, że wysokość wynagrodzenia powinna być **proporcjonalna do stopnia ingerencji** posiadacza w treść prawa własności, **uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczerbienia** prawa własności.
 - 5) SN w postanowieniu z dnia 8.1.2010r. (*IV CSK 264/09*) powiedział, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej **naależy się** właścicielowi drogi obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie **koszty i nakłady** na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować **wyrównanie uszczerbku majątkowego**, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w tym przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że taki uszczerbek poniósł.

- 6) SN w wyroku z 20.9.2012r. (*IV CSK 56/12*) powiedział, że wynagrodzenie należne na podstawie art. 305-2 par. 2 kc powinno uwzględniać **cały uszczerbek** będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, **w tym także zmniejszenie wartości nieruchomości**.
- 7) SN w postanowieniu z dnia 27.2.2013r. (*IV CSK 440/12*) powiedział, że za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić **ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem**. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać **po stronie właściciela**:
 - **charakter nieruchomości** – położenie, rodzaj, rozmiar, kształt – jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich,
 - **utratę pożytków**,
 - **zakres ograniczenia w prawie rozporządzania**, swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej,
 - **zakres i sposób ingerencji** przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią,
 - **sposób przebiegu urządzeń**,
 - **trwałość i nieodwracalność** obciążenia w dłuższej perspektywie oraz
 - **uciążliwość** ustanowionego prawa.

Po stronie przedsiębiorcy rozważaniu podlegać powinno, że za pośrednictwem urządzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urządzeń), które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności, korzystanie z tych nie-

ruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jak też, że korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości.

Z uwagi na **faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę**, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości. Wnioski wysnute z rozważenia wszystkich istotnych w konkretnej sprawie wyznaczników **stanowią również podstawę do miarodajnego określenia postaci ekwiwalentu – obniżenia użyteczności nieruchomości albo jej wartości, przy czym nie może on przewyższać wartości nieruchomości**.

To tylko niektóre z orzeczeń, które królowna wynalazła i przeanalizowała, była tym strasznie zmęczona ale czuła, że wie już coś więcej. Wysłała pazia, do mecenasa, z listem, w którym informowała go, że zlecenia się podejmie. Potem poszła na podwieczorek i popołudniowy spacer i wtedy stwierdziła, że wróci do tematu od rana, po śniadaniu, z czystą głową, niezaprzątniętą innymi myślami. W nocy... napadły ją koszmary. Spocona budziła się kilkakrotnie. Przez chwilę miała wrażenie, że śpi na ziarnku grochu, ale damy dworu przeszukały całe łóżko i nic nie znalazły. Przyczyna mogła być tylko jedna.



Nazajutrz królowna, dość pesymistycznie, po nieprzespanej nocy, nastawiona do tematu i ogromu informacji, które jeszcze musi przewertować, usiadła do dalszej analizy. Paź królownę próbował pocieszać i rozśmieszać, na nic się to jednak zdało – była skupiona na sprawie jak nigdy wcześniej. Od rana zaczęła analizę orzeczeń dotyczącą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Itak odnalazła:

- 1) SN w wyroku z dnia 3 lutego 2010r., (II CSK 444/09) powiedział, że w konsekwencji kryteria określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe **powinny uwzględnić stopień ingerencji w treść prawa własności.**
- 2) Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje **to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania oraz wszelkie wydatki i ciężary, jakie właściciel poniósł w okresie sprawowania władztwa przez posiadacza**, np. podatki (por. orzeczn. SN z 27.4.1963r., IIICR 51/63, OSNCP 1964/5/100).
- 3) Wynagrodzenie to nie obejmuje **utraczonego zysku** (por. orzeczn. SN z 8.12.2000r., ICKN 325/00 niepubl.).
- 4) O wysokości wynagrodzenia decydują **stawki rynkowe**. Wynagrodzenie to obejmuje **cały okres**, przez który posiadacz rzecz posiadał i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy (por. orzeczn. SN z 23.5.1975r., IIICR 208/75, niepubl.).
- 5) Przedsiębiorca przesyłowy za bezumowne korzystanie z nieruchomości, **ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie**. Wysokość wynagrodzenia, powinna zatem odpowiadać stawkom, za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w obowiązującej doktrynie i orzecznictwie (uchwała 7 sędziów SN z 10.07.1984r., IIICZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z 17.06.2005r., IIICZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Królowna, poszukując orzeczeń, natrafiła na jeszcze jeden, dość świeży wyrok tj. SN w wyroku z dnia 18.4.2013r. (II CSK 504/2012) powiedział, że:

1. W świetle art. 143 k.c. społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu wyznacza nie sposób, w który dotychczas grunt ten był wykorzystywany lecz sposób, **w jaki właściciel w zgodzie z przepisami prawa, planem zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz własną wolą i potrzebami może z gruntu korzystać.**
2. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód mógł i może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, **wynagrodzenie za bezumowne korzystanie może być odpowiednio obniżone, wymaga to uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy**, mających miejsce także w określonych przedziałach czasu.
3. Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych **jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego nieruchomości służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305[2] k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości tymi urządzeniami.**

Królowna zasypana ilością dalszych informacji już prawie wiedziała jakie składniki wynagrodzenia ma wziąć pod uwagę i jak się do tematu zabrać. Ale „prawie”, jak wiadomo, czyni wielką różnicę, również w bajkach.... W rzeczywistości okazało się bowiem, że nie wie jak ruszyć do przodu. Rozczarowana poszła do szwalni i tam przechodząc, ukłuła się wrzecionem i wtedy... przypomniała sobie o... STANDAR-DACH! „Jaka ja byłam niemądra” – pomyślała i czym prędzej pobiegła na wieżę do biblioteki. Wspólnie z pazim szukali stosownego standardu i po dłuższej chwili odnaleźli – Krajowy Standard Wyceny Nieruchomości nr 4,

aktualnie obowiązujący, pt. *Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych*. Królowna była tak szczęśliwa i całkowicie pewna swego sukcesu, że tego dnia już nic więcej nie robiła tylko poszła na odpoczynek, a wieczorem na bal. O północy wybiegła z balu rozradowana i prawie przewróciła się na schodach potykając się o swój pantofelek (niestety załamała obcas). Wtedy nie sądziła jeszcze, że był to znak ostrzegawczy. Chwyciła pantofelek (wszak to nie ta bajka) i pobiegła dalej do swego pałacu zadowolona z nadchodzącego dnia.

Rano królowna, zapominając zupełnie o orzecznictwie i swoich wcześniejszych analizach i wnioskach, po partych prawem i doświadczeniem, siadła do rzeczzonego standardu. Przeczytała tytuł, przeczytała caaaaaą resztę, potem przeczytała jeszcze raz i jeszcze raz i pozostała jej wrazenie, że nic z tego nie zrozumiiała. Zlecenie było jednak przyjęte i honor jej pozycji nie pozwolił jej od niego odstąpić. Poprosiła jeszcze paru znajomych rzeczoznawców o pomoc – przykłady sporządzanych przez nich wycen. W ciągu kilku dni sporządziła opracowanie idące śladami wskazanymi przez standard i powielane do tej pory schematy, nie bardzo to wszystko rozumiejąc, ale ostatecznie dysponowała jakimś wynikiem.

Później, podobnych zleceń miała jeszcze kilka i z wszystkimi uporała się w podobny sposób, zadowolona z siebie, że kolejny temat trudny okazał się być w sumie prosty, a sprawy idą do przodu i nikt, jak do tej pory się nie czepia. Pomyślała sobie królowna: „I tak nikt się na tym nie zna”. Znów spała snem spokojnym, niczym nie zmaconym, jak się później okazało snem równie głębokim jak pobliska fosa otaczająca zamek, przez którą żadne informacje nie mogły się przebić do zamku. A może królowna po prostu nie chciała o nich słyszeć...



Już od dłuższego czasu, o czym królowna nie wiedziała, jak wieść donosi, w królestwie miały miejsce zamieszki na tle interpretacji przepisów, orzeczeń i standardu związanych z tematem „wynagrodzeń przesyłowych”. Utworzyły się chyba dwie, a może nawet i więcej grup zbuntowanych, które zajęły w sprawie zasadniczo różne stanowiska. Tylko jedna z tych grup, jak to zwykle bywa, słuchana była i nikt popierający tę grupę nie zastanawiał się nawet nad meritum sprawy. Każdy zajęty własnymi sprawami, a może raczej bez chęci poświęcania czasu na sprawy ważne ale „nie moje”, a może z obawy o wyśmianie i obrzucanie kamieniami, nie występował przed szereg. A sprawy różniące były niezmiernie istotne, rzec można fundamentalne! Chodziło głównie m.in. o stan nieruchomości, jaki należałoby przyjąć przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Dla przykładu istotnym jest czy wynagrodzenie ustanawiane jest na nieruchomości, na której już fizycznie linie napowietrzne istnieją czy na takiej, która tych linii jeszcze nie ma i czy wynagrodzenie to zatem ma obejmować tylko część formalną samego ustanowienia służebności – wpisu do księgi wieczystej obciążenia, czy również fakt ograniczenia wynikającego z posiadania na nieruchomości urządzeń, których ma ona dotyczyć. Spór trwał też o składniki określanych wynagrodzeń (czy tylko za korzystanie czy również za zmniejszenie wartości nieruchomości), strefy ograniczonego użytkowania, o wskaźniki współkorzystania narzucone odgórnie. Spornych było wiele innych, niezmiernie ważnych kwestii. Z zagadnieniem związane były również dalsze sprawy dotyczące odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku ze zmianą lub uchwaleniem nowego planu miejscowego, które, co wydaje się oczywiste, winny być oddzielone od spraw związanych z „wynagrodzeniem przesyłowym”, wszak to inna podstawa występowania z roszczeniem i w ogóle.... inna bajka.

Ostatnio nawet, w królestwie, dział się zaczęły ważne, aczkolwiek dziwne rzeczy związane ze sprawami wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomości. A mianowicie na wniosek jednego z jej członków, z początkiem roku 2013, Komisja Standardów podjęła uchwałę o skierowaniu wniosku do Zarządu i Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowa-

rzyszeń Rzecznawców Majątkowych o wycofanie (czasowe lub całkowite) m.in. tego właśnie standardu – nr 4, z którego królowna tak pewnie korzystała. Wniosek taki, datowany na 26 luty 2013r., trafił do Zarządu PFSRM. Zarząd wnioskiem takowy przedstawił na Radzie Krajowej, która, o zgrozo, pomimo wniosku, przemysłanego jak sądzę, przez Komisję Standardów, odrzuciła w szybkim tempie i standard nadal obowiązuje.

Dalej, w miesiącu czerwcu 2013r., odbyło się posiedzenie Komisji Standardów poświęcone właśnie sprawie omawianego standardu i kontrowersji oraz różnych interpretacji prawa i orzeczeń, mających miejsce w królestwie. W trakcie obrad nie osiągnięto żadnego konsensusu, wręcz przeciwnie członkowie Komisji mieli całkowicie rozbieżne zdania na ten temat, co więcej okazało się, że zapisy standardu mogą być kontrowersyjne i niezrozumiałe lub interpretowane przez każdą osobę w inny sposób. Postanowiono, że we wrześniu 2013r. dojdzie do spotkania roboczego w sprawie możliwych do osiągnięcia wspólnych zapisów standardu.

Planowane zmiany prawa

Królowna też nie wiedziała, że ustawodawca, chcąc zapewne pomóc wszystkim w królestwie, szykuje zmianę zapisu, a mianowicie pojawić ma się par. 4 w art. 305-2a kc mówiący o tym, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w ich braku – uwzględniając obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości. Ustawodawca chce dać zatem 2 etapy umożliwiające określanie wynagrodzenia, a król już szykuje się do ogłoszenia orędzia, że jeśli ktoś będzie w stanie wyceny dokonać za pomocą pierwszego etapu (na podstawie umów za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach) to odda rękę naszej królowny

temu śmiałkowi. Co do drugiej możliwości, hmm... jak by to ująć... ustawodawca wynagrodzenie zawęził do obniżenia użyteczności LUB wartości obciążonej nieruchomości. Mam wrażenie, że nie zastanowił się przy tym w ogóle, że są przypadki, gdzie do takiej sytuacji (obniżenia) nie dojdzie wcale, a nieruchomość przez lata będzie używana i to bez żadnej zapłaty, skoro wiemy, że wynagrodzenie należy się choćby do żadnej szkody nie doszło? Jak by nie patrzeć i tak źle i tak nie dobrze.

Pointa

Królowna śpi dalej i śni o niebieskich migdałach, nie zastanawiając się nad tym, że przecież ona potrafi oszacować wartość nieruchomości, bo tym się zajmuje na co dzień. Gdyby miała zlecenie określenia wartości nieruchomości, dla innych celów, niż strasznie brzmiące przesyły, na której leci przysłowiowa linia, to w taki czy inny sposób określiłaby jej wartość. A gdyby tak miała zlecenie wyceny nieruchomości, takiej samej, tylko bez tej linii, to też potrafiłaby określić jej wartość.

Szkoda tylko, że królowna śpi, w błogiej nieświadomości, ale może fosa wyschnie w końcu, informacje do niej się przedrą, a ona sama zastanowi się nad tym co robi i dlaczego, w końcu lato w tym roku mamy gorące.

Zakończenie

Każda bajka, jak to w bajkach bywa, dobrze się kończy. Przyjmijmy z konieczności, że nasza nie ma zatem jeszcze zakończenia. Z całą pewnością wielu z nas stać na działania aby to zakończenie nie wpisywało się w scenariusze „deregulacyjne” naszego zawodu. Możemy też spać dalej, jak bajkowa królowna, stworzona na potrzeby tej historii. Wybór należy do każdego z nas.

