



Twórca	PFSRM
Status	archiwalny
Data przyjęcia do stosowania	bd.
Data wycofania	01 stycznia 2017 r.

POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)
KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY NR 4

KSWS 4

WYCENA ODSZKODOWAŃ I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

1. WPROWADZENIE

1.1. Niniejszy standard przedstawia reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu:

- obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji projektowanych urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych na nieruchomościach,
- wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych istniejących na nieruchomościach, bez tytułu prawnego do dysponowania nimi na cele budowlane, dla urządzeń istniejących i podlegających przebudowie oraz dla projektowanych do budowy urządzeń przesyłowych,
- kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przeszłości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

1.2. Wartość służebności przesyłu stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego albo okresowego wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości, w pasie służebności przesyłu, w okresie eksploatacji urządzenia.

1.3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za korzystanie w przeszłości przez przedsiębiorstwo z nieruchomości w pasach technologicznych istniejących urządzeń, jako posiadacza w złej wierze.

2. ZAKRES I OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA STANDARDU

2.1. Standard stosuje się do określania obniżenia wartości nieruchomości powstałego na skutek wprowadzenia lokalizacji urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy dla w/w urządzeń.

2.2. Standard stosuje się do określania wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych:

- projektowanych do lokalizacji i budowy,
- istniejących na nieruchomościach i podlegających przebudowie,
- istniejących na nieruchomościach, wybudowanych bez udokumentowanego tytułu prawnego do dysponowania nimi na cele budowlane.



- 2.3. Standard stosuje się do określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w strefach bezumownego korzystania urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych, przez przedsiębiorstwo przesyłowe jako posiadacza w złej wierze.
- 2.4. Standard nie ma zastosowania w przypadkach określania:
- zmniejszenia wartości nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2007 r. Prawo ochrony środowiska,
 - wartości szkód w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych gruntu oraz zmniejszenia wartości nieruchomości, określanych w trybie administracyjnego ograniczenia praw do nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - wartości szkód w pożytkach z nieruchomości i w częściach składowych gruntu, powstałych podczas budowy, przebudowy oraz w trakcie napraw i konserwacji urządzeń przesyłowych,
 - wartości służebności przesyłu ustanawianej przez Lasy Państwowe na rzecz przedsiębiorstw energetycznych zajmujących się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej, na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
 - opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych, w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej, za zezwoleniem zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
- 2.5. Standard zawiera sposoby i procedury określania obniżenia wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wartości służebności przesyłu oraz kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, sposobami bezpośrednim i pośrednim.
- 2.6. Wyboru odpowiedniego sposobu określenia obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu oraz kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, po uprzednim przeprowadzeniu analizy dostępnych danych, w zakresie spełnienia kryteriów rynkowych. W operacie szacunkowym powinno być zawarte uzasadnienie zastosowanego sposobu wyceny oraz przyjętych wielkości parametrów i współczynników, adekwatnych do zakresu wyceny.
- 2.7. Suma wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji i zagospodarowania terenu oraz wartości służebności przesyłu nie powinna przekraczać wartości rynkowej nieruchomości lub jej części.
- 2.8. Przedstawione w standardzie zasady określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dotyczą nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

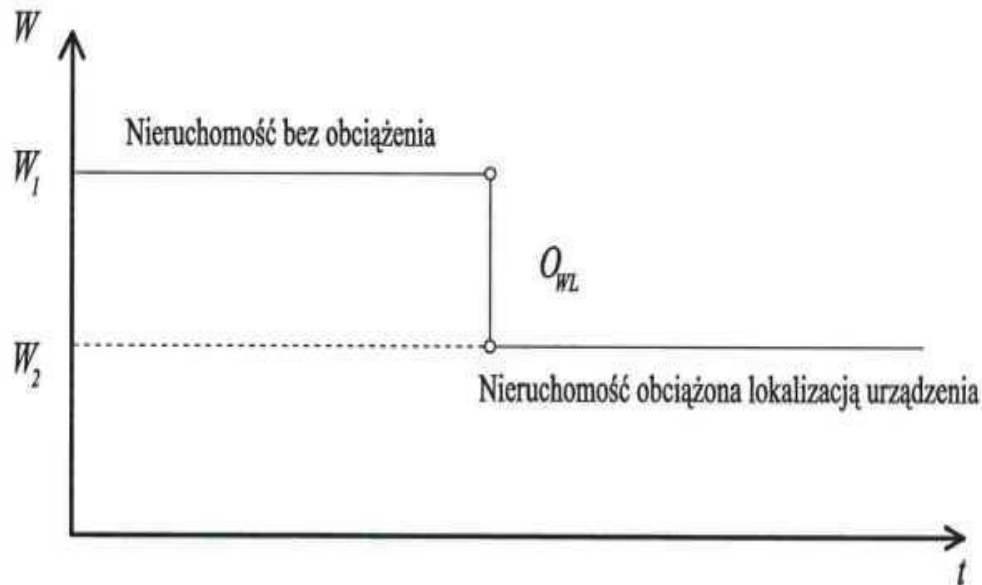


3. DEFINICJE

- 3.1. Pod pojęciami używanymi w standardzie - operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, nieruchomość podobna, obniżenie wartości nieruchomości, służebność przesyłu, bezumowne korzystanie z nieruchomości, należy rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawnych.
- 3.2. Urządzenie przesyłowe lub dystrybucyjne jest rozumiane zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jako obiekt liniowy, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna oraz kanalizacja kablowa.
- 3.3. Podobne urządzenia przesyłowe lub dystrybucyjne są rozumiane jako urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania medium takiego samego rodzaju, przy uwzględnieniu podobnych parametrów technicznych i technologii budowy, wpływające w podobny sposób na obniżenie użyteczności nieruchomości obciążonej.
- 3.4. Strefa ochronna urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego albo pas ochrony funkcyjnej są rozumiane jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia, ustalony na etapie jego lokalizacji, na podstawie przepisów prawnych, norm technicznych lub wytycznych technicznych, w którym ograniczony jest sposób korzystania z nieruchomości, skutkujący obniżeniem jej wartości. Dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć strefa ochronna nazywana jest przez inwestora pasem technologicznym.
- 3.5. Pas służebności przesyłu jest rozumiany jako pas terenu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego, którego szerokość jest ustalana w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, normy techniczne albo wytyczne techniczne właściwych przedsiębiorstw przesyłowych. Dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć pas służebności przesyłu utożsamiany jest przez inwestora z pasem technologicznym.
- 3.6. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe jest rozumiane jako korzystanie z nieruchomości w przeszłości, w strefie bezumownego korzystania, związanej z urządzeniem przesyłowym lub dystrybucyjnym, mające charakter posiadania nieruchomości w złej wierze.
- 3.7. Strefa bezumownego korzystania z nieruchomości jest rozumiana jako pas gruntu wzdłuż osi urządzenia niezbędny do prawidłowej eksploatacji urządzenia przesyłowego w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.



4. OKREŚLANIE OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK LOKALIZACJI PROJEKTOWANEGO URZĄDZENIA W MPZP ALBO W DECYZJI WZiZT



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego lub dystrybucyjnego

- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części

4.1. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego sposobem bezpośrednim

4.1.1. Obniżenie wartości nieruchomości lub jej części na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę walorów użytkowych nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim jako różnica wartości nieruchomości przed wprowadzeniem i po wprowadzeniu lokalizacji urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

4.2. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego sposobem pośrednim

4.2.1. Jeżeli lokalizacja urządzenia przesyłowego nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, a ograniczenie w sposobie użytkowania nieruchomości dotyczy powierzchni strefy ochronnej, wówczas obniżenie wartości rynkowej nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości rynkowej strefy ochronnej urządzenia i współczynnika obniżenia wartości, którego zakres mieści się w przedziale $[0 + 1]$.

4.2.2. Jeżeli lokalizacja urządzenia przesyłowego wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości lub jej części, wówczas obniżenie wartości

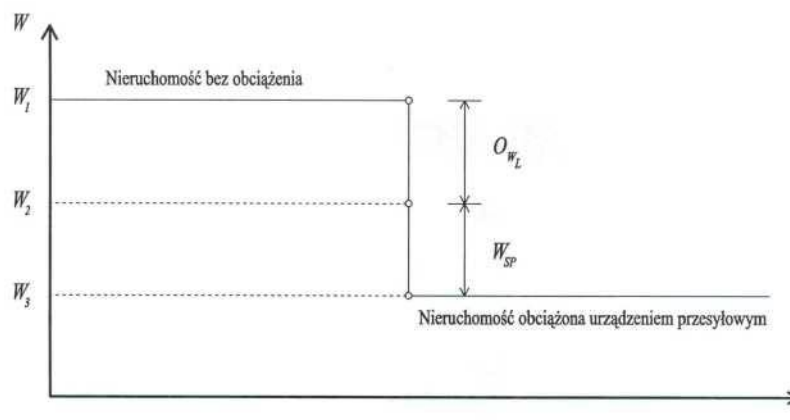


nieruchomości jest możliwe do określenia jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości lub jej części i współczynnika obniżenia wartości, którego zakres mieści się w przedziale $[0 \text{ } ^1]$.

4.2.3. W przypadku braku danych rynkowych wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy uwzględniającej stopień ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości.

W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości nieruchomości do jej wartości przed obciążeniem lokalizacją urządzenia pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości. Wielkość współczynnika obniżenia wartości nieruchomości jest równa ilorazowi obniżenia wartości nieruchomości do jej wartości przed lokalizacją urządzenia.

5. OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I DYSTRYBUCYJNYCH



Rysunek ilustrujący zmianę wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia i ustanowienia służebności przesyłu

- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- W_3 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia jej wartości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego i obciążenia służebnością przesyłu,
- O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części,
- W_{SP} - wartość prawa służebności przesyłu

5.1. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem bezpośrednim

5.1.1. Sposób bezpośredni określania wartości służebności przesyłu stosowany jest w przypadku istnienia:

- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych lokalizacją podobnych urządzeń w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przed ich budową,
- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych podobnymi urządzeniami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi, po lokalizacji i wybudowaniu urządzeń,



- umownych stawek wynagrodzeń za 1m² pasa służebności przesyłu podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach notarialnych, zawieranych przez różnych inwestorów z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, dla pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.
- 5.1.2. Wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim jako różnica wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, obciążonej lokalizacją urządzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wartości rynkowej nieruchomości lub jej części obciążonej urządzeniem po jego wybudowaniu.
- 5.1.3. Wartość służebność przesyłu jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie stawek wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu, dla 1 m² pasa służebności przesyłu dla podobnych urządzeń i dla podobnych nieruchomości, zawartych w umowach o ustanowienie służebności przesyłu dla pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

5.2. Określanie wartości służebności przesyłu sposobem pośrednim

- 5.2.1. Sposób pośredni jest stosowany do określania wartości służebności przesyłu przy uwzględnieniu:
- powierzchni pasa służebności przesyłu,
 - powierzchni części pasa służebności przesyłu wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
 - współczynnika służebności przesyłu,
 - wartości nieruchomości,
 - okresu dalszego istnienia urządzenia na nieruchomości.
- 5.2.2. Jeżeli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako iloczyn wartości rynkowej pasa służebności przesyłu, po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz współczynnika służebności przesyłu, którego zakres mieści się w przedziale [0 + 1].
- 5.2.3. Jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości lub jej części, wartość służebności przesyłu jest możliwa do określenia jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz współczynnika służebności przesyłu, którego zakres mieści się w przedziale [0 + 1].
- 5.2.4. W przypadku występowania w obrębie pasa służebności przesyłu powierzchni wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej powierzchnię tę wyodrębnia się z pasa służebności przesyłu, przyjmując dla niej wielkość współczynnika współkorzystania na poziomie równym 1.



5.2.5. W uzgodnieniu ze zleceniodawcą wartość służebności przesyłu w części obejmującej naziemne elementy infrastruktury technicznej może być wykazana oddzielnie.

5.2.6. Wartość służebności przesyłu określona sposobem pośrednim odpowiada wartości rynkowej służebności przesyłu w przypadku przyjęcia do obliczeń danych rynkowych.

5.3. Określanie wielkości współczynnika współkorzystania z nieruchomości

Wielkość współczynnika współkorzystania z nieruchomości jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy uwzględniającej stopień współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe. W analizie można wykorzystać informacje dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości, zawarte w umowach o ustanowienie służebności przesyłu dla podobnych urządzeń lokalizowanych na podobnych nieruchomościach.

5.4. Określanie wielkości współczynnika służebności przesyłu

Wielkość współczynnika służebności przesyłu jest możliwa do określenia na podstawie odrębnej analizy przy uwzględnieniu wielkości współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe oraz skutków pogorszenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, powstałego w wyniku zbudowania na nieruchomości urządzenia i związanego z lokalizacją naziemnych elementów infrastruktury technicznej oraz okoliczności powodujących trwałe ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości.

W analizie można wykorzystać informacje o danych rynkowych dotyczących relacji wartości rynkowej nieruchomości obciążonej urządzeniem po jego wybudowaniu do jej wartości po uwzględnieniu obniżenia wartości spowodowanego negatywnymi skutkami lokalizacji urządzenia w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pochodzące z innych porównywalnych rynków nieruchomości.

5.5. Wartość służebności przesyłu jako wynagrodzenie jednorazowe lub okresowe

Wartość służebności przesyłu stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowego wynagrodzenia może zostać przekształcona w wynagrodzenie płatne okresowo przy zachowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem aktualnej na datę wyceny stopy dyskontowej określonej na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym. Powyższą zasadę stosuje się również w przypadku przekształcenia wynagrodzenia płatnego okresowo w wynagrodzenie jednorazowe.

5.6. Określanie wartości służebności przesyłu w ustalonym okresie istnienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości

Wartość służebności przesyłu dla urządzenia przesyłowego o ustalonym okresie trwania w przyszłości, określa się przy zachowaniu zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem aktualnej na datę wyceny stopy dyskontowej, określonej jak w pkt. 5.5.



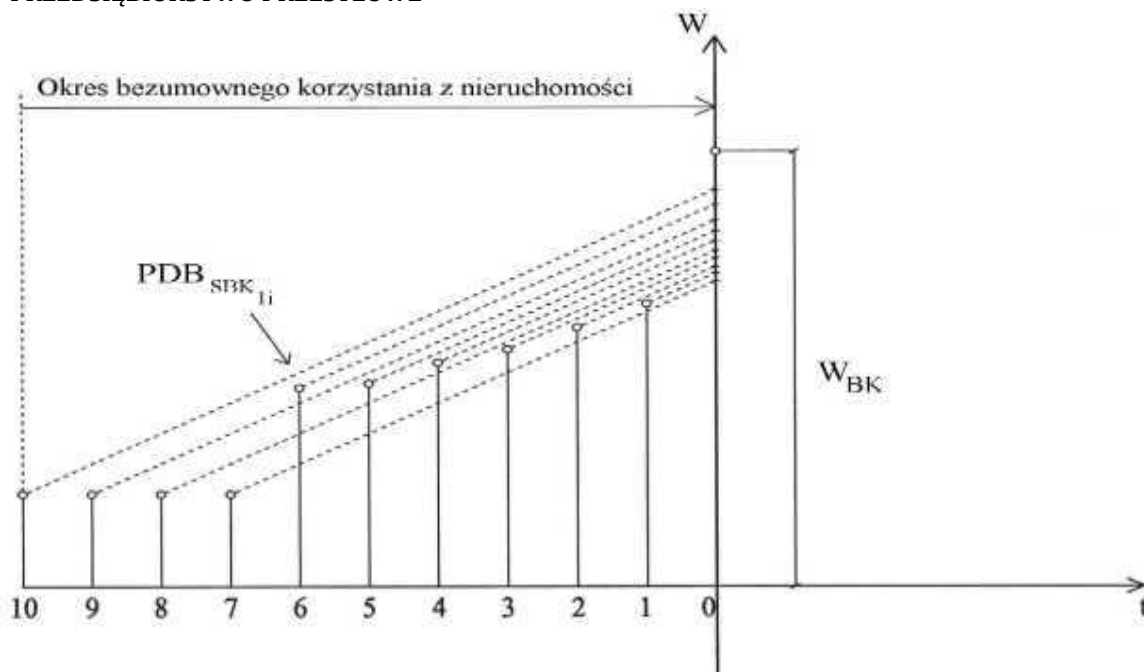
6. UWZGLĘDNIANIE WPLYWU KILKU URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA OBNIŻENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1. W przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy ich wpływu na obniżenie wartości nieruchomości oraz określa udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości.

6.2. W celu ustalenia wpływu kilku urządzeń na łączne obniżenie wartości nieruchomości należy:

- ustalić powierzchnie stref ochronnych albo pasów technologicznych urządzeń,
- ustalić powierzchnie wspólne stref ochronnych albo pasów technologicznych urządzeń,
- ustalić wskaźniki obniżenia wartości nieruchomości lub jej części spowodowanego przez poszczególne urządzenia przesyłowe,
- określić udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości według zasad rachunku wyrównawczego.

7. OKREŚLANIE KWOTY WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWO PRZESYŁOWE



Rysunek ilustrujący zasadę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- W_{BK} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 PDB_{SBK1i} - nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) 1 m² powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości.



7.1. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

7.1.1. Sposób bezpośredni określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stosowany jest w przypadku istnienia nominalnych, umownych czynszów dzierżawnych za 1 m² stref bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń, istniejących na podobnych nieruchomościach, w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości, wykazanych w umowach, zawieranych przez przedsiębiorstwa przesyłowe z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości.

7.1.2. W celu określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim należy:

- ustalić powierzchnię strefy bezumownego korzystania na podstawie wiarygodnych źródeł,
- określić potencjalne dochody brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania w kolejnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie rynkowych, nominalnych czynszów dzierżawnych powierzchni stref bezumownego korzystania,
- dokonać waloryzacji potencjalnych dochodów brutto na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

7.2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

7.2.1. W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim (parametrycznym) należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- relację potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
- powierzchnię strefy bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- powierzchnię części strefy bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolniczej (leśnej) z części nieruchomości, innej aniżeli zajętej pod elementy infrastruktury naziemnej, spowodowanych przez urządzenie przesyłowe i udokumentowanych wiarygodnymi źródłami informacji,
- współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat bezumownego korzystania na datę określenia kwoty wynagrodzenia

7.2.2. Nominalne, roczne strumienie dochodu brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania możliwe są do określenia przy uwzględnieniu:

- wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego



- korzystania,
 - współczynnik relacji czynszu do wartości nieruchomości nieobciążonej,
 - współczynnika współkorzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania;
- 7.2.3. W przypadku występowania w obrębie strefy bezumownego korzystania powierzchni wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji na ziemnych elementach infrastruktury technicznej, powierzchnię tę wyodrębnia się z powierzchni strefy, przyjmując dla niej wielkość współczynnika współkorzystania na poziomie równym 1.
- 7.3. Określanie powierzchni stref bezumownego korzystania z nieruchomości i waloryzacja nominalnych rocznych dochodów brutto**
- 7.3.1. Szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości powinny być ustalone na podstawie przepisów prawnych, norm technicznych albo wytycznych technicznych przedsiębiorstw przesyłowych, obowiązujących w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości
- 7.3.2. W przypadku braku możliwości określenia szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie dostępnych źródeł informacji, dane te powinien ustalić zleceniodawca albo sąd
- 7.3.3. Potencjalne, nominalne dochody brutto z kolejnych lat (okresów) podlegają waloryzacji na datę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości
- 7.3.4. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych, rocznych dochodów brutto może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi ze zleceniodawcą
- 7.3.5. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, o waloryzacji nominalnych, rocznych dochodów brutto decyduje sąd na wniosek jednej ze stron postępowania

7 ODEJŚCIA OD STANDARDU

- 7.1. Przedstawione w niniejszym standardzie sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie są jedynymi sposobami możliwymi do stosowania w szacowaniu odszkodowań i wynagrodzeń dla celów wskazanych w standardzie. Prezentowane sposoby nie obejmują również wszystkich sytuacji, z jakimi spotka się rzeczoznawca majątkowy w praktyce wyceny.
- 7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu, które nie mają zastosowania. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa, a także, gdy odstępstwo od standardu mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego.



8 OPRACOWANIE I OBOWIĄZYWANIE STANDARDU

- 8.1. Założenia do standardu przygotował zespół pod kierownictwem Jerzego Dąbka w składzie: Ryszard Cymerman, Władysław Mizier, Monika Nowakowska, Maria Trojanek, a opracowanie standardu powstało w ramach prac Komisji Standardów PFSRM w składzie: Radosław Gaca, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujka, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski.
- 8.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie: Radosław Gaca, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, , Mirosław Chumek, Wojciech Daniel, Jerzy Dydenko, Krzysztof Grzesik, Łukasz Maciak, Magdalena Małecka-Pilujka, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek i Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.

**UZASADNIENIE SPOSOBÓW WYCENY ZASTOSOWANYCH
W PROJEKTOWANYM STANDARDZIE KSWŚ 4 "WYCENA ODSZKODWAŃ
I WYNAGRODZEŃ DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH"**

1. WSTĘP

W obecnie prezentowanym projekcie zaprezentowano reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości dla opisanych w standardzie celów. Reguły te obejmują w szczególności sposoby wyceny w tym wskazują na konieczność uwzględnienia określonych przepisami prawa i orzecznictwem okoliczności. W obecnym kształcie Standardu odstąpiono od prezentacji szczegółowej metodyki opartej o prezentowane wcześniej wzory uznając, że są one jedynie uproszczona prezentacja podstawowych reguł, podobnie jak w prezentowane w publikacjach wzory odnoszące się do uregulowanych w przepisach prawa podejść i metod wyceny.

W związku z istniejącymi obecnie uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi zagadnień związanych z szeroko rozumianymi inwestycjami liniowymi w projekcie Standardu przedstawiono sposoby wyceny związane z określonymi rodzajami roszczeń.

Przebudowa i modernizacja istniejących urządzeń przesyłowych, jak również budowa nowych urządzeń wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, którą poprzedza:

- wprowadzenie inwestycji liniowej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego (ulicp),
- pozyskanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

Wprowadzenie inwestycji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydanie decyzji ulicp powoduje obniżenie wartości nieruchomości.

Roszczenie o odszkodowanie z tego tytułu jest dochodzone na podstawie art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei prawem, najszerzej stosowanym do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania prawne rzeczoznawcy majątkowi stoją przed nowymi, trudnymi zadaniami, mającymi na celu określanie:

- obniżenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia lokalizacji urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- wartości służebności przesyłu,
- kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na której istnieją urządzenia przesyłowe lub dystrybucyjne bez pozyskania prawa do nich.

Obniżenie wartości nieruchomości jest rozumiane, zgodnie z art. 36 ust.1 p.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako poniesiona rzeczywista szkoda. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia lokalizacji urządzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie powinno nastroczać trudności warsztatowych, tym bardziej, że istnieje orzecznictwo sądów administracyjnych z tego zakresu.

Problem warsztatowy pojawia się przy określaniu wartości służebności przesyłu. W dotychczasowym standardzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr IV.4 „Ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny” (obecnie tymczasowa

nota interpretacyjna) wskazane zostały zasady określania wartości służebności gruntowej, w szczególności służebności drogi koniecznej, która jest jedną z najszerzej stosowanych służebności gruntowych. Wskazane zasady nie mogą bezpośrednio stanowić podstawy merytorycznej do określania wartości służebności przesyłu z powodu różnic w zakresie w/w służebności i zasad ich ustanawiania.

Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętej pod urządzenia przesyłowe również stanowi stosunkowo nowe zadanie dla rzeczoznawców majątkowych. Dotychczas stosowane były różne metody określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które często traktowano jako odszkodowanie. Dopiero Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lutego 2005 r. (*sygn. I CK 563/2004*) stwierdził, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania, a tym samym do jego określenia nie można stosować zasad odpowiednich dla określania wartości odszkodowania.

Wskazane wyżej zadania stały się podstawą do sformułowania wskazówek metodycznych w postaci regulacji zawartych w projekcie Krajowego Standardu Wyceny Szczegółowego nr 4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”. W standardzie zawarto propozycje ujednoczenia stosowanych definicji oraz omówiono sposoby określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu i kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

2. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU STANDARDU KSW 4

2.1. Układ i struktura treści projektu standardu

Projekt standardu Krajowego Standardu Wyceny Szczegółowego nr 4 (KSW-4) został zredagowany na 11 stronach i zawiera treść ujętą w 9 punktach, w których zostały omówione następujące zagadnienia:

1. Wprowadzenie
2. Zakres i ogólne zasady stosowania standardu
3. Definicje
4. Określanie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji projektowanego urządzenia w MPZP albo w decyzji WZIZT
5. Określanie wartości służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych
6. Uwzględnianie wpływu kilku urządzeń przesyłowych na obniżenie wartości nieruchomości.
7. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe
8. Odejścia od standardu
9. Opracowanie i obowiązywanie standardu

3. UZASADNIENIE ZAWARTYCH W PROJEKCIE STANDARDU SPOSOBÓW OKREŚLANIA OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA SKUTEK LOKALIZACJI PROJEKTOWANEGO URZĄDZENIA W MPZP ALBO W DECYZJI WZIZT

3.1. Uwarunkowania prawne

Lokalizacja urządzenia na nieruchomości powoduje skutki odszkodowawcze w postaci obniżenia wartości nieruchomości, dochodzone na podstawie art. 36 ust. 1 + 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36. 1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik*

wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) **odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo**

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, **wartość nieruchomości uległa obniżeniu**, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Art.37

4. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

Art.58

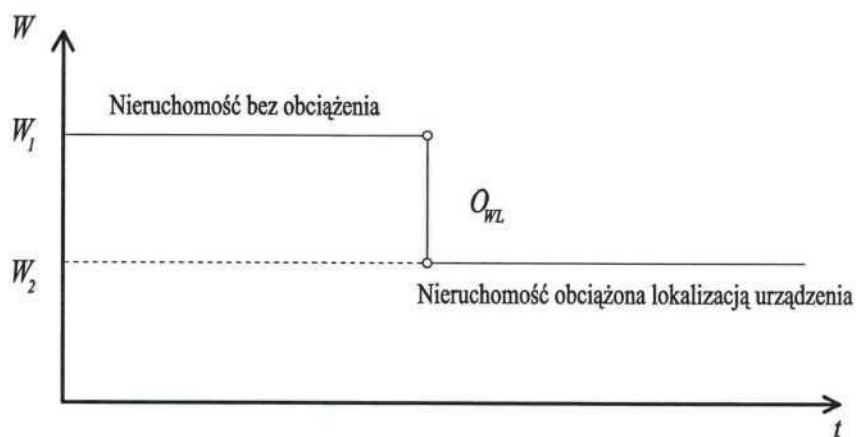
11. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Art. 63

1. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

3.2. Sposoby wyceny obniżenia wartości nieruchomości zaproponowane w Standardzie

Na zamieszczonym poniżej rysunku zobrazowano zmianę wartości nieruchomości będącą skutkiem lokalizacji urządzenia przesyłowego.



- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- O_{WL} - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji

urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części,

W projekcie Standardu w zależności od dostępnych danych rynkowych zaproponowano dwa podstawowe sposoby wyceny obniżenia wartości nieruchomości. Sposób bezpośredni oparty o różnicę wartości rynkowych nieruchomości według dwóch oznaczonych wcześniej stanów (punkt 3.2 Standardu) oraz sposób pośredni oparty o wartość rynkową nieruchomości lub jej części oraz współczynnik obniżenia wartości (punkt 3.2 Standardu)

3.3. Problematyka określania obniżenia wartości nieruchomości dla istniejących urządzeń przesyłowych na cudzych nieruchomościach.

Roszczenie o obniżenie wartości nieruchomości z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek lokalizacji projektowanego do budowy urządzenia przesyłowego na nieruchomości jest zawarte w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast dla urządzeń istniejących na nieruchomościach, zlokalizowanych na nich w przeszłości bez odpowiednich dokumentów, brak jest podstaw prawnych do regulacji roszczenia o obniżenie wartości nieruchomości. Tylko roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwe do dochodzenia na podstawie kodeksu cywilnego. Lokalizacja urządzeń przesyłowych w przeszłości odbywała się w większości na podstawie decyzji wydawanych przez WRN, PRN lub naczelników gmin na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 12 stycznia 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. Na tej podstawie wypłacane było odszkodowanie tylko za szkody w pożytkach z nieruchomości. Art. 35 i 36 w/w ustawy nie regulował odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Dlatego dochodzenie roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń przesyłowych odbywa się dzisiaj w trybie administracyjnym, a nie cywilnym. Takie stanowisko w tym zakresie wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego.

W innej sytuacji, gdy urządzenie przesyłowe zostało zlokalizowane i wybudowane na nieruchomości zupełnie bezprawnie, bez jakiegokolwiek decyzji organu, istnieje roszczenie z art. 415 k.c. w powiązaniu z art. 361 - 363 k.c., czyli o naprawienie szkody.

Wówczas z wnioskiem do sądu cywilnego powinien wystąpić poszkodowany i udowodnić bezprawność zajęcia nieruchomości, winę pozwanego i wysokość odszkodowania (*art. 6 k.c.*) W takim przypadku istnieje konieczność określania pełnego odszkodowania.

Przy określaniu wartości nieruchomości na których istnieją urządzenia przesyłowe o nie uregulowanym stanie prawnym należy uwzględnić obniżenie wartości nieruchomości z tytułu jej obciążenia urządzeniem przesyłowym. Wymóg ten wynika z uwzględnienia w wycenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości.

4. SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH

4.1. Uwarunkowania prawne

Art. 305¹ [Treść prawa]

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).

Art. 305² [Umowa o ustanowienie służebności przesyłu]

§ 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 [Przejęcie prawa, wygaśnięcie]

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

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

§ 5 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 [Odeślanie]

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.";

4.2. Charakterystyka służebności przesyłu.

Służebność przesyłu uregulowana w art. 305¹ - 305⁴ kodeksu cywilnego polega na tym, że przedsiębiorca przesyłowy może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych, wymienionych w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przesyłowego. Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego (właściciela przedsiębiorstwa - osoby fizycznej lub prawnej), przy czym, z chwilą jej ustanowienia staje się częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego, a w konsekwencji w razie sprzedaży przedsiębiorstwa lub urządzenia przesyłowego przechodzi na przedsiębiorcę. Stosownie do treści art. 305¹ kodeksu cywilnego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenie infrastruktury technicznej lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Z powyższego wynika wniosek, że służebność przesyłu znajduje zastosowanie do urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych:

- istniejących na nieruchomości, wybudowanych na nich bez tytułu prawnego do dysponowania na cele budowlane,
- projektowanych do budowy.

Przedsiębiorca przesyłowy ubiegając się o ustanowienie służebności przesyłu dla budowy urządzenia powinien legitymować się dokumentem potwierdzającym taki zamiar, a w przypadku wystąpienia o służebność przesyłu dla istniejącego urządzenia na cudzej nieruchomości przedsiębiorca musi wykazać, że jest jego właścicielem. Służebność przesyłu wpisana do działu III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej stanowi bardzo dobre zabezpieczenie interesów przedsiębiorstwa przesyłowego, między innymi z powodu braku możliwości jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, w przeciwieństwie do prawa zobowiązaniowego (najem, dzierżawa). Priorytetem ustawowym jest, aby służebność przesyłu była ustanawiana w trybie umownym. W przypadku sporu istnieje podstawa prawna do jej ustanowienia orzeczeniem sądowym. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu jest ustanawiana za wynagrodzeniem, najczęściej jednorazowym lub nieodpłatnie. Uprawnionym do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu jest właściciel nieruchomości, na którego gruncie zlokalizowane są urządzenia przesyłowe bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane albo przedsiębiorca, który jest właścicielem w/w urządzeń, istniejących na nieruchomości lub

urządzeń projektowanych do budowy. Na mocy art. 305³ § 2 k.c. służebność przesyłu wygasa najpóźniej z chwilą likwidacji przedsiębiorstwa. Do służebności przesyłu mają również zastosowanie przepisy o służebności gruntowej, w tym:

- art. 293 k.c. (*wygaśnięcie służebności gruntowej na skutek nie wykonywania przez lat 10*),
- art. 285 k.c. (*oznaczony w umowie zakres korzystania z nieruchomości obciążonej lub ograniczenie właściciela w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych uprawnień*),
- art. 294 k.c. (*żądanie właściciela nieruchomości obciążonej zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli na skutek zmiany stosunków służebność stała się szczególnie uciążliwa*).

Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, pomimo, że w przypadku obiektu liniowego, wykonywana jest na oznaczonym obszarze pasa służebności przesyłu. Wprowadzenie do kodeksu cywilnego prawa służebności przesyłu nie przekreśla możliwości pozyskiwania przez inwestora prawa do nieruchomości przed rozpoczęciem budowy, w trybie administracyjnym. Inwestor może korzystać z tego trybu w przypadku braku możliwości pozyskania praw do nieruchomości w drodze umownej.

Na skutek wprowadzonej zmiany ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze (*art. 313 ust. 3*) służebność przesyłu pozostaje w mocy w przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa (analogicznie jak służebność drogi koniecznej i służebność związana z przekroczeniem granicy działki przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia).

Na skutek zmiany ustawy Kodeks postępowania cywilnego (*art. 1000 §2 p. 4*) w postępowaniu egzekucyjnym, po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności, służebność przesyłu pozostaje w mocy bez potrącenia jej wartości z ceny nabycia.

Na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece (*art. 17*) służebność przesyłu ujawniona w księdze wieczystej ma pierwszeństwo przed prawami osobistymi lub roszczeniami.

4.3. Wnioski z orzecznictwa sądowego, dotyczące określania wartości służebności przesyłu

Wartość służebności przesyłu stanowi podstawę do ustalenia wysokości jednorazowego lub okresowego wynagrodzenia za korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości, w pasie służebności przesyłu, w okresie eksploatacji urządzenia.

Ustalenie wysokości wynagrodzenia jest w kompetencji stron umowy albo sądu.

W istniejących przepisach prawnych brak jest zasad ustalania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przesyłu. Z analizy zagadnienia dotyczącego określania wartości służebności przesyłu wypływają praktyczne wnioski:

- wartość służebności przesyłu jest podstawą do ustalenia wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu w okresie eksploatacji urządzenia na nieruchomości,
- do określenia wartości służebności przesyłu powinny być stosowane rynkowe czynsze najmu (dzierżawy) pasów służebności przesyłu, a w przypadku ich braku określenie wartości służebności przesyłu powinno być dokonane sposobem pośrednim w oparciu o wartość rynkową nieruchomości przed jej obciążeniem urządzeniem.

W istniejącym orzecznictwie Sądu Najwyższego znajdują się wskazania dotyczące określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (*uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30.08.1991 r., sygn. akt III CZP 73/91 OSNCP 1992/4, uchwała Sądu Najwyższego z dnia*

17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/2005, J). Wskazania te zostały potwierdzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. (sygn. II CSK 444/2009):

„Wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenia ustalone według tych kryteriów mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej będzie znikome. Nie oznacza to jednak, że możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, brak faktycznych utrudnień w wykonywaniu prawa własności, niweczy zupełnie oparte na treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. prawo właściciela do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z utrzymaniem na niej urządzeń przesyłowych. Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305[1] k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą.”

Z przytoczonego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego wypływają wnioski dotyczące określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe:

- **wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy określać na podstawie czynszów najmu (dzierżawy) podobnych nieruchomości,**
- **wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do wartości nieruchomości,**
- **należy uwzględnić stopień współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,**
- **należy uwzględnić okres dalszego istnienia urządzenia na nieruchomości,**
- **wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno być niższe od wartości nieruchomości.**

Ważne wskazówki dotyczące składników wynagrodzenia za służebność przesyłu zawarte są w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. (sygn. akt III CZP 43/11).

Treść uchwały:

„Właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu roszczenie o naprawienie szkody z powodu obniżenia jej wartości, związanego z normalnym korzystaniem z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści takiej służebności (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.)”

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnia:

„nie stanowi pogorszenia rzeczy obniżenie jej wartości, które podlega kompensacji w ramach wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz że uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych - zgodnie z wolą ustawodawcy - jest rekompensowany świadczeniem, jakie może uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesyłu.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r., III CZP 76/88 i postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 060/98, nie publ.)”.

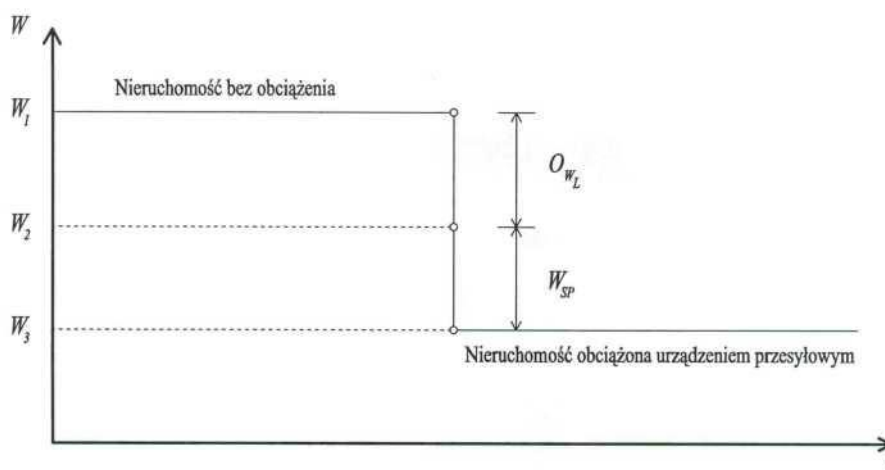
Art. 224 § 2 k.c. zawiera roszczenie o rozliczenia uzupełniające, które obciążają posiadacza rzeczy w złej wierze, do których oprócz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należą - zwrot pobranych pożytków i odszkodowanie za pogorszenie rzeczy.

Pogorszenie nieruchomości według k.c. następuje na skutek fizycznego wybudowania i eksploatacji urządzenia, bo wtedy dopiero urządzenie to stanowi przeszkodę fizyczną. Znaczącym jest, że przy tej konkluzji Sąd przywołał uchwałę z dnia 8 września 1988 r. i postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2000 r. (*nie publ.*). Uchwała dotyczy możliwości płacenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w formie świadczeń okresowych, czyli innego rodzaju służebności, która nie potrzebuje procedury wstępnej, związanej z wprowadzaniem jej do planu miejscowego, czy też wydawania decyzji wżizt. Za świadczeniem okresowym przemawia fakt, że jeśli nastąpi w przyszłości strata z powodu pogorszenia stanu nieruchomości to świadczenie okresowe uwzględni to pogorszenie w wysokości wynagrodzenia okresowego. Reasumując, ustanowienie drogi koniecznej stanowi pogorszenie nieruchomości, ale dopiero po jej ustanowieniu i korzystaniu z niej przez uprawnionego. Zatem Sąd Najwyższy w uchwale z 8 września 2011 r. nie odniósł się do obniżenia nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzenia, tylko do obniżenia wartości z tytułu wybudowania urządzenia i korzystania z nieruchomości w czasie jego eksploatacji. Wniosek praktyczny, który wypływa z tej uchwały przy określaniu wartości służebności przesyłu jest taki, że **w operacie szacunkowym należy oddzielnie zamieścić:**

- **wartość obniżenia nieruchomości z tytułu powstania „szkody planistycznej”,**
- **wartość służebności przesyłu,**
- **w wartości służebności przesyłu należy zamieścić, oprócz wynagrodzenia za współkorzystanie z pasa służebności przesyłu, również wynagrodzenie za pogorszenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości wynikłe na skutek budowy urządzenia, związane z lokalizacją naziemnych elementów infrastruktury technicznej jak również za powstanie trwałych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.**

4.4. Sposoby wyceny wartości służebności przesyłu zaproponowane w Standardzie.

Na zamieszczonym poniżej rysunku zobrazowano zmianę wartości nieruchomości będącą skutkiem lokalizacji urządzenia i ustanowienia służebności przesyłu.



- W_1 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części nieobciążonej urządzeniem przesyłowym,
- W_2 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości, powstałego na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego,
- W_3 - wartość rynkowa nieruchomości lub jej części, po uwzględnieniu

- obniżenia jej wartości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego i obciążenia służebnością przesyłu,
- O_{WL}* - obniżenie wartości nieruchomości lub jej części, na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości lub jej części,
- W_{SP}* - wartość prawa służebności przesyłu.

W projekcie Standardu w zależności od dostępnych danych rynkowych, podobnie jak w przypadku obniżenia wartości nieruchomości zaproponowano dwa podstawowe sposoby wyceny służebności przesyłu. Sposób bezpośredni oparty o różnicę wartości rynkowych nieruchomości według dwóch oznaczonych wcześniej stanów lub o występujące na rynku stawki wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu (punkt 5.1 Standardu) oraz sposób pośredni oparty o wartość rynkową nieruchomości lub jej części oraz współczynnik służebności przesyłu (punkt 5.2 Standardu).

Jako warunki zastosowania sposobu bezpośredniego wskazano istnienie na rynku:

- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych lokalizacją podobnych urządzeń w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przed ich budową,
- cen transakcyjnych podobnych nieruchomości obciążonych podobnymi urządzeniami przesyłowymi lub dystrybucyjnymi, po lokalizacji i wybudowaniu urządzeń,
- umownych stawek wynagrodzeń za 1 m² pasa służebności przesyłu podobnych urządzeń, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, wykazanych w umowach notarialnych, zawieranych przez różnych inwestorów z właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości, dla pozyskania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

W przypadku sposobu pośredniego wskazano na konieczność uwzględnienia:

- powierzchni pasa służebności przesyłu,
- powierzchni części pasa służebności przesyłu wyłączonej z użytkowania na skutek lokalizacji naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- współczynnika służebności przesyłu,
- wartości nieruchomości,
- okresu dalszego istnienia urządzenia na nieruchomości.

Zgodnie ze wskazaniem zawartym w uzasadnieniu powołanej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r. w przypadku „współczynnika służebności przesyłu” wskazano na okoliczności konieczne do uwzględnienia przy jego określaniu, do których zaliczono:

- wielkość współczynnika współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- skutki pogorszenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości, powstałe w wyniku zbudowania na nieruchomości urządzenia i związane z lokalizacją naziemnych elementów infrastruktury technicznej oraz z okolicznościami powodującymi trwałe ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości.

W projekcie standardu odniesiono się również do problematyki związanej z wyrażaniem wartości służebności przesyłu jako podstawy do ustalenia wynagrodzenia płatnego w okresach rocznych. W związku z tym, że w opisanym przypadku chodzi o wyrażenie kwoty płatnej jednorazowo w postaci strumienia płatności rocznych wskazano w standardzie na konieczność stosowania ogólnie przyjętych zasad matematyki finansowej, z uwzględnieniem ceny pieniądza w czasie.

Kolejnym zagadnieniem uwzględnionym w projekcie są zasady postępowania

rzeczoznawcy majątkowego w przypadku istnienia kilku urządzeń przesyłowych na nieruchomości. W takim przypadku rzeczoznawca majątkowy dokonuje analizy ich wpływu na obniżenie wartości nieruchomości i podejmuje decyzję o określeniu udziałów poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości.

W celu ustalenia wpływu kilku urządzeń na łączne obniżenie wartości nieruchomości należy:

- dokonać szczegółowej analizy dokumentacji geodezyjno-kartograficznej w celu identyfikacji poszczególnych urządzeń przesyłowych,
- ustalić powierzchnie stref ochronnych albo pasów technologicznych,
- ustalić powierzchnie wspólne stref ochronnych albo pasów technologicznych,
- ustalić wskaźniki obniżenia wartości nieruchomości lub jej części spowodowanego przez poszczególne urządzenia przesyłowe,
- określić udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości według zasad rachunku wyrównawczego.

5. ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI Z TYTUŁU ISTNIENIA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA CUDZYCH NIERUCHOMOŚCIACH

5.1. Uwarunkowania prawne

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, zostało wybudowane bez tytułu prawnego do nieruchomości, wtedy przedsiębiorstwo przesyłowe jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia o charakterze prawnorzeczowym, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego:

- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenie za pobrane pożytki.

Art. 224. § 1. *Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.*

§ 2. *Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.*

Art. 225. *Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.*

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane najczęściej przy regulacji stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej i posiada niżej wymienione cechy:

- jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za

- utracone dochody w przeszłości,
- nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści,
- jest określane jako jednorazowe za cały okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego,
- nie może być dochodzone na przyszłość,
- może obejmować tylko okres maksimum 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 k.c.).

Jak już wcześniej wspomniano wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem ale może spełniać cele odszkodowawcze. O jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., sygn. akt III CZP 43/11).

Art. 117. § 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.

§ 2 Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

§ 3 (skreślony).

Art. 118. 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 przypadku legalnej budowy urządzeń infrastruktury technicznej, np. na podstawie decyzji administracyjnej, właścicielowi nie należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., sygn. akt III CSK 432/2007).

5.2. Wybrane orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Jako podstawę roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie Sąd Najwyższy wskazał przepisy art. 224, 225 i 230 kodeksu cywilnego w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r. (sygn. akt III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209).

Jednocześnie sąd wskazał na konieczność stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Potwierdzają to wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. (sygn. akt IV CKN 5/2000) oraz z dnia 15 września 2005 r. (sygn. akt II CK 61/2005):

„Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.”

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. (sygn. akt III CZP 29/05) sąd stwierdził:

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.”

W uzasadnieniu do w/w uchwały wskazano, że odpowiednie wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.

Powyższe zasady zostały potwierdzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. (*sygn. II CSK 444/2009*).

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004 r., sygn. akt IV CK 613/2003*).

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2005 r. (*sygn. akt III CZP 80/05*) wynika, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być dochodzone w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego.

5.3. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest stosowana **zasada nominalizmu**, wynikająca z art. 358¹ kodeksu cywilnego i polegająca na tym, że nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 lutego 2005 r. (*sygn. I CK 563/2004*):

„Okoliczność, że żądanie waloryzacji dochodzonego wynagrodzenia zostało zgłoszone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego nie stanowi w okolicznościach sprawy przeszkody do jego rozpoznania. Jest oczywiste, że powodowie nie mieli potrzeby zgłaszania żądania waloryzacji przed Sądem Okręgowym, ponieważ wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została ustalona - na skutek błędnego zastosowania art. 363 § 2 k.c. - według cen z chwili orzekania. Dopiero na etapie postępowania apelacyjnego po przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czynszu dzierżawnego w poszczególnych latach „z uwzględnieniem cen obowiązujących w odpowiednich okresach (latach)”, nabrała aktualności kwestia waloryzacji - ustalanego według innych zasad - wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.”

Z powyższego wyroku wypływa ważny wniosek dla określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z uwagi na to, że **wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, więc do jego określenia nie można stosować zasad określania wartości odszkodowania**. Wartość odszkodowania według kodeksu cywilnego określana jest na podstawie art. 363 § 2 kodeksu cywilnego według:

- stanu nieruchomości z daty zaistnienia szkody,
- poziomu cen z daty likwidacji szkody.

Ze względu na przytoczone uwarunkowania prawne, powyższy sposób określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, chociaż jego stosowanie może wydawać się czasami bardziej słuszne, nie jest obecnie dopuszczalny. Pozostaje zatem stosowanie zasady nominalizmu według art. 358¹ §1 i §3 k.c.

Z orzecnictwa Sądu Najwyższego wypływają poniższe nakazy, dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe:

- kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy określać na podstawie nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) podobnych nieruchomości w okresie bezumownego korzystania,
- kwota wynagrodzenia powinna uwzględniać wartość nieruchomości,
- należy uwzględnić stopień ingerencji (współkorzystania) przedsiębiorstwa przesyłowego w nieruchomości,
- nominalne, potencjalne dochody brutto z okresów bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być waloryzowane na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia

- w drodze umownej albo w drodze sądowej,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna być niższa od wartości nieruchomości,
- potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) należy powiększyć o poniesione przez właściciela ciężary, z tytułu utrudnień w korzystaniu z nieruchomości na skutek istnienia na niej urządzeń infrastruktury technicznej.

5.4. Waloryzacja wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zgodnie z art. 358¹§1 kodeksu cywilnego spełnienie świadczenia ze zobowiązania pieniężnego następuje przez zapłatę sumy nominalnej, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Jednakże w kodeksie cywilnym jest przepis, który umożliwia urealnienie wartości zobowiązań, w przypadku inflacji lub deflacji. Zgodnie z art. 358¹ § 3 k.c., w razie istotnej zmiany siły nabywczej (wartości) 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 w umowie. Kodeks cywilny zezwala w zasadzie na waloryzację wszystkich świadczeń pieniężnych.

Mogą być one waloryzowane na podstawie: umowy albo orzeczenia sądowego.

Umowna waloryzacja wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości polega na likwidacji straty wartości pieniądza wynikłą na skutek inflacji, poprzez waloryzację nominalnych, potencjalnych dochodów brutto w poszczególnych okresach bezumownego korzystania łącznymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS. Jednakże mogą być zastosowane inne sposoby waloryzacji. Jednym z takich sposobów jest waloryzacja łącznymi wskaźnikami ustalonymi na podstawie rentowności długoterminowych, bezpiecznych lokat, którymi są np. 10-letnie obligacje Skarbu Państwa. W tym celu można zastosować rentowność obligacji z poszczególnych lat, dla których określone są nominalne, potencjalne dochody brutto z tytułu współkorzystania z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Strony umowy mogą uzgodnić inny wskaźnik waloryzacji nominalnych, potencjalnych dochodów brutto.

Sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych jest instytucją prawa cywilnego, pozwalającą na sądową zmianę wysokości świadczenia w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Przesłanki sądowej waloryzacji są następujące:

- waloryzacja sądowa dopuszczalna jest tylko co do świadczeń pieniężnych,
- istotna zmiana siły nabywczej pieniądza,
- waloryzacji dokonuje się na wniosek strony - nigdy z urzędu,
- waloryzacji nie może żądać strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

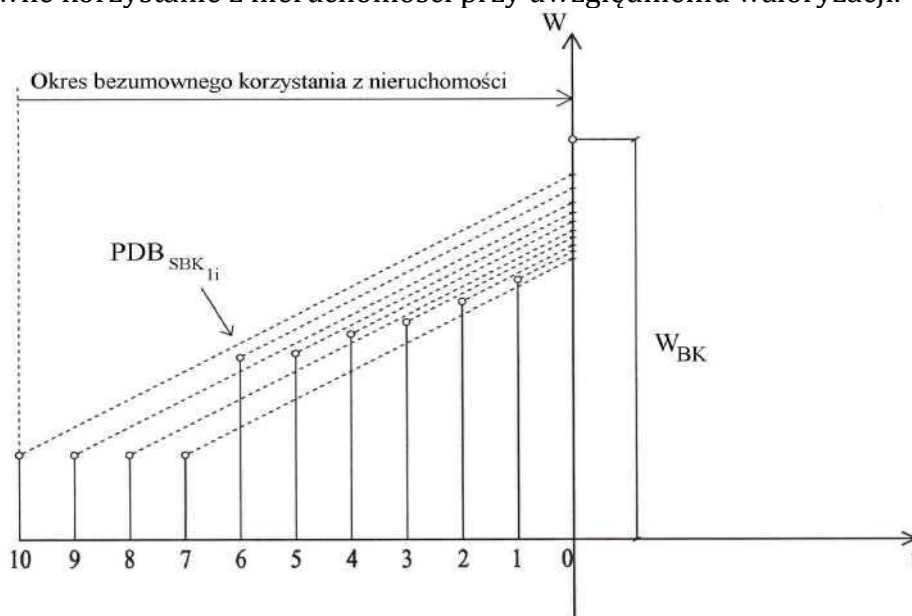
W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1995r., (sygn. I PRN 40/95) sąd stwierdza: „Nie jest dopuszczalna sądowa waloryzacja świadczeń na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. w sytuacji, gdy strony zawarły w umowie klauzulę waloryzacyjną (art. 358¹ § 2 k.c.).”

Sądowa waloryzacja dopuszczalna jest tylko na wniosek którejkolwiek ze stron stosunku zobowiązaniowego. Nie może natomiast nastąpić z urzędu. Sąd nie ma prawa inicjować procesu waloryzacyjnego.

Jeżeli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest ustalane przez sąd, wówczas nominalne, potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) mogą podlegać waloryzacji przez sąd na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia, na podstawie wniosku jednej ze stron postępowania.

5.5. Sposoby określania kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zaproponowane w Standardzie

Na zamieszczonym poniżej rysunku zobrazowano zasadę określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy uwzględnieniu waloryzacji.



- W_{BK} - kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 PDB_{SBK1i} - nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) 1 m² powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości,

W projekcie Standardu podobnie jak dla punktów wcześniejszych w zależności od dostępnych danych rynkowych zaproponowano dwa podstawowe sposoby wyceny kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sposób bezpośredni oparty o występujące na rynku nominalne, umowne czynsze z tytułu dzierżawy za tereny stref bezumownego korzystania obowiązujące dla podobnych urządzeń, istniejących na podobnych nieruchomościach, w okresie bezumownego korzystania (punkt 7.1 Standardu) oraz sposób pośredni oparty o wartość rynkową nieruchomości lub jej części, współczynnika współkorzystania z powierzchni strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe oraz relacji potencjalnego dochodu brutto z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania (punkt 7.2 Standardu)

W projekcie odniesiono się również do problematyki związanej z ustalaniem szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości w przeszłości oraz zasad waloryzacji nominalnych rocznych dochodów brutto. Szerokości wskazanych stref powinny być pozyskane z właściwego przedsiębiorstwa przesyłowego albo określone na podstawie obowiązujących w okresie bezumownego korzystania norm technicznych lub wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych.

W przypadku braku możliwości określenia parametrów stref bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie dostępnych źródeł informacji, dane te powinien ustalić zleceniodawca albo sąd.

Potencjalne, nominalne dochody brutto z kolejnych lat (okresów) podlegają waloryzacji na datę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych dochodów brutto może być dokonana

wskaźnikami uzgodnionymi ze zleceniodawcą. W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, o waloryzacji nominalnych dochodów brutto decyduje sąd, na wniosek jednej ze stron postępowania.

6. PODSUMOWANIE

Zaproponowane w projekcie KSWS-4 sposoby wyceny odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych oparte o dotychczasowe uwarunkowania prawne i doświadczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych wypełniają poważną, istniejącą lukę w tym zakresie. Jak wynika z analizy obecnie sporządzanych wycen dotyczących omawianej problematyki cechują się one często znaczną różnorodnością w zakresie zastosowanej metodyki i znacznymi rozbieżnościami w zakresie formułowanych wniosków (wartości). Przyjęcie jednolitych sposobów wyceny w obszarze wyceny odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędzeń przesyłowych bez wątpienia wpłynie na wzrost ochrony interesu zarówno posiadaczy nieruchomości jak i przedsiębiorstw zarządzających infrastrukturą przesyłową oraz na wzrost zaufania do określających wartości rzeczoznawców majątkowych.