

Opinia na temat rozwiązań proponowanych w projekcie

KSWS 4

**OKREŚLANIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ORAZ
WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI NA
POTRZEBY URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH
(14-12-2013 r.)**

Autorzy opracowania

Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman

dr Mirosław Gdesz

dr inż. Dariusz Konieczny

dr inż. Cezary Kowalczyk

Data wykonania

03 lutego 2014 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres opinii	3
2. Cel opinii	3
3. Stan prac nad jednolitym standardem.....	3
4. Stan nieruchomości na dzień szacowania wartości prawa służebności przesyłu	8
5. Uwagi do treści zawartych w projekcie standardu	12
6. Konkluzje	19
7. Wnioski	20

1. Przedmiot i zakres opinii

W opinii odniesiono się do proponowanego definiowania pojęć oraz rozwiązań metodycznych z zakresu określania wartości służebności przesyłu i bezumownego korzystania z nieruchomości zaproponowanych w projekcie standardu KSWS 4 z dnia 14 grudnia 2013 r.

2. Cel opinii

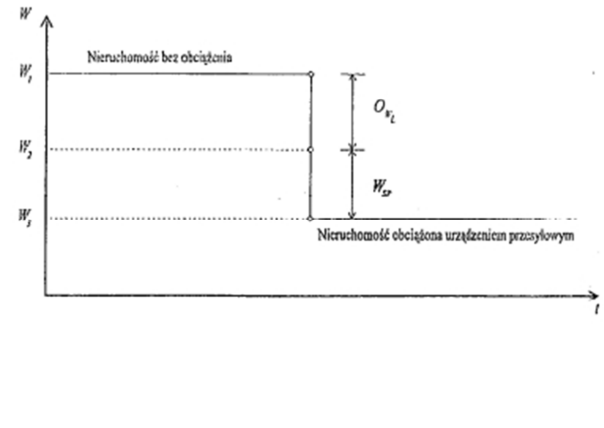
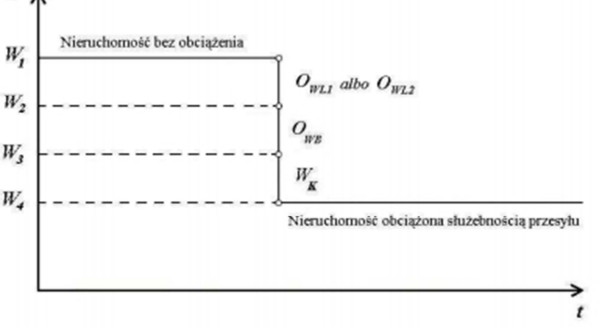
Wypracowanie jednolitych zasad szacowania wartości służebności przesyłu oraz wskazanie słabych stron proponowanej metodyki i metodologii.

3. Stan prac nad jednolitym standardem

Przed przystąpieniem do omówienia aktualnych zapisów standardu chcielibyśmy przypomnieć rozwiązania stosowane w projektach standardu KSWS 4 proponowanych do dnia dzisiejszego.

Tabela 1. Przykłady różnego podejścia do szacowania wartości służebności przesyłu

Przybliżony miesiąc udostępnienia projektu	Wzajemne relacje pomiędzy obniżeniem wartości a wartością prawa służebności (W_{SP} oznacza wartość służebności przesyłu, Z_W i O_W jest to zmniejszenie wartości na skutek lokalizacji sieci)	Uwagi do projektu
marzec 2011		<p>wrzesień 2011 – opinia Pani prof. dr hab. Stanisławy Kalus i dr Grzegorza Matusika wskazująca między innymi na konieczność oddzielenia odszkodowań od wynagrodzeń;</p> <p>maj 2011 – negatywna opinia dr inż. Dariusza Koniecznego i dr inż. Cezarego Kowalczyk;</p> <p>MINISTER INFRASTRUKTURY odmawia uzgodnienia</p>
październik 2011		<p>Pojawiły się dwa projekty z wzorami i bez wzorów jednak zaden nie znalazł jednolitego uznania środowiska rzeczoznawców.</p>

<p style="text-align: center;">maj 2012</p>		<p>Ta wersja projektu pokazuje, że wartość służebności przesyłu należy liczyć od wartości nieruchomości obciążonej urządzeniami infrastruktury. To podejście jest logiczne, ponieważ oddziela szkody wyrządzone na etapie planistycznym i etapie budowy od korzystania z nieruchomości.</p> <p>lipiec 2012 – mimo słusznego założenia wyjściowego, projekt standardu zawiera wiele błędów logicznych, dlatego uzyskuje negatywną opinię dr inż. Dariusza Koniecznego i dr inż. Cezarego Kowalczyk;</p>
<p style="text-align: center;">grudzień 2013</p>		<p>W tym projekcie zaproponowano różny sposób określania W_{SP} zależny od daty wybudowania sieci:</p> <p>a) $W_{SP} = W_2 - W_4$ b) $W_{SP} = W_1 - W_4$</p>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektów standardu KSW 4.

Proszę zauważyć, iż proponowane rozwiązania przedstawiane przez jeden zespół opracowujący projekt standardu KSW 4 potrafią być różne. W czasie tworzenia projektów nie zmieniały się przepisy związane z zagadnieniem wyceny praw do nieruchomości, natomiast autorzy przedstawiali środowisku różne koncepcje. Wytworzona sytuacja wielowariantowości, podparta cyklem szkoleniowym, w ramach którego podawano różne zasady postępowania w zależności od przyjmowanej metodyki doprowadziła do chaosu, jaki panuje w stosowanych w praktyce procedurach szacowania wartości ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest prawo służebności przesyłu.

Autorzy standardu nie dostrzegają podstawowych zależności w polskim prawie, gdzie istnieje wyraźny podział na gałąź prawa administracyjnego i gałąź prawa cywilnego. Prawo służebności przesyłu jest pojęciem z zakresu prawa cywilnego, którego cel jest wyraźnie określony w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (kc). Szkody wynikające z opracowań planistycznych i decyzji lokalizacyjnych zostały opisane w przepisach prawa administracyjnego i to w tych przepisach określono wyraźnie zakres odpowiedzialności organu uchwalającego miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub wydającego decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ulicp) lub decyzji wydanych w trybie specustw o odpowiedzialności z tytułu ograniczeń przed właścicielem nieruchomości. Zapisy dotyczące odszkodowań i wywłaszczeń związanych z lokalizacją sieci przesyłowych istniały w polskim prawie od początku zeszłego wieku, dlatego zupełnie niezrozumiałe jest twierdzenie autorów projektu standardu KSW 4 (wersja z

grudnia 2013 r.), iż na wartość prawa służebności przesyłu składa się również obniżenie wartości nieruchomości spowodowane ograniczeniem sposobu korzystania na skutek ustalenia lokalizacji sieci przed 1 stycznia 1995 r. (*pkt. 1.2 projektu standardu z grudnia 2013 r.*).

Wprowadzenie instytucji służebności przesyłu nie miało na celu rozliczania szkód wyrządzonych przed dniem 1 stycznia 1995 r. tylko uregulowanie prawa do korzystania z nieruchomości na przyszłość. W celu rozliczenia spraw zaległych odpłatności za korzystanie służy art. 224 § 2 i art. 225 kodeksu cywilnego mówiący o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie.

Należy zauważyć, iż żaden z dotychczasowych projektów nie został zaakceptowany przez właściwego Ministra. Wśród wielu uwag zgłaszanych przez różne ministerstwa i właścicieli sieci jedna wydaje się najbardziej istotna, tj. brak określenia ekonomicznych skutków wprowadzenia zapisów standardu do obligatoryjnej praktyki szacowania prawa służebności przesyłu dla polskiej gospodarki. Autorzy projektu standardu w ramach ustalania wartości służebności przesyłu proponują uwzględnianie ograniczeń, które powstały przed rokiem 1995.

Z wyżej wymienionych względów postanowiliśmy przedstawić w tabeli 3 efekt ekonomiczny chaosu, jaki pojawił się w proponowanych projektach standardu KSWS4. Porównanie wartości prawa służebności przesyłu przy stosowaniu różnych wskaźnik **k** i wartości rynkowej **W** dla zróżnicowanych stanów nieruchomości. Podstawowy wzór na wartość służebności przesyłu, wyraża formuła:

$$W_{SP} = W * P * k$$

gdzie

W – wartość 1m² nieruchomości przed ustanowieniem służebności przesyłu (nieruchomość nieobciążona prawem służebności przesyłu), w tabeli 2 jest to odpowiednio wartość **W₂**;

P – powierzchnia pasa służebności;

k – wskaźnik współkorzystania proponowany przez nas to 0,5 (inni autorzy proponują w zależności od zastanego stanu przyjmować **k** lub **K** uzależnione od występujących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości).

Tabela 2. Wartość rynkowa dla różnych stanów nieruchomości

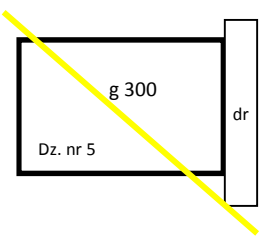
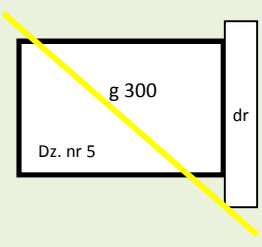
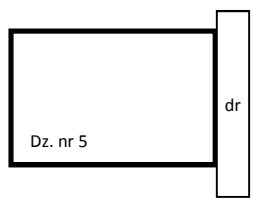
Szkic stanu zagospodarowania działki	Dział trzeci KW	Wartość rynkowa nieruchomości	UWAGA	Różnice wartości
 <p>g 300 Dz. nr 5 dr</p>	Służebność przesyłu dla gazociągu zapłacona jednorazowo	W_3		$(W_1 - W_2)/W_1 = S$ – wskaźnik zmniejszenia wartości na skutek lokalizacji gazociągu $W_2 - W_3 = W_{sp}$ – wartość prawa służebności przesyłu
 <p>g 300 Dz. nr 5 dr</p>	Brak wpisów	W_2 (czyli wartość działki, na której istnieją ograniczenia związane z istnieniem gazociągu)	Do podstawowego wzoru na służebność przesyłu (gdzie występuje k) należy podstawić wartość rynkową takiego stanu zagospodarowania i takiego stanu wpisów w KW	
 <p>Dz. nr 5 dr</p>	Brak wpisów	W_1		

Tabela 3. Przykłady wyliczania wskaźnika współkorzystania

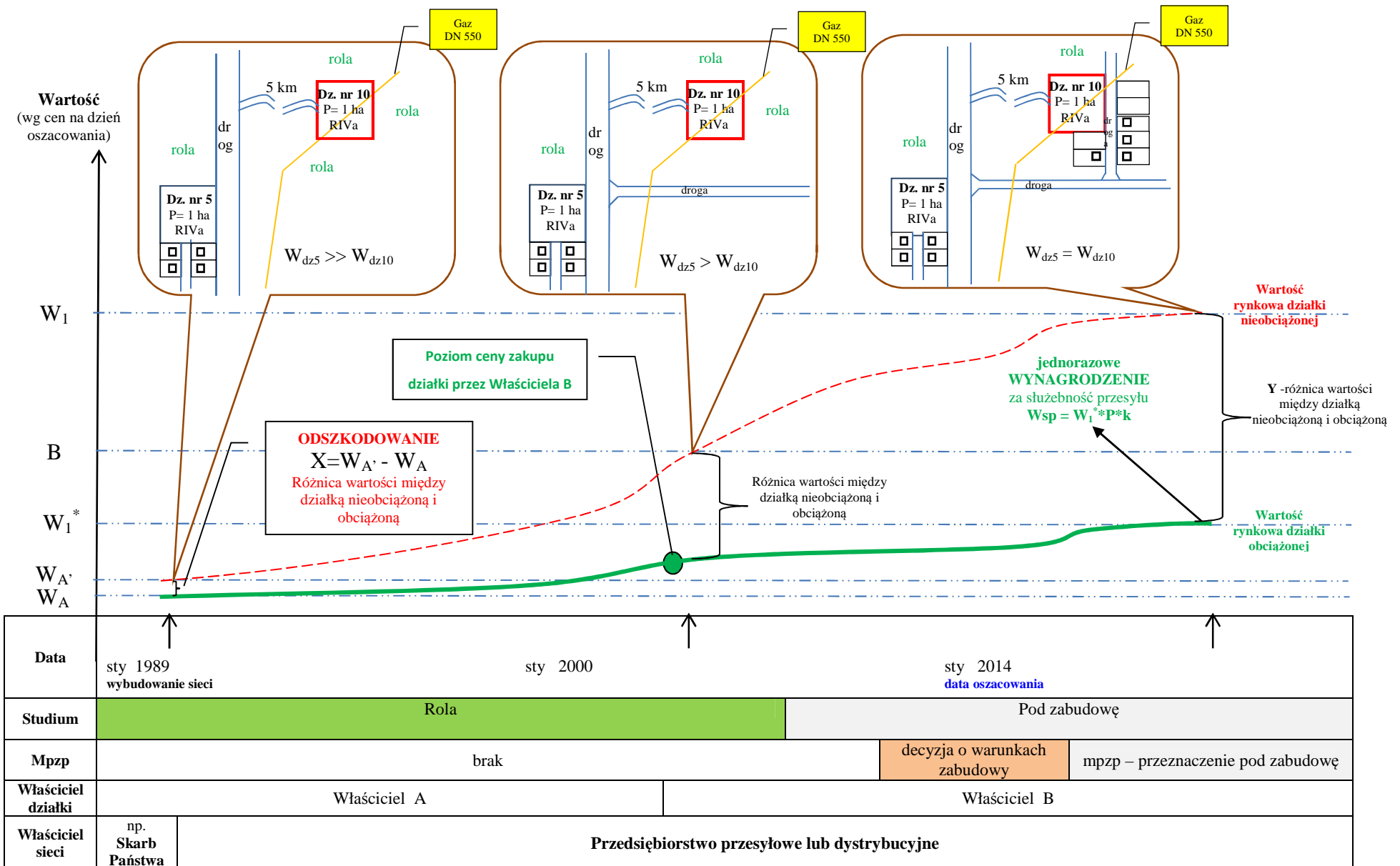
	PRAWIDŁOWO		BŁĄD (wartość służebności przesyłu połączona z wartością szkody za lokalizację gazociągu)		
K czy k	k = 0,5	$K = (1-S) * k$	k = 0,5	$K = \frac{R * S + u * (1 - S) * k}{R}$	$K = S + (1-S) * k$
Wzór na służebność przesyłu	$W_2 * P * k$	$W_1 * P * K$	$W_1 * P * k$	$W_1 * P * K$	$W_1 * P * K$
Przykład 1 (S = 0,80)					
Założenia:					
S = 0,80 (czyli na skutek lokalizacji gazociągu działka straciła na wartości 80%)					
k = 0,5					
R = u = 10% czyli 0,1					
W_1 (bez urządzeń przesyłowych) = 100 zł/m ²					
W_2 (z urządzeniami przesyłowymi) = 20 zł/m ²					
P = 1000 m ²					
Wyniki dla przykładu 1					
Wartość służebności przesyłu	10 000 zł	10 000 zł	50 000 zł	90 000 zł	90 000 zł
Przykład 2 (S = 0,10)					
Założenia:					
S = 0,10 (czyli na skutek lokalizacji gazociągu działka straciła na wartości 10%)					
k = 0,5					
R = u = 10% czyli 0,1					
W_1 (bez urządzeń przesyłowych) = 100 zł/m ²					
W_2 (z urządzeniami przesyłowymi) = 90 zł/m ²					
P = 1000 m ²					
Wyniki dla przykładu 2					
Wartość służebności przesyłu	45 000 zł	45 000 zł	50 000 zł	55 000 zł	55 000 zł

4. Stan nieruchomości na dzień szacowania wartości prawa służebności przesyłu

W celu przedstawienia ogólnych zasad określania wynagrodzenia z tytułu służebności przesyłu posłużono się przykładem zobrazowanym na rysunku 1. Na osi czasu przedstawiono trzy stany nieruchomości obciążonej infrastrukturą - siecią gazową wysokiego ciśnienia DN 550, wybudowaną w styczniu 1989 r.

Uwaga:

Przy ustalaniu wynagrodzenia za służebność przesyłu dla sieci istniejących od lat w terenie należy uwzględnić fakt, że właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości niejednokrotnie wypłacono odszkodowania za różnego typu ograniczenia w korzystaniu, w tym za obniżenie wartości nieruchomości. Z tego powodu wartość gruntu obciążonego infrastrukturą powinna być niższa od wartości gruntów nieobciążonych. W wielu przypadkach ze względu na ówczesne uwarunkowania wybudowana sieć nie wpływała na obniżenie wartości nieruchomości. Dotyczyło to typowych gruntów rolnych lub leśnych, które ze względu na swoje położenie nie były przewidywane w opracowaniach planistycznych pod zabudowę. Mogło się również zdarzyć, że w przypadku obniżenia wartości nieruchomości z jakichś powodów nie uregulowano spraw odszkodowawczych. Nie powinno to wpłynąć na wysokość wynagrodzenia, ponieważ do tego celu należy zawsze brać pod uwagę aktualny stan nieruchomości, a więc należy uwzględnić wartość nieruchomości obciążonej infrastrukturą. Odszkodowania należą się za wyrządzone szkody, które trzeba naprawić lub zrekompensować w innym trybie. Ustawa Kodeks cywilny wyraźnie rozgranicza znaczenie słów odszkodowanie i wynagrodzenie. Wynagrodzenie należy się za korzystanie z czyjejś rzeczy, np. za służebność przesyłu (art. 305² kc) lub bezumowne korzystanie z obcych nieruchomości (art. 224 § 2 i art. 225 kc). W przypadku wyrządzenia szkody zastosowanie mają art. 361 - 363 ustawy Kodeks cywilny, gdzie jest mowa o odpowiednim odszkodowaniu.



Rysunek 1. Wpływ zmiany otoczenia nieruchomości obciążonej liniową infrastrukturą techniczną na wysokość wynagrodzenia za służebność przesyłu

Źródło: Opracowanie własne

W rozpatrywanym przypadku szkoda w odniesieniu do działki nr 10 została wyrządzona w styczniu 1989 r., natomiast data wyliczenia wynagrodzenia, to styczeń 2014 r. Wartości przedstawione na wykresie są wartościami według cen na datę określenia wynagrodzenia, czyli na styczeń 2014 r. Przed wykonaniem obliczeń należy przeanalizować specyfikę zmiany wartości rynkowej działki nr 10 na skutek zmian w zagospodarowaniu jej otoczenia wraz z upływem czasu. Aby zidentyfikować zaistniałe trendy należy przestudiować położenie i stan planistyczny analizowanej działki.

Położenie działki - w roku 1989 bezpośrednie otoczenie działki stanowiły grunty rolne. Odległość do najbliższej drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, w złym stanie technicznym wynosiła 5 km. Można stwierdzić, że była to działka rolna bez potencjału warunkującego inne wykorzystanie niż rolne. Przykładem zróżnicowania wartości rynkowej działek rolnych, spowodowanego położeniem w stosunku do obszarów zurbanizowanych może być porównanie wartości rynkowej działki nr 5 (Wdz5) z wartością rynkową działki nr 10 (Wdz10). Porównywane działki mają takie same właściwości co do: zapisów planistycznych (tj. rola w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, brak mpzp), kształtu, ukształtowania terenu, rodzaju i klasy gruntu, aktualnego sposobu wykorzystania (np. uprawa ziemniaków). Cechą różniącą jest jednak otoczenie. Działka nr 5 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zurbanizowanych, a w konsekwencji możliwość innego zagospodarowania niż rolne posiada znacznie wyższą wartość rynkową niż działka nr 10 (Wdz5 >> Wdz10). Dopiero w roku 2014 otoczenie działki nr 10 staje się porównywalne (Wdz5 = Wdz10, przy założeniu, że działka nr 10 nie jest obciążona).

Stan planistyczny – dotyczy odpowiednio kierunków rozwoju (określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - skizpg) i przeznaczenia terenu (określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – mpzp), na którym położona jest działka nr 10. Jako uzupełnienie informacji planistycznej przywołano decyzję o warunkach zabudowy, która jest wydawana przy zamierzeniach planistycznych w przypadku, gdy dla danego obszaru nie uchwalono mpzp.

Sieć gazowa została wybudowana (1989 r.) na terenach predysponowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, z dala od istniejącej zabudowy. Natomiast w dniu szacowania wynagrodzenia (2014 r.) działka nr 10 sąsiaduje już z terenami przeznaczonymi w mpzp pod zabudowę. To znaczy, że gdyby nie była obciążona gazociągiem również mogłaby być atrakcyjna pod względem możliwości zabudowy (istniałaby możliwość uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy) lub byłaby objęta planem miejscowym.

Powodem, dla którego działka nr 10 nie może być traktowana jako działka przeznaczona pod zabudowę jest sieć gazowa wybudowana w styczniu 1989 r. To wówczas wyrządzono szkodę dla właściciela nieruchomości, a nie w dniu szacowania wynagrodzenia za służebność przesyłu.

Zmiana stanu prawnego w zakresie władania nieruchomościami ma bezpośredni wpływ na roszczenia dotyczące odszkodowań i wynagrodzeń. Kodeks cywilny reguluje zasady dochodzenia praw w tym zakresie. Odszkodowanie należy się osobie, która poniosła szkodę (w roku 1989 był nim właściciel A). Szkodę zobowiązany jest naprawić ten, kto ją wyrządził (właściciel sieci). W tym przypadku, jeżeli dodatkowo założymy, iż do tej pory nie było postępowań przed sądem można przyjąć, iż roszczenia o naprawienie szkody ulegały przedawnieniu.

Przedawnienie roszczeń majątkowych zostało opisane w art. 117 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. ustawy Kodeks cywilny (kc). Termin przedawnienia wynosi lat 10, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata (art. 118 kc).

Jeżeli uwzględnimy, że roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, to należy rozdzielić odszkodowania za szkody od wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. To znaczy, że w przypadku określania wartości bezumownego korzystania z nieruchomości lub służebności przesyłu nie ma znaczenia, czy odszkodowanie za słupy i ewentualne obniżenie wartości nieruchomości było wypłacone, czy nie.

Biorąc powyższe pod uwagę nie można doliczać wartości szkód do wartości bezumownego korzystania z nieruchomości lub wartości służebności przesyłu, ponieważ w szczególnych przypadkach (dotyczy to możliwości wcześniejszych wypłat odszkodowań za szkody temu samemu lub poprzedniemu właścicielowi nieruchomości) odszkodowanie wypłacone byłoby kilka razy. Rzeczoznawcy majątkowi przy określaniu wartości bezumownego korzystania z nieruchomości oraz prawa służebności przesyłu nie sprawdzają, czy obecnemu lub poprzedniemu właścicielowi nieruchomości wypłacono odszkodowania za szkody infrastrukturalne, ponieważ nie jest to związane z zakresem zlecenia i nie ma takiej potrzeby. Osobno liczy się wartości szkód i osobno liczy się wartość bezumownego korzystania z nieruchomości i wartość służebności przesyłu. Przy określaniu wartości bezumownego korzystania z nieruchomości i służebności przesyłu podstawą do obliczeń zawsze jest wartość gruntu obciążonego przewodami i urządzeniami infrastruktury, bez znaczenia czy odszkodowania były wypłacone.

Przy określaniu odszkodowania obowiązują zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które w każdym przypadku nakazują przyjmować stan nieruchomości z dnia zaistnienia szkody, a ceny z dnia szacowania. Odnosząc powyższe zasady do sytuacji przedstawionej na rysunku 1, wysokość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości należy określić jak dla stanu z dnia wyrządzenia szkody: tj. działki rolnej w otoczeniu innych działek rolnych, dla których nie było mpzp, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego grunty były przeznaczone do uprawy, jako grunty rolne. Biorąc pod uwagę ceny rynkowe na dzień szacowania, odszkodowanie powinno wynieść: $W_{A'}$ - W_A (rysunek 1). Nieuprawnione jest stanowisko, że działka nr 10 przed wyrządzeniem szkody miała statut działki budowlanej sąsiadującej z innymi terenami przeznaczonymi do zabudowy.

Właściciel B nabył prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej infrastrukturą przesyłową (linia ciągła oznacza przebieg gazociągu), która posiadała niższą wartość rynkową od działek nieobciążonych infrastrukturą przesyłową.

Zgodnie z Kodeksem cywilnym właściciel B może dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz służebność przesyłu, jeżeli wcześniej prawo korzystania z nieruchomości nie zostało ustalone. Określając odpowiednie wynagrodzenie należy mieć na uwadze, że właściciel B posiada działkę o wartości W_1^* (działka położona w sąsiedztwie gruntów zurbanizowanych nie posiadająca prawa zabudowy). Brak jest podstaw prawnych i rynkowych do stosowania założenia, że wynagrodzenie należy określić od wartości W_1 (działki nieobciążonej infrastrukturą), ponieważ właściciel B nie posiada nieruchomości o wartości rynkowej W_1 (nabył nieruchomość obciążoną gazociągiem o wartości W_1^*).

5. Uwagi do treści zawartych w projekcie standardu

PUNKT 1.1. PROJEKTU KSW 4

W projekcie wymieniono jako jeden z celów: określenie dobrej praktyki w zakresie obniżenia wartości na skutek wyjścia w życie opracowań planistycznych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Czy rzeczywiście standard ten rozstrzyga o sposobie szacowania wartości szkód „planistycznych”? W całej treści projektu nie ma wzmianki w jaki sposób należy je szacować. A dodatkowo niepokojące jest to, iż zapisano możliwość rekompensaty odszkodowania w ramach wynagrodzenia za służebność przesyłu. Takie stwierdzenie ma daleko idące skutki i może zostać zinterpretowane, jako próbę zmiany kwalifikacji podatkowej należnego odszkodowania przez wliczenie go do wynagrodzenia.

Inny skutek praktyczny takiego zapisu będzie prowadził do pojawienia się różnych metod szacowania gdzie część rzeczoznawców będzie dodawało odszkodowanie do wartości prawa służebności a inni nie. Ponadto na tym przykładzie widać, jak autorzy projektu standardu bez skrupułów połączyli prawo cywilne z prawem administracyjnym.

PUNKT 1.2. PROJEKTU KSW 4

W skład wartości służebności przesyłu zaliczono obniżenie wartości nieruchomości z tytułu lokalizacji urządzeń (przed 1995 r.) oraz z tytułu wybudowania. Tym samym autorzy twierdzą, że szkody wyrządzone w roku np. 1975 r. należy dzisiaj rozliczyć w ramach dodania do prawa służebności przesyłu. Czyli to **nie sąd decyduje czy roszczenia uległy przedawnieniu tylko autorzy projektu standardu**, którzy jednoznacznie twierdzą, że wartość ograniczeń należy doliczyć do wartości prawa, które zostanie ustalone w dniu dzisiejszym. Dodatkowo można postawić pytanie autorom, jaki stan nieruchomości (w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o gospodarce

nieruchomościami) zostanie przyjęty do określenia wartości szkód (*czy to będzie ograniczenie, które powstało w dniu lokalizacji urządzeń infrastruktury czyli w 1975 r. czy hipotetyczna wartość szkody zakładająca, że ograniczenie powstaje w dniu szacowania wartości prawa służebności przesyłu*)?

W podpunkcie 5 dotyczącym składników wartości prawa służebności przesyłu zapisano, iż częścią składową ograniczonego prawa rzeczowego są również **inne szkody, w tym utracone korzyści**. Tak sformułowany zakres wartości służebności przesyłu doprowadzi do przyszłych nieporozumień między rzeczoznawcami majątkowymi szacującymi wartość prawa służebności przesyłu bez uwzględniania szkód infrastrukturalnych oraz między właścicielami nieruchomości, którzy podbudowani interpretacją przepisów prawa przez autorów projektu standardu wejdą w konflikt z właścicielami infrastruktury technicznej, którzy nabyli infrastrukturę od poprzednich podmiotów. Należy podkreślić, że utracone korzyści z powodu lokalizacji i posadowienia urządzeń infrastruktury w granicach nieruchomości powstały na etapie prac planistycznych oraz w momencie budowy infrastruktury technicznej. **W przypadku zmniejszenia wartości nieruchomości należały się odpowiednio do wartości szkody odszkodowania** (na rysunku nr 1 oznaczono literą X).

Za utracone korzyści można uznać utracony dochód ze zniszczonych plantacji kultur wieloletnich przy założeniu możliwości ich odtworzenia po zakończeniu inwestycji w tym samym lub innym miejscu. Nie można uwzględniać utraconych przyszłych korzyści związanych z możliwością innego zagospodarowania nieruchomości, ponieważ przy określaniu wartości szkód infrastrukturalnych należy brać pod uwagę aktualny stan zagospodarowania oraz możliwe przeznaczenie nieruchomości **w momencie wystąpienia szkody**, a nie przeznaczenie za 20 czy 50 lat (z projektu standardu można błędnie wnioskować że chodzi o wartość szkody liczoną na dzień szacowania – na rysunku 1 oznaczono literą Y). Stworzona przez autorów projektu standardu furta interpretacyjna doprowadzi do wielu konfliktów, które będą kierowane do sądów, ponieważ żaden właściciel infrastruktury nie będzie chciał płacić odszkodowań za szkody wyrządzone przez poprzednich właścicieli infrastruktury oraz za roszczenia, które zgodnie z art. 118 kc uległy przedawnieniu.

Analizując składniki wartości służebności przesyłu nie można się oprzeć wrażeniu, że podpunkt 5 dotyczy szkód związanych z niemożnością zabudowy terenu w przypadku uchwalenia przyszłych planów miejscowych, które z powodu istnienia infrastruktury technicznej wyłączą określony pas terenu z zabudowy. Przy czym horyzont czasowy uchwalenia przyszłych planów miejscowych dla autorów projektu standardu wydaje się nieistotny. Na przykład za 30 lat będzie uchwalany plan miejscowy na terenie, który dzisiaj jest zwykłym polem oddalonym o 5 km od miasta. Czy zdaniem autorów projektu standardu przeszłemu właścicielowi nieruchomości będzie należało się odszkodowanie za brak możliwości zabudowy nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego? Prawdopodobnie nie znajdą się tacy właściciele infrastruktury, którzy będą chętni do płacenia odszkodowań za wyimaginowane szkody mające nastąpić rzekomo w przyszłości, czyli jak to określili autorzy projektu standardu za utracone korzyści powstałe na skutek lokalizacji, posadowienia oraz korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej „w szczególności z powodu uniemożliwienia

wzrostu wartości albo zmiany przeznaczenia nieruchomości na skutek istnienia urządzeń na nieruchomości”.

PUNKT 1.3. PROJEKTU KSWŚ 4

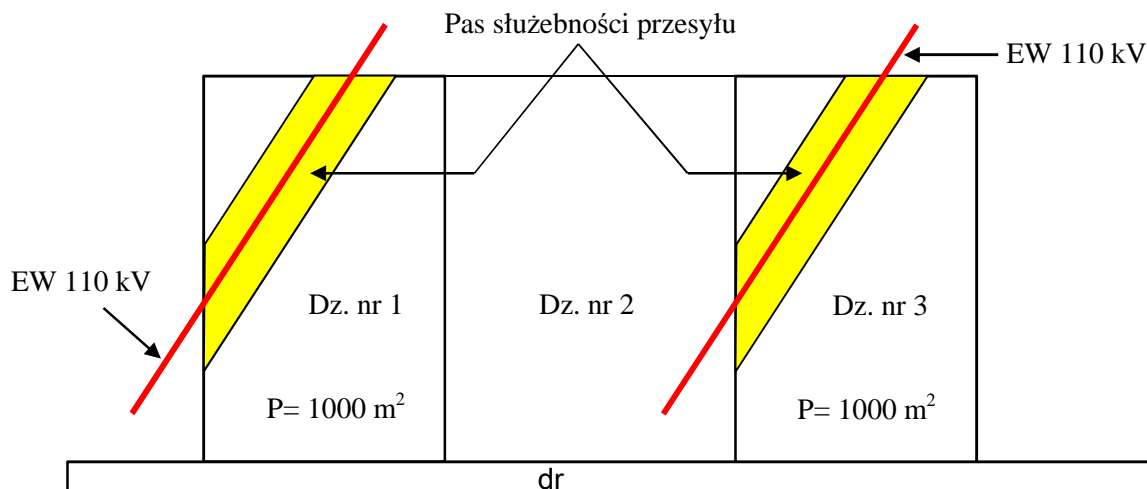
Zapis punktu 1.3. wskazuje, że jeżeli wartość służebności przesyłu będzie ustalana w postępowaniu sądowym, to będą brane pod uwagę inne składowe prawa służebności przesyłu. Efekt takiego zapisu będzie następujący: rzeczoznawcy majątkowi będą wykonywali operaty na zlecenie stron a jak sprawa trafi do sądu, to okaże się, że wartość szacowanego prawa przed zgłoszeniem sprawy do sądu była liczona wg innej procedury. **Takie rozbieżności w procedurze prowadzą wprost do utraty szacunku i zaufania do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dodatkowo właściciele sieci będą kierowali wszystkie sprawy do sądu wiedząc, że wówczas procedura liczenia będzie zupełnie odmienna** (korzystniejsza dla właścicieli sieci).

PUNKT 1.4. PROJEKTU KSWŚ 4

Z zapisu tego punktu wynika, że rzeczoznawca nie jest osobą obiektywną, która powinna działać zgodnie z zasadami wyceny praw do nieruchomości, tylko postępuje według wytycznych zlecniodawcy uwzględniając jego wskazania co do składników prawa służebności przesyłu. Wynika z tego wniosek, że na życzenie zlecniodawcy rzeczoznawca doliczy lub odliczy do/od wartości prawa służebności przesyłu wszystko to, czego będzie sobie życzył podmiot zamawiający wycenę. Przyznajemy, że takich zasad wyceny dotychczas nie znaliśmy: „w przypadku określania wartości służebności na zlecenie innego podmiotu niż sąd przy jednoczesnym braku wskazań dotyczących składników wynagrodzenia za służebność przesyłu ...”

Proponowany zapis doprowadzi do sytuacji, w której rzeczoznawcy majątkowi albo będą liczyli wartość wszystkich elementów składowych wymienionych w projekcie standardu, ponieważ nie będą w stanie rozstrzygnąć, które elementy należy pominąć, albo będą zonglowali szkodami wychodząc z założenia, że uwzględnią tylko te, które ich zdaniem należą się właścicielowi nieruchomości. Zaproponowane rozwiązanie świadczy o tym, że w przypadku szacowania wartości służebności przesyłu dla dwóch identycznych sieci położonych względem siebie równoległe i przecinających hipotetycznie dwie identyczne, położone obok siebie nieruchomości możemy spodziewać się oszacowania różnych wartości tego samego prawa. Jak to możliwe, skoro wartość prawa własności obu działek jest jednakowa? Otóż stosując retorykę zawartą w pkt 1 4. projektu standardu jeden z rzeczoznawców uwzględni wartość szkód, jaka jego zdaniem należy się nowemu właścicielowi nieruchomości a w drugim przypadku będą istniały dokumenty potwierdzające wypłacenie odszkodowań za szkody infrastrukturalne właścicielowi obciążonej nieruchomości. Wynika stąd wniosek, że wartość służebności przesyłu będzie uzależniona od istniejących dokumentów oraz dociekliwości rzeczoznawcy majątkowego w aspekcie wypłaconych odszkodowań za szkody (np. w

dacie wybudowania sieci wypłacono ówczesnemu właścicielowi odszkodowanie) a nie od wartości prawa korzystania z obcych nieruchomości. Opisany przykład ilustruje rysunek 2.



Rysunek 2. Przykład obciążenia dwóch podobnych działek o takim samym przeznaczeniu w planie miejscowym, takiej samej powierzchni i tym samym kształcie, linią infrastruktury o tych samych parametrach i takiej samej lokalizacji w granicach obciążonych nieruchomości.

Źródło: Opracowanie własne

W takiej sytuacji rodzi się pytanie: czy odnosząc się do zapisów pkt 1.4 i rysunku 2 można uzyskać dwie różne wartości prawa służebności przesyłu wiedząc, że:

- powierzchnia i kształt działek nr 1 i 3 są takie same,
- wartość rynkowa uwzględniająca przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i stan ich zagospodarowania jest taka sama,
- obie działki przecięte są w taki sam sposób linią infrastruktury o tych samych parametrach, czyli w obu przypadkach wystąpi taka sama powierzchnia pasa służebności przesyłu?

Różnice między obu nieruchomościami mogą wynikać z:

- różnej daty budowy obu sieci infrastruktury, przy założeniu, że obie linie będą funkcjonowały przez następne kilkadziesiąt lat,
- w przypadku jednej inwestycji zachowały się dokumenty świadczące o wypłaconych odszkodowaniach a w drugim przypadku ich nie ma,
- właścicielem jednej działki jest nowy nabywca, który kupił na rynku nieruchomość obciążoną infrastrukturą techniczną, a w drugim przypadku mamy do czynienia z pierwotnym właścicielem nieruchomości.

Jeżeli projekt standardu zakłada możliwość występowania różnych wartości prawa służebności przesyłu, szacowanego w tym samym czasie dla podobnych nieruchomości obciążonych podobną infrastrukturą techniczną w ten sam sposób, to znaczy, że projekt

standardu jest wadliwy i stwarza duże pole do nadużyć. Trudne do zaakceptowania jest stanowisko, że wartość służebności przesyłu jest uzależniona od wartości szkód infrastrukturalnych, wchodzących w skład wartości szacowanego prawa. To wartość obciążonej nieruchomości jest uzależniona od wartości szkód infrastrukturalnych, im większe obciążenie tym mniejsza jest wartość nieruchomości. Wartość prawa służebności przesyłu powiązana jest z wartością szkód tylko w sensie takim, że im większe będzie obciążenie nieruchomości, tym mniejsza będzie wartość służebności przesyłu, ponieważ będzie liczona od niższej wartości nieruchomości. Tymczasem idea ta została wypaczona przez autorów projektu standardu KSW 4.

Takie podejście jest z założenia sprzeczne z ideą korzystania z obcych nieruchomości, zwłaszcza w przypadku ich obciążenia wieloma różnymi liniami infrastruktury, gdzie dla części linii została ustanowiona służebność przesyłu a dla pozostałej części nie ustanowiono tego prawa oraz gdy występują przypadki lokalizacji sieci obcych podmiotów w pasie technologicznym infrastruktury, dla której określana jest wartość służebności przesyłu.

PUNKT 2.2. PROJEKTU KSW 4

Wybierając odpowiedni sposób określenia wartości służebności przesyłu rzeczoznawca powinien określić między innymi stan nieruchomości. Proszę zauważyć, iż zgodnie z proponowanym zakresem prawa służebności nie będzie to jeden stan, ale co najmniej 3 stany:

- stan nieruchomości na datę wydania decyzji o lokalizacji inwestycji np. maj 1975 r.,
- stan nieruchomości na datę wybudowania sieci np. sierpień 1975 r.,
- stan nieruchomości na datę ustanowienia prawa służebności przesyłu, np. styczeń 2014 r.

Powstaje pytanie dotyczące zaproponowanych wyżej dat: czy każdy rzeczoznawca będzie określał wartość szkody związanej z lokalizacją sieci w dacie wyrządzenia szkody? Jeżeli tak, to powinien przyjąć stan nieruchomości z dnia wyrządzenia szkody. **Niedopuszczalne jest przyjmowanie dzisiejszego stanu nieruchomości, jeżeli szkoda została wyrządzona w przeszłości w innym stanie** (na rysunku 1 oznaczono literą Y).

PUNKT 3.3. i 3.5. PROJEKTU KSW 4

W wcześniejszej wersji projektu standardu zapisano, że to przepisy rozstrzygają o szerokości pasa służebności przesyłu a jeżeli takich nie będzie to właściciel sieci wskazuje jaki pas jest mu niezbędny do wykonywania prawa służebności. W aktualnych zapisach okazuje się, że zmieniono koncepcję i stwierdzono, że pas służebności przesyłu to to samo, co obszar oddziaływania urządzenia (wynika z porównania proponowanych definicji). **Po co w takim razie rozróżniono te dwa pojęcia?**

Z proponowanych zapisów wynika, że autorzy projektu standardu mają prawo narzucić właścicielom nieruchomości lokalizację, powierzchnię i kształt obszaru, który jest im niezbędny do korzystania z nieruchomości. To znaczy, że zdaniem autorów projektu standardu przepisy art. 305¹ i 305¹ kc nie mają zastosowania, chociaż z ich treści jednoznacznie wynika, że powinna to być

powierzchnia konieczna dla właściwego korzystania z infrastruktury określona przez konkretnego przedsiębiorcę, który jest jej właścicielem. Okazuje się, że wiedzę na temat szerokości i powierzchni pasa służebności przesyłu posiadają jedynie autorzy projektu standardu a nie właściciele infrastruktury technicznej. Stwierdzenie, że „Powierzchnia pasa służebności przesyłu może obejmować także inne części nieruchomości, na których własność doznaje ograniczenia, w szczególności odizolowane przez urządzenia”, jest już nadużyciem i świadczy o nierozróżnianiu szkód infrastrukturalnych od korzystania z obcych nieruchomości.

PUNKT 4.2. PROJEKTU KSWs 4

Pomyłono numerację podpunktów – **zamiast 4.3.1. winno być 4.2.1.**

PUNKT 4.3.2. PROJEKTU KSWs 4

Według autorów projektu standardu sposób pośredni polega na przemnożeniu wartości pasa służebności przesyłu przez współczynnik służebności. Powstaje zatem pytanie. W jakim celu następuje przemnożenie wartości pasa służebności przez jakiś współczynnik, skoro pojęcie wartości pasa służebności przesyłu odzwierciedla najbardziej prawdopodobne wynagrodzenie za służebność uwzględniające wyłącznie współkorzystanie z nieruchomości?

PUNKT 4.3.4. PROJEKTU KSWs 4

W punkcie 4.3.4. wyjaśniono pojęcie współczynnika służebności przesyłu. Z analizy elementów, które trzeba wziąć pod uwagę przy ustalaniu ww. współczynnika wynika, że jest to współczynnik łącznego obniżenia wartości (pkt 5.3.2. projektu standardu) i w części współczynnik współkorzystania (pkt 5.6.2. projektu standardu). To znaczy, że współczynnik służebności przesyłu zawiera w sobie wartości szkód, które nie powstały w momencie szacowania służebności przesyłu, tylko w innym momencie. Ponadto, być może szkody te zostały naprawione poprzez wypłatę stosownych odszkodowań albo roszczenia z tych tytułów mogły ulec przedawnieniu. Tak czy inaczej wymyślono współczynnik służebności przesyłu aby ukryć w nim szkody infrastrukturalne.

PUNKT 4.3.5. PROJEKTU KSWs 4

Proponuje się powiększenie wartości służebności przesyłu o utracone korzyści. Zupełnie niezrozumiałe jest uwzględnianie utraconych korzyści, które mogły powstać na skutek lokalizacji i budowy sieci a nie na skutek ustanowienia służebności przesyłu. Brak zgodności przyczynowo-skutkowej aby dodawać ten element do wartości prawa, które jest ustanawiane w dniu dzisiejszym.

PUNKT 5.2.1. PROJEKTU KSWs 4

W celu określenia obniżenia wartości nieruchomości zaproponowano iloczyn wartości rynkowej obszaru oddziaływania urządzenia (czyli pasa służebności) i ustalonego współczynnika obniżenia

wartości. Należy zaznaczyć, że współczynnik obniżenia wartości swoim zakresem pokrywa się z współczynnikiem służebności (pkt. 4.3.2. projektu standardu). Zapis jest tak nieprecyzyjny, że nie można określić czy autorom chodzi o wartość gruntu, na którym istnieją sieci przesyłowe czy gruntu nieobciążonego istnieniem infrastruktury.

PUNKT 5.3.2. PROJEKTU KSWS 4

Współczynnik łącznego obniżenia wartości zapisano jako iloraz łącznego obniżenia wartości nieruchomości i jej powierzchni. **Tak zapisane działanie nie da w wyniku współczynnika tylko obniżenie wartości z jednostkami zł/m².**

PUNKT 5.6. PROJEKTU KSWS 4

W tytule zapisano, że określane będzie wynagrodzenie. Czy przypadkiem standard nie miał dotyczyć wartości ograniczonego prawa rzeczowego?

PUNKT 5.6.1. PROJEKTU KSWS 4

Z zapisów tego punktu nie wynika, że dochód brutto z dzierżawy pasa służebności dotyczy dochodów z gruntów, na których istnieją już sieci (tak wynika z rysunku 1). **Taki sposób zapisu będzie budził przyszłe nieporozumienia i różnice w wartości szacowanego prawa służebności.**

PUNKT 5.6.2. PROJEKTU KSWS 4

Współczynnik współkorzystania w swojej definicji zawiera elementy, które były wykorzystywane do uzasadnienia współczynnika służebności i współczynnika obniżenia wartości. Czy to oznacza, że elementy związane z ograniczeniem uzasadniają wielkości innych współczynników wykorzystywanych do określenia wartości służebności? **Jeżeli tak to przy zsumowaniu składowych okaże się, że czynniki związane z lokalizacją zostały wielokrotnie wykorzystane przy każdej składowej służebności przesyłu.**

PUNKT 5.6.3. PROJEKTU KSWS 4

Taki zapis powoduje, że część strefy oddziaływania zostanie ponownie wykorzystana do określenia tym razem wynagrodzenia za współkorzystanie. Bardzo ciekawa koncepcja, ale pozbawiona logiki.

PUNKT 7. PROJEKTU KSWS 4

Zaproponowane rozwiązanie jest nielogiczne z kilku powodów. Po pierwsze wprowadzi chaos w przypadku wprowadzenia nowej linii infrastruktury w granice nieruchomości obciążonej już kilkoma liniami infrastruktury (zostanie zachwiany nikomu nie potrzebny udział poszczególnych urządzeń). Po drugie linie infrastruktury technicznej mogą stanowić własność różnych podmiotów,

które nie będą zainteresowane ustanawianiem służebności przesyłu w tym samym czasie. Wobec powyższego może powstać sytuacja jak najbardziej prawdopodobna, że część linii infrastruktury może mieć ustanowioną służebność przesyłu w momencie szacowania służebności dla konkretnej linii infrastruktury technicznej, a część linii po określeniu wartości służebności przesyłu dla wybranej sieci dalej pozostanie z nieuregulowanym stosunkiem prawnym (bez ustanowionej służebności przesyłu). Takiego przypadku projekt standardu w ogóle nie opisuje!

PUNKT 8.4. PROJEKTU KSW5 4

W punkcie tym autorzy w sposób zupełnie nielogiczny określają wynagrodzenie za bezumowne korzystanie uzależniając wynik od wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniami przesyłowymi. Czyli jeżeli (zgodne z propozycją autorów) określimy wartość służebności przesyłu jako sumę między innymi obniżenia wartości na skutek lokalizacji sieci, to następnie przy szacowaniu bezumownego korzystania ponownie wychodzimy od nieruchomości nieobciążonej i uwzględniamy współczynnik współkorzystania nazywany w projekcie również współczynnikiem ingerencji (w tym rodzaj i parametry urządzeń, przeznaczenie nieruchomości – pkt. 5.6.2.). **Takie działanie powoduje wielokrotne uwzględnianie skutków związanych z lokalizacją sieci w przestrzeni nieruchomości.**

PUNKT 9.1. PROJEKTU KSW5 4

Zapis tego punktu prowadzi do sytuacji, że dopuszcza się inne rozwiązania metodyczne – to doprowadzi do kontynuowania stanu chaosu wśród rzeczoznawców.

6. Konkluzje

Autorzy projektu standardu w dalszym ciągu bagatelizują powierzchnię terenu, na którym ma być ustanowione prawo służebności przesyłu. Nie do przyjęcia jest teza, że to strefa oddziaływania urządzeń lub teren ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, ponieważ ograniczenia mogą wystąpić w bardzo szerokich pasach, natomiast do ustanowienia służebności przesyłu potrzebny jest pas terenu niezbędny właścicielowi infrastruktury do prawidłowego, niezakłóconego funkcjonowania zgodnie z zakresem służebności wpisanym do aktów notarialnych. Pasy te są z reguły węższe od pasów technologicznych. Jeżeli właściciel infrastruktury żąda ustanowienia służebności przesyłu w pasie technologicznym, tak jak PSE, to nie ma przeszkód, aby w tym pasie służebność ustanowić, ale nie można tego narzucić wszystkim właścicielom infrastruktury technicznej w kraju! **Jaką delegację prawną mają autorzy projektu standardu KSW5 4, aby takie rozwiązania narzucać przedsiębiorstwom zajmującym się przesyłem i dystrybucją mediów w Polsce?**

Zaskakujące i zupełnie niezrozumiałe jest założenie przyjęte przez autorów projektu standardu, że do wyceny prawa służebności przesyłu należy brać pod uwagę składnik związany z obniżeniem

wartości nieruchomości, które powstało w momencie lokalizacji i budowy urządzeń infrastruktury w granicach nieruchomości i traktowanie tej szkody w taki sposób, jakby wystąpiła w momencie wyceny prawa służebności przesyłu (na rysunku 1 oznaczono literą Y). Takie założenie prowadzi bezpośrednio do nadużyć polegających na tym, że właściciele nieruchomości będą domagali się przy wycenie służebności przesyłu odszkodowań za niemożliwość zabudowy obciążonych gruntów, po uchwaleniu planów miejscowych. Jeżeli tego typu odszkodowania zostaną przez rzeczoznawców uwzględnione, to dojdzie do paradoksu na skalę światową, ponieważ Polska będzie jedynym krajem na świecie, w którym zostaną wypłacone odszkodowania za wzrost wartości gruntów na skutek uchwalenia planów miejscowych. To nie pomyłka (patrz: pkt 1.4 projektu standardu)! Dowód: jeżeli na byłych terenach rolnych zostanie uchwalony plan miejscowy, to wartość wszystkich gruntów objętych planem wzrośnie. Na przykład podmiejskie grunty rolne przeznaczone pod zabudowę hipotetycznie wzrosną z 5 zł/m² do 50 zł/m², a tereny obciążone infrastrukturą liniową wzrosną z wartości początkowej 1 zł/m² do 5 - 10 zł/m² (grunty można wykorzystać jako powiększenie powierzchni biologicznie czynnej, np. pod ogródek, warzywniak, trawnik, czy nawet na nieutwardzony parking). Jak widać grunty obciążone infrastrukturą liniową przez cały czas mają niższą wartość od gruntów nieobciążonych. Czy to znaczy, że rzeczoznawcy majątkowi przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu mają uwzględniać odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z brakiem możliwości zabudowy terenu liczone wg zasady: 50 zł/m² - 10 zł/m² = 40 zł/m²? Jeżeli tak, to wytworzy się sytuacja, w której na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **właściciel nieruchomości otrzyma odszkodowanie** w wysokości 40 zł/m² **od wzrostu wartości nieruchomości** (wzrost z poziomu 1 zł/m² do 5 - 10 zł/m²). Wypada tylko pogratulować takiego pomysłu i ogłosić zasady wyceny służebności przesyłu na arenie międzynarodowej, aby ściągnąć do Polski spekulantów! Proszę zwrócić uwagę, że wysokość odszkodowania przekroczy wartość obciążonych gruntów.

7. Wnioski

1) Autorzy projektu standardu nie rozróżniają:

- pasa eksploatacyjnego infrastruktury technicznej, w którym z reguły ustanawia się służebność przesyłu (wyjątki związane z przyjmowaniem szerszych pasów terenu występują wyłącznie na żądanie właściciela infrastruktury) od pasa ochrony funkcyjnej, w którym występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, przekraczającego zasięg pasa eksploatacyjnego (nazwy pasów ochronnych zależą od rodzaju infrastruktury technicznej, będą to np.: pasy bezpieczeństwa, strefy kontrolowane, pasy technologiczne itp.);
- daty wystąpienia szkody od daty szacowania wartości służebności przesyłu;

- stanu nieruchomości w momencie wystąpienia szkody związanej z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości od stanu nieruchomości w momencie szacowania prawa służebności przesyłu;
 - pojęcia i specyfiki szkody od pojęcia i specyfiki korzystania z obcych nieruchomości;
 - zasad naprawiania szkód infrastrukturalnych (przywrócenie do stanu pierwotnego lub jednorazowe odszkodowanie) od zasad ustalania odpłatności za korzystanie z obcych nieruchomości (wynagrodzenie jednorazowe lub okresowe);
 - skutków podatkowych związanych z naprawieniem szkody od skutków podatkowych związanych z uzyskiwaniem przychodu z tytułu umożliwienia korzystania z nieruchomości obcym podmiotom;
 - prawa cywilnego (wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości ustanawiane w oparciu o ustawę Kodeks cywilny) od prawa administracyjnego (szkody rozliczane na podstawie przepisów administracyjnych: ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Prawo ochrony środowiska) z wyłączeniem decyzji administracyjnych wydawanych w trybie specustw lub w przypadku braku zgody właścicieli nieruchomości na budowę infrastruktury liniowej.
- 2) Autorzy projektu standardu nie uwzględniają, że roszczenia majątkowe przedawniają się w trybie:
- art. 117 § 1 i art. 118 ustawy Kodeks cywilny,
 - art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - art. 129, ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 3) Projekt standardu proponujący rozwiązania, które w sposób niezgodny z prawem dodają do ustanawianego prawa służebności przesyłu wartości szkód wynikające z działań i opracowań powstałych na podstawie odrębnych przepisów w innym czasie, należy przekazać do ponownego opracowania.
- 4) Wydaje się karygodne uwzględnianie ograniczeń, które powstały w innym czasie, przy szacowaniu praw (służebności przesyłu) według stanu na moment ich wyceny.
- 5) W uzasadnieniu wprowadzenia standardu nie przedstawiono skutków ekonomicznych zmiany systemu rozliczania szkód w Polsce (doliczanie wartości szkody z lat ubiegłych do prawa służebności przesyłu ustanawianego w dniu dzisiejszym).

Projekt standardu KSWS 4 w aktualnym stanie nie nadaje się do przyjęcia.