

Piotr Zamroch, radca prawny, partner, Sienkiewicz i Zamroch Radcowie Prawni sp. p. |

Aktualizacja standardu wyceny dotyczącego określania wartości służebności przesyłu

Określanie wartości służebności przesyłu, pomimo upływu już niemal 10 lat od wprowadzenia tego prawa do Kodeksu cywilnego, nadal budzi kontrowersje, a sporządzane wyceny cechuje brak spójności, co podważa zaufanie do profesjonalizmu rzeczoznawców majątkowych. Starając się przeciwdziałać temu zjawisku Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwaliła w czerwcu 2014 r. standard wyceny, dotyczący określania wartości tej służebności oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych. Po dwóch latach od uchwalenia, standard został zaktualizowany i w obecnym kształcie jest zalecany do stosowania od 1 stycznia 2017 r. Niniejszy artykuł przedstawia podstawowe założenia standardu, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii podlegających aktualizacji, dokonanej w grudniu 2016 r.



■ Znaczenie Standardu i przyczyny jego aktualizacji

Uchwalenie przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w czerwcu 2014 r. standardu zawodowego KSWS „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych” (nazwa ostatecznie zmieniona w grudniu 2016 r.), było dużym krokiem naprzód w kontekście ujednoczenia zasad określania wartości służebności przesyłu.

Do tego czasu brak było wytycznych, do których mogliby odnieść się w swojej praktyce zawodowej rzeczoznawcy majątkowi, z kolei prowadzone szkolenia warsztatowe i publikowane artykuły w prasie branżowej, przedstawiały poglądy poszczególnych osób, nierzadko bardzo różniące się od siebie. Oczywiście, także i dziś nie nastąpiło pełne ujednoczenie analizowanych zasad, gdyż Standard nie ma charakteru przepisu obowiązującego prawa, jednak większość rzeczoznawców sięga po niego, jako podstawę metodologiczną dla wycen dotyczących urządzeń przesyłowych.

Znaczenie Standardu i jego wpływu na ujednoczenie zasad określania wartości służebności przesyłu ma praktyczny wymiar, szczególnie w zakresie projektowanych do budowy albo przebudowywanych urządzeń przesyłowych. Zapisy Standardu bowiem stanowią w tych przypadkach podstawę dla określenia prognozowanych kosztów inwestycyjnych, związanych z pozyskaniem praw do nieruchomości osób trzecich. Z drugiej strony, także właściciele nieruchomości i ich pełnomocnicy mogą wykorzystać Standard celem weryfikacji, czy złożona oferta zawiera odpowiednie elementy, jak też czy oferowane wynagrodzenie jest odpowiednie.

Po dwóch latach stosowania Standardu, przystąpiono do aktualizacji jego zapisów, wykorzystując praktyczne doświadczenia do udoskonalenia jego treści.

Główną przyczyną aktualizacji były stały rozwój myśli prawniczej i powiązanej z nią metodologii pracy rzeczoznawców majątkowych. Służebność przesyłu nadal jest prawem stosunkowo „młodym”, odnośnie do którego wiele kwestii jest spornych, stopniowo wyjaśnianych w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Co roku Sąd Najwyższy wydaje kilkadziesiąt orzeczeń merytorycznych, dotyczących właśnie problemów interpretacyjnych powstałych przy stosowaniu przepisów o tej służebności. Obecnie kluczowe założenia zostały już wyjaśnione w sposób dostateczny i można zasadnie przyjąć, że dalsze orzecznictwo nie doprowadzi do zmiany wykładni w kwestiach istotnych dla określania wartości służebności przesyłu.

” Standard nie ma charakteru przepisu obowiązującego prawa, jednak większość rzeczoznawców sięga po niego, jako podstawę metodologiczną dla wycen dotyczących urządzeń przesyłowych

Konieczne było ponadto dokonanie zmian w zakresie brzmienia tych zapisów Standardu, które powodowały trudności interpretacyjne, co w szczególności dotyczyło problemu szkody lokalizacyjnej oraz jej wpływu na wartość służebności przesyłu. Standard uzupełniono również o zasady dotyczące określania wartości służebności przesyłu, w związku z jej wy-

gaśnięciem albo z określeniem wartości nieruchomości obciążonej tą służebnością, czego zabrakło w pierwotnej wersji.

■ Podstawowe założenia Standardu

Standard przewiduje, iż podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności. W zależności od okoliczności konkretnej sprawy, składnikami odpowiedniego wynagrodzenia mogą również być dodatkowe elementy odszkodowawcze, związane w szczególności z obniżeniem wartości nieruchomości, na skutek trwałego posadowienia urządzeń przesyłowych oraz obciążeniem nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, ujawnionym w księdze wieczystej.

Wartość służebności przesyłu powinna stanowić rekompensatę za obciążenie prawa własności, dlatego też kluczowe znaczenie mają ograniczenia, które dotyczą właściciela nieruchomości. Nie można jednak tracić z pola widzenia okoliczności, iż niektóre urządzenia nie stanowią wyłącznie dolegliwości dla właściciela nieruchomości, szczególnie wówczas, gdy sam z nich bezpośrednio korzysta, pobierając media na własny użytek. Standard przewiduje powinność rozważenia okoliczności konkretnego przypadku i uwzględnienia korzyści, które właściciel nieruchomości bezpośrednio odnosi z faktu istnienia urządzeń na jego nieruchomości, czego skrajnym przykładem są przyłącza, odnośnie do których wynagrodzenie powinno mieć charakter symboliczny. W opisanym przypadku nie następuje ograniczenie własności z uwagi na potrzeby osób trzecich, co jest kluczowe dla wysokości wynagrodzenia.

Bardzo istotne dla praktyki są zapisy Standardu dotyczące szkody lokalizacyjnej powstałej na skutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo zapisów miejscowego planu zagospodaro-

wania przestrzennego. W owej praktyce bowiem nadal wielu rzeczoznawców nie wyróżnia tego elementu, określając wartość służebności przesyłu na podstawie wartości nieruchomości nieobciążonej urządzeniami przesyłowymi. Powyższe stanowi błąd merytoryczny, pomija bowiem okoliczność, iż na skutek samego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji lokalizacyjnej już następuje obniżenie wartości nieruchomości, bez względu na to, czy urządzenie zostanie faktycznie wybudowane, czy też nie. Za owo obniżenie odpowiada odszkodowawczo właściwa gmina, a to na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warto również zwrócić uwagę na silną wytyczną ze strony PFSRM, by rzeczoznawcy majątkowi nie zajmowali stanowiska w kwestiach nieobjętych ich wiedzą specjalną. Chodzi w tym zakresie przede wszystkim o powstrzymanie się od wyznaczania szerokości pasów służebności przesyłu, czy też stref ograniczeń własności poza tymi pasami. Powyższe informacje rzeczoznawca powinien otrzymać od zleceniodawcy, właściciela urządzeń przesyłowych, a w postępowaniu sądowym, od sądu.

■ Kluczowe kwestie podlegające aktualizacji

W orzecznictwie zarówno sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego kwestią, która podlegała rozbieżnym ocenom była istota pasa służebności przesyłu, co odnosiło się w szczególności do oceny, czy należy brać pod uwagę wyłącznie pas niezbędny do szeroko rozumianej eksploatacji urządzenia, czy też należy badać zakres terytorialny ograniczenia własności.

Ostatecznie w orzecznictwie przeważał pierwszy pogląd, który znajduje silne uzasadnienie w kodeksowej definicji służebności przesyłu, jako służebności czynnej. Szczególnie istotna w tej kwestii była uchwała Sądu Najwyższego wydana 11 grudnia 2015 r. w sprawie III CZP 88/15.

Stosownie do tego poglądu, w Standardzie jednoznacznie wskazano, iż pas służebności przesyłu to pas terenu niezbędny przedsiębiorcy dla wykonywania uprawnień objętych treścią przedmiotowego prawa. Powyższe nie oznacza jednak, iż właściciel nieruchomości nie ma prawa oczekiwać rekompensaty za ograniczenia własności występujące poza pasem służebności przesyłu. W tym zakresie kluczowe znaczenie ma jednak przede wszystkim odszkodowanie za obniżenie wartości, na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo wydania decyzji lokalizacyjnej, w zakresie zaś nie objętym tym świadczeniem, odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzenia. W obu przypadkach wpływ lokalizacji i budowy urządzenia bada się w stosunku do nieruchomości jako całości, ewentualnie jej funkcjonalnej części. Powyższe znalazło jednoznaczny wyraz w definicji pasa służebności przesyłu oraz zaktualizowanej metodologii ustalania wartości wzmiankowanych odszkodowań.

Pozostając przy kwestiach odszkodowawczych warto zwrócić uwagę, iż zaktualizowany Standard uwzględnia kwestię obniżenia wartości nieruchomości na skutek samego ustanowienia prawa i ujawnienia go w księdze wieczystej, co jest odpowiedzią na szereg postulatów zgłaszanych przez rzeczoznawców majątkowych obserwujących zachowania uczestników rynku nieruchomości.

Aktualizacja Standardu dotknęła także kwestii, która budziła od kilku lat kontrowersje w środowisku rzeczoznawców majątkowych, czyli sposobu określania wysokości wynagrodzenia, za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych. Wskazane wynagrodzenie należne jest właścicielowi nieruchomości na podstawie ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących prawa rzeczowego, jednak na sposób ich stosowania wpływ ma wykładnia przepisów dotyczących służebności przesyłu.

Sąd Najwyższy, w powszechnie zaakceptowanej uchwale wydanej 8 wrze-

śnia 2011 r., w sprawie III CZP 43/11 zważył, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu może stanowić również rekompensatę za obniżenie wartości nieruchomości, na skutek trwałego posadowienia urządzeń, nie zaś wyłącznie wynagrodzenie za korzystanie z niej w przyszłości, i jest to jedynym momentem kiedy owo odszkodowanie może być przyznane. Powyższe ma istotny wpływ na sposób określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w przeszłości bez tytułu prawnego, które bazuje na wartości nieruchomości oraz dochodzie potencjalnie możliwym do uzyskania z niej. Z uwagi na fakt, iż obniżenie wartości nieruchomości następuje w momencie prawnej lokalizacji, a następnie wybudowania urządzenia przesyłowego, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie będzie określone przy uwzględnieniu wartości nieruchomości już obciążonej urządzeniem przesyłowymi, a nie wartości nieruchomości wolnej od obciążeń.

Powyższe powinno doprowadzić do ujednolicenia wycen w tym zakresie i zapobiec w przyszłości sporządzaniu operatów szacunkowych, w których wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest istotnie wyższe niż wynagrodzenie za ustanowienie służebności, które ma znacznie szerszy zakres przedmiotowy.

■ Podsumowanie

Standard, w kształcie nadanym aktualizacją z grudnia 2016 r., jest istotnym krokiem naprzód jeżeli chodzi o zasady określenia wartości służebności przesyłu, nie ma jednak samoistnej mocy sprawczej. Dla sporządzania rzetelnych i spójnych wycen kluczowa będzie pogłębiona analiza okoliczności konkretnego przypadku, na etapach lokalizacji, budowy i korzystania z urządzenia przesyłowego, przy uwzględnieniu treści służebności i specyfiki urządzenia. Mając na uwadze szerokie korzystanie ze Standardu w praktyce, należy oczekiwać stopniowej poprawy spójności wycen. □