

ZDZISŁAW JASTRZĘBSKI.

## Z teoryi ocenienia lasów<sup>1)</sup>.

(Dokończenie).

### **Obliczenie odszkodowania przy wywłaszczeniu lasu.**

Podstawą uprawnienia do wywłaszczenia stanowi § 365 ogólnego kodeksu cywilnego, nadto Art. V. ustaw zasadni-

---

<sup>1)</sup> Pr. „Sylwan“ 1918 zesz. styczniowy.

czych z grudnia 1867 Dz. p. p. Nr. 142, który orzeka w takich wypadkach może nastąpić wywłaszczenie.

Sposób postępowania przy szacowaniu nieruchomości dla celów egzekucyjnych, a poniekąd i wywłaszczenia, normuje rozporządzenie ministerstwa sprawiedliwości, spraw wewnętrznych i rolnictwa, z dnia 25. lipca 1897 Dz. p. p. Nr. 175.

Są to wprawdzie ustawy i rozporządzenia byłego rządu austriackiego, jednakowoż obowiązują jeszcze dotąd.

Co do szacowania lasów, postanawia § 18 powyższego rozporządzenia, iż wartość wywłaszczyć się mającego lasu obliczać należy według ogólnych zasad, jakie podaje nauka ocenienia lasu.

Dochód czysty należy zawsze osobno kapitalizować. Stopę procentową, według której ma się obliczać wartość kapitałową wywłaszczyć się mających lasów, ustanawia w myśl § 19. powołanego rozporządzenia, wyższy sąd krajowy. Wprawdzie postanawia ten sam § w dalszym ciągu, iż oceniciele po należytem uzasadnieniu mogą obniżyć stopę procentową, przez sąd ustanowioną, jednak § ten pozostawał zawsze martwą literą, przynajmniej co do lasów, gdyż rządy takiej obniżki nie uznawały, trzymając się ustanowionej stopy procentowej, która zazwyczaj była dość wysoką.

Opierając się na powyższych ustawach i rozporządzeniach, obliczano do tej pory wartość gruntu, drzewostanu czy to lasu na podstawie wzorów, jakie podawała nam nauka oceniania lasu.

A więc wartość gruntu na podstawie rentowności, zapomocą wzoru:  $G = \frac{Dk + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + \dots - u \cdot 1 \cdot 0p^k}{1 \cdot 0p^k - 1} - \frac{s}{0 \cdot 0p}$

lub też zapomocą wzoru Faustmana,

$$G = \frac{Dk - u + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + Tb \cdot 1 \cdot 0p^{k-b} + \dots}{1 \cdot 0p^k - 1} - \left( u + \frac{s}{0 \cdot 0p} \right)$$

Tu muszę zaznaczyć, iż z przyczyny, że koszta zarządu dla wywłaszczonego wskutek wywłaszczenia pewnej przestrzeni lasu nie zmniejszą się, nie wprowadza się ich wcale w rachubę, zaś koszta podatków (literą s oznaczonych), które w przyszłości opłacać będzie wywłaszczający, skapitalizowane, potrąca się od obliczonej wartości gruntu.

Hönlinger w swoim dziele „Waldwertrechnung und forstliche Statik des jährlich nachhaltigen Betriebes“ str. 30 i następane, oblicza odszkodowanie za wywłaszczenie halizny albo porębowniska w lesie, (a więc oblicza wartość gruntu) w sposób następujący:

W roku  $k$  licząc od teraz i na końcu każdego  $k$  letniego okresu uzyskałby wywłaszczony z wywłaszczonej przestrzeni lasu czysty dochód,

$$Dk + Ta + Tb + \dots - k(z + s) - u.$$

Ten czysty dochód zmniejszy się przez wywłaszczenie na  $Ta + Tb + \dots - k(z + s) - u$  ponieważ te dochody jako dochody z innych przestrzeni leśnych wpłyną; strata zatem wyniesie  $Dk$ , zaś jej wartość początkowa będzie =

$$\frac{Dk}{1 \cdot 0p^k - 1}$$

W roku  $a$ , a następnie po każdym  $k$  latach, dochód  $Ta$ , już nie wpłynie, a czysty dochód zmniejszy się zatem na  $Dk + Tb - k(z + s) - u$  strata więc równać się będzie  $Ta$ .

Suma tych strat będzie =  $a \cdot \frac{Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a}}{1 \cdot 0p^k - 1}$ , a ich wartość po-

$$\text{czątkowa będzie} = \frac{Ta \cdot 1 \cdot 0p^k}{(1 \cdot 0p^k - 1) 1 \cdot 0p^a} = \frac{Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a}}{1 \cdot 0p^k - 1}$$

W podobny sposób obliczy się strata w roku  $b$ , i następnie po każdym  $k$  letnim okresie, a zatem

$$\frac{Tb \cdot 1 \cdot 0p^{k-b}}{1 \cdot 0p^k - 1}$$

Natomiast uzyskuje wywłaszczony następujące korzyści. Ustąpią co  $k$ . lat powtarzające się koszta uprawy, których wartość początkowa =  $\frac{u \cdot 1 \cdot 0p^k}{1 \cdot 0p^k - 1}$ , i koszta podatków, względnie kapitał podatków  $\frac{S}{0 \cdot 0p}$ .

Wymienione zatem oszkodowanie =

$$\frac{Dk + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + Tb \cdot 1 \cdot 0p^{k-b} + \dots - u \cdot 1 \cdot 0p^k}{1 \cdot 0p^k - 1} - \frac{S}{0 \cdot 0p}$$

a ponieważ wyraz  $\frac{-u \cdot 1 \cdot 0p^k}{1 \cdot 0p^k - 1} = \frac{-u}{1 \cdot 0p^k - 1} - u$ , przejdzie

wzór powyższy na wzór:

$$\frac{Dk + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + Tb \cdot 1 \cdot 0p^{k-b} + \dots - u}{1 \cdot 0p^k - 1} - \left( u + \frac{S}{0 \cdot 0p} \right),$$

który jest identyczny z wzorem Faustmana, a więc nie-  
nowy.

Z powyższego widzimy, iż Hönlinger wychodząc przy  
budowie swego wzoru z innego założenia jak dawna szkoła,  
dochodzi jednakowoż do tych samych wyników co i dawna  
szkoła. Niekonieć jednak na tem: musimy sobie tutaj przy-  
pomnieć, iż Hönlinger na podstawie swoich bardzo trafnych  
wywodów, jak to na początku niniejszej rozprawy wyka-  
zано, wyprowadził wzór dla obliczenia wartości gruntu  
według rentowności, następująco :

$$G = \frac{Dk + Ta + Tb + \dots - k(z + s) - u}{1 \cdot 0p^k - 1}$$

a jeżeli, chcąc go przystosować w wypadku wywłaszczenia,  
jak to poprzednio uzasadniono, wypuścimy z rachuby ko-  
szta zarządu (k. z) i odejmiemy tylko koszta podatków,

otrzymamy wzór  $G = \frac{Dk + Ta + Tb + \dots - (u + k \cdot s)}{1 \cdot 0p^k - 1},$

który różni się bardzo od wzoru poprzednio wyprowadzo-  
nego,

$$G = \frac{Dk + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + Tb \cdot 1 \cdot 0p^{k-b} + \dots}{1 \cdot 0p^k - 1} - \left( u + \frac{S}{0 \cdot 0p} \right),$$

a który również jak pierwszy przedstawia nam wartość  
gruntu według rentowności, i gdy pierwszy wzór przedsta-  
wia nam wartość gruntu, pozostającego pod uprawą lasu  
będącego w zagospodarowaniu trwałem, to drugi — war-  
tość gruntów pod lasem — będącym w zagospodarowaniu  
przerywanem.

Nasuwa się teraz mimowoli pytanie, czy jeden i ten  
sam przedmiot może posiadać dwie różne wartości, w tym  
wypadku widzimy aż nadto dobitnie, iż może.

Renta gruntowa bowiem z gruntu pozostającego pod  
uprawą lasu zagospodarowanego trwale, jest znacznie wyż-  
szą, aniżeli z gruntów pozostającego pod uprawą lasu, bę-  
dącego w zagospodarowaniu przerywanem, a tem samem  
wartość jego kapitałowa w obu wypadkach musi być różną.  
W pierwszym wypadku będzie wyższą, aniżeli w drugim.

Jaka różnica zachodzi między temi dwoma wartościami  
aczmy zaraz na przykładzie. (Szczegółowo algebraiczne

opracowanie różnicy wraz z dyskusją przeprowadzono na wstępie do niniejszej rozprawy).

Przykład wyjęty z Riebla „Waldwertrechnung und Schätzung der Liegenschaften“ str. 240.

Las świerkowy, wieku lat 45, VI. klasy zamożności, zagospodarowany w kolei 70-letniej wyda:

$$Dk = 2667 \text{ kor.}, T_{30} = 48 \text{ kor.}, T_{40} = 67 \text{ kor.}, T_{50} = 90 \text{ kor.}, \\ T_{60} = 90 \text{ kor.}$$

Wydatki  $u = 80 \text{ kor.}$ ,  $z = 8 \text{ kor.}$ ,  $s = 4 \text{ kor.}$ ,  $p = 3\%$ .

Jaka jest wartość 1 ha gruntu obliczona według rentowności na podstawie wzoru Faustmana i Hönlingera, które jak wykazano są równobrzmiące.

$$\text{Wzór } G_{70} = \frac{Dk - u + Ta \cdot 1 \cdot 0p^{k-a} + \dots}{1 \cdot 0p^k - 1} - \left( u + \frac{S}{0 \cdot 0p} \right).$$

Dk — u = 2667 — 80 =	2587 kor.
T <sub>30</sub> 1·03 <sup>40</sup> = 48·3·26 =	156 „
T <sub>40</sub> 1·03 <sup>30</sup> = 67·2·43 =	163 „
T <sub>30</sub> 1·03 <sup>20</sup> = 90·1·81 =	162 „
T <sub>60</sub> 1·03 <sup>40</sup> = 90·1·34 =	121 „

Razem . . . 3189 kor.

$$3189 \cdot \frac{1}{1 \cdot 03_{70} - 1} = 3189 \cdot 0 \cdot 145 = 461 \text{ kor.}$$

$$\text{z tego } \frac{5}{0 \cdot 03} + u = 133 + 80 = \underline{213 \text{ „}}$$

$$\underline{G_{70} = 248 \text{ kor.}}$$

Według pierwotnego wzoru Hönlingera, wyprowadzonego na początku niniejszej rozprawy:

$$G = \frac{Dk + Ta + Tb + \dots - (u + k \cdot s)}{1 \cdot 0p^k - 1}, \text{ będzie}$$

Dk =	2667 kor.
T <sub>30</sub> =	48 „
T <sub>40</sub> =	67 „
T <sub>50</sub> =	90 „
T <sub>60</sub> =	90 „

Razem . 2962 kor.

$$\text{od tego } (u + k \cdot s) = 80 \cdot 70 \cdot 4 = 360 \text{ „}$$

Pozostaje . 2602 kor.

$$G_{70} = 2602 \cdot 0 \cdot 145 = 377 \text{ kor.}$$

Różnica między sposobem obliczania pierwszym a drugim wyniesie  $377 - 248 = 129$  kor. na 1 ha na korzyść sposobu drugiego.

Sposób drugi daje zatem większy wynik, aniżeli sposób pierwszy. Kiedy należy użyć sposobu pierwszego, a kiedy drugiego, to mojem zdaniem, w wypadku gdy chodzi o wywłaszczenie odosobnionego kawałka lasu, pozostającego w zagospodarowaniu przerywanem, tam należy użyć sposobu pierwszego, gdy zaś chodzi o wywłaszczenie pewnej przestrzeni, pozostającej w ścisłej łączności z całym kompleksem lasu, pozostającego w zagospodarowaniu trwałem, tam należałoby użyć sposobu drugiego. Prawdopodobnie Hönlinger, pisząc swoje dzieło oceny lasu, nie przypuszczał, albo przeoczył ten wypadek, że grunt jako czynny kapitał w gospodarce leśnej, może się rentować rozmaicie, a temsamem posiadać rozmaite zasadnicze wartości, zależne od sposobu zagospodarowania lasów, bo byłby o tem coś wspomniał.

### Obliczenie odszkodowania za przedwczesne wycięcie młodych drzewostanów.

Odszkodowanie za przedwczesne wycięcie młodych drzewostanów obliczano zazwyczaj bądźto według wartości spodziewanej, bądź to według wyłożonych kosztów; najczęściej na podstawie wartości spodziewanej. Hönlinger nie zna tych sposobów obliczania i oblicza wartość młodych drzewostanów na podstawie rentowności, jak to na początku tej rozprawy wykazano. Z przyczyny, iż obliczenie wartości młodych drzewostanów będzie potrzebne w następnym rozdziale, oblicza się tutaj ponownie ich wartość na podstawie danych jak w przykładzie poprzednim.

Wzór dawny:

$$Wd = \frac{Dk + Tn \cdot 1 \cdot 0p^{k-n} - (G + Z + S) (1 \cdot 0p^{k-m} - 1)}{1 \cdot 0p^{k-m}}$$

Podstawiając cyfry otrzymamy:

$$Wd = \frac{2667 + 162 + 121 - (248 + 8 + 4) \cdot 1 \cdot 09}{2 \cdot 09} = 1267 \text{ kor.}$$

Wzór Hönlingera:

$$Wd = \frac{Dk + Ta + Tb + \dots - [k \cdot (z + s) + u]}{1 \cdot 0p^{k-m}}$$

w cyfrach

$$Wd = 2667 + 48 + 67 + 90 + 90 - (70 \cdot 12 + 80) = 977 \text{ kor}$$

Różnica  $1267 - 977 = 290$  kor. na korzyść dawnego sposobu obliczania.

### Obliczenie odszkodowania za wywłaszczony las t. j. grunt z młodym drzewostanem.

Do tej pory obliczano wartość m. letniego lasu, obliczając osobno wartość gruntu i osobno wartość m. letniego lasu bądźto na podstawie wartości spodziewanej, bądź też na podstawie wyłożonych kosztów. Suma obu tych wartości dawała wartość lasu.

Według naszego przykładu wynosiłaby wartość lasu  $G + Wd. = 248 + 1267 = 1515$  kor.

Hönlinger wychodzi w swoim obliczeniu z założenia, iż nie wartość lasu stanowi o wysokości odszkodowania, jaki wywłaszczony za las otrzymać powinien, jeno o wysokości odszkodowania decyduje strata, jaką wywłaszczony poniósł przez wywłaszczenie.

Jego teoria przedstawia się następująco:

Przyjmując, iż z drzewostanu m letniego spodziewamy się dochodu z trzebieży w roku a (gdzie  $a < m$ ) i w roku b (gdzie  $b > m$  :) wyniesie strata wskutek wywłaszczenia pewnej przestrzeni lasu, jeżeli od czystego dochodu z całego lasu odejmiemy ubytek dochodu z wywłaszczonej przestrzeni; będzie

$Dk + Ta + Tb + \dots - [k \cdot (z + s) + u]$   
 $- \quad Ta + Tb + \dots - [k \cdot (z + s) + u] = Dk$ , która  
 powtarzając się w nieskończoność co każdego k letniego  
 okresu, przedstawi wartość początkową  $\frac{Dk \cdot 1 \cdot 0p^k}{1 \cdot 0p^k - 1}$ .

Strata ta jednak powstanie, licząc od teraz w roku  $(k - m)$ , wartość jej początkowa będzie zatem

$$\frac{Dk \cdot 1 \cdot 0p^k}{(1 \cdot 0p^k - 1) 1 \cdot 0p^{k-m}} = \frac{Dk \cdot 1 \cdot 0p^m}{1 \cdot 0p^k - 1}$$

Ponieważ dochód z trzebieży  $T_a$ , gdzie ( $a < m$ ) z tego  $m$  letniego drzewostanu już pobrany został, powstaje pierwsza zmiana czystego dochodu przez wywłaszczenie danej przestrzeni lasu dopiero po latach ( $k - m + a$ ), a następnie co  $k$  lat, a mianowicie wyniesie w tym czasie zmniejszony dochód w stosunku do normalnego dochodu

$$\begin{aligned} \text{Doch. zmniejsz.} & D_k + T_b + \dots - [k \cdot (z + s) + u] \\ \text{„ norm.} & D_k + T_a + T_b + \dots - [k \cdot (z + s) + u]. \end{aligned}$$

$$\text{Strata} = T_a.$$

Wartość początkowa tej straty, która się w nieskończoność co  $k$  lat powtarza  $= \frac{T_a \cdot 1 \cdot 0 p^k}{1 \cdot 0 p^k - 1}$ , będzie w roku ( $k - m + a$ ) =

$$\frac{T_a \cdot 1 \cdot 0 p^k}{(1 \cdot 0 p^k - 1) 1 \cdot 0 p^{k-m+a}} = \frac{T_a \cdot 1 \cdot 0 p^{m-a}}{1 \cdot 0 p^k - 1}.$$

Ponadto zmienia się czysty dochód w latach ( $b - m$ ) z doch. norm.  $D_k + T_a + T_b - k(z + s) - u$  na doch. zmniejsz.  $D_k + T_a + \dots - k(z + s) - u$ . Różnica zatem  $T_b$ , której wartość początkowa  $\frac{T_b \cdot 1 \cdot 0 p^k}{1 \cdot 0 p^k - 1}$  będzie po latach ( $k - m - b$ ),  $\frac{T_b \cdot 1 \cdot 0 p^{k+m-b}}{1 \cdot 0 p^k - 1}$ .

Tym stratom należy przeciwstawić i zaoszczędzenia spowodowane wywłaszczeniem.

Odpadną mianowicie koszta uprawy, których wartość początkowa, jako renty okresowej, wieczystej wyniesie:

$$\frac{u \cdot 1 \cdot 0 p^k}{1 \cdot 0 p^k - 1}, \text{ zaś po latach } (k - m) \text{ będzie}$$

$$\frac{u \cdot 1 \cdot 0 p^k}{(1 \cdot 0 p^k - 1) 1 \cdot 0 p^{k-m}} = \frac{u \cdot 1 \cdot 0 p^m}{1 \cdot 0 p^k - 1}.$$

Niemniej odpadną podatki uiszczane od wywłaszczonej przestrzeni lasu, których wartość kapitałowa wyniesie

$$\frac{s}{0 \cdot 0 p}.$$



Łączna strata wskutek wywłaszczenia pewnej przestrzeni lasu wyniesie z 1 hektara:

$$\frac{D_k 1 \cdot 0 p^m + T_a \cdot 1 \cdot 0 p^{m-a} + T_b \cdot 1 \cdot 0 p^{k+m-b} + \dots - u \cdot 1 \cdot 0 p^m}{1 \cdot 0 p^k - 1} - \frac{s}{0 \cdot 0 p}$$

Teraz przychodzi nam zastanowić się o ile teoria Hönlingera wywrze wpływ na wysokość odszkodowania za wywłączoną przestrzeń lasu.

Ku temu celowi niech posłuży przyjęty już poprzednio przykład. Będzie wartość obliczona na podstawie powyższego wzoru, podstawiając cyfry przykładu:

$$\frac{2667 \cdot 3 \cdot 78 + 48 \cdot 1 \cdot 56 + 67 \cdot 1 \cdot 16 + 90 \cdot 6 \cdot 83 + 90 \cdot 5 \cdot 08}{6 \cdot 92} - \frac{80 \cdot 3 \cdot 78}{6 \cdot 92} - \frac{4}{0 \cdot 03} =$$

$$\frac{10081 + 75 + 78 + 615 + 457 - 302}{6 \cdot 92} - 133 = 1457 \text{ kor.}$$

W przeciwstawieniu do obliczenia na podstawie dawnych wzorów  $1515 - 1457 = 58$  kor. wypada różnica na 1 ha na niekorzyść sposobu obliczania przez Hönlingera.

W końcu dla lepszej przejrzystości musimy rekapitulować w krótkości całą treść niniejszego artykułu, ażeby wysnuć wniosek, który sposób najodpowiedniejszy i najkorzystniejszy dla wywłaszczonego.

### Odszkodowanie za wywłaszczony grunt.

Obliczenie według dawnego wzoru Faustmana i wzoru Hönlingera, dało jako wynik . . . . . 248 kor.

Według pierwotnego wzoru Hönlingera . . . . . 377 ..

Odszkodowanie za przedwczesne wycięcie młodego drzewostanu.

Obliczenie na podstawie dawnych wzorów 1267 kor,

Według wzoru Hönlingera . . . . . 977 ..

Odszkodowanie za wywłaszczony grunt i rosnący na nim młody drzewostan.

Na podstawie dawnych wzorów

$$G + Wd = 238 + 1267 = 1515 \text{ kor.}$$

$$\text{Według wzoru Hönlingera} \quad 1457 \text{ „}$$

Z powyższego zestawienia widzimy, iż wartości obliczone na podstawie wzorów Hönlingera, z wyjątkiem wartości gruntu, obliczonej na podstawie jego pierwotnego wzoru są znacznie niższe, aniżeli obliczone na podstawie dawnych wzorów; dochodzimy więc do wniosku, iż przy wywłaszczeniach korzystniej będzie dla wywłaszczonego, jeżeli posługiwać się będziemy dawnymi wzorami.

W końcu nadmieniam, iż tu zestawionych wzorów można używać tylko przy wywłaszczeniach, a nigdy przy szacowaniu lub w innych wypadkach, gdyż do wzorów nie wprowadzono kapitału zarządu.