



Używanie nieruchomości pod infrastrukturę – przypadki o charakterze służebnościowym: przesył i drogi.

Podsumowanie.

1. Wprowadzenie.

Zajmując się już od kilku lat zagadnieniami wynikającymi z istnienia bądź budowy infrastruktury – najczęściej liniowej – na nieruchomościach, sporządziłem kilkanaście opracowań opisujących od strony teoretycznej to zjawisko oraz wskazujących na możliwe sposoby szacowania przystające do różnych sytuacji faktycznych, zarówno na obszarze wynagrodzeń za bezumowne korzystanie w przeszłości jak i wynagrodzeń za ustanowienie służebności.

Większość tych opracowań jest dostępna w różnych miejscach w sieci lub na mojej witrynie: www.matejczuk.com.pl

W moim przekonaniu, opartym o realną praktykę, tj. liczne opinie wykonywane w oparciu o tę metodykę, zaproponowane podejście posiada dwa podstawowe walory:

- jest zgodne z podstawowym orzecznictwem SN,
- jest wykonalne w rzeczoznawczej praktyce, czyli nie pokazuje jak powinno coś być oszacowane, ale jak to można faktycznie oszacować.

W ostatnim czasie, po podjęciu przez SN 8.09.2011 roku uchwały w sprawie sygn. akt III CZP 43/11, powstały wątpliwości co do wpływu tej uchwały na zaproponowaną metodykę szacowania przesyłu.

W niniejszym opracowanie postaram się ocenić potencjalny wpływ tej uchwały na szacowanie służebności, zgodność z ugruntowanym już orzecznictwem oraz stanowiskiem prawodawcy.

Najpierw jednak przypomnijmy, czego rzecz dotyczy.

2. Służebność.

Niniejsze rozważania dotyczą zdarzeń nieruchomościowych, które w Kodeksie Cywilnym mogą być podstawą roszczeń o ustanowienie służebności. Zaliczamy do nich drogę konieczną oraz przesył – od strony techniczno-użytkowej o bardzo podobnej treści oraz na ogół o liniowym – niekoniecznie prostoliniowym – przebiegu. Oba zjawiska charakteryzuje też możliwość używania jednocześnie tego samego gruntu przez wiele podmiotów. W dalszym ciągu ograniczymy się tylko do tego pasa nieruchomości, który nazwiemy strefą/pasem/powierzchnią ograniczonego użytkowania. Zjawiska spoza tego pasa na razie pozostaną na boku. Zawsze też przy określaniu wartości rynkowej gruntu – co oczywiste – będziemy odnosili się do

sposobu optymalnego używania gruntu – patrz m.in. uzasadnienie do wyroku SN z 6.01.2005 roku w sprawie III CK 129/2004 (opubl. Legalis).

W pierwszej kolejności odeprzyjmy chęć szacowania zdarzeń przesyłowych na podstawie czynszów najmu czy dzierżawy gruntów na inne cele, które po uwzględnieniu współużywania i skapitalizowaniu ich „wieczyście”, miałyby określić wartość służebności przesyłu. Jak powszechnie wiadomo, zjawiska czynszowe charakteryzują się następującymi cechami:

- dobrowolnością nawiązania stosunku,
- rozwiązywalnością stosunku,
- wyłącznym używaniem przez „czynszownika”,
- niezmiennością wartości nieruchomości na skutek nawiązania najmu.

W przypadku zajęcia nieruchomości pod infrastrukturę, żaden z tych warunków, na ogół, nie jest spełniony. Utwierdza nas w tym przekonaniu SN w wyroku z 3.02.2010 roku w sprawie II CSK 444/2009 (LexPolonica nr 2440313):

*„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”.*

Tak więc SN wyjątkowo trafnie zdiagnozował problem, dając tym samym nam zadanie opracowania „nieczynszowej” metodyki szacowania przesyłu. Twierdzę, że zadaniu temu, można sprostać.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na art. 140 K.C. stwierdzający, że właściciel może w granicach prawa, a z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy oraz na orzeczenie SN z 28.06.2005 roku w sprawie I CK 14/2005 (opubl. Legalis):

*„Wynikające z art. 140 Kodeksu cywilnego ograniczenia korzystania przez właściciela z jego rzeczy nie są tak daleko idące, by zmuszały go do nieodpłatnego znoszenia istniejącego stanu. Do istoty prawa własności należy prawo pobierania pożytków ze swej rzeczy, a **zatem korzystanie przez inne osoby z rzeczy cudzej co do zasady winno być odpłatne”.***

Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z 11.05.2005 roku w sprawie III CK 556/2004 (Monitor Prawniczy rok 2005, Nr 13, str. 621) stwierdzono, że:

*„Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, **gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”.***

Z dniem 3 sierpnia 2008 roku do Kodeksu Cywilnego wprowadzono pojęcie służebności przesyłu, opisanej w art. 305¹ do 305⁴. Kluczowe znaczenie ma art. 305¹:

*„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**)”.*

Jak więc widać, istnienie infrastruktury na terenie nieruchomości w polskim systemie prawnym ma charakter „służebnościowy”. Sąd Najwyższy w innym wyroku z 8.06.2005 roku w sprawie V CK 679/04 (opubl. Legalis) stwierdza:

*„Zgodnie z art. 352 § 1 KC **kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności**. Z przepisu tego wynika, że podmiot odpowiadający wskazanej charakterystyce, ściśle rzecz biorąc, nie jest posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 KC, **lecz jedynie posiadaczem służebności**. [...] Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 i 352 § 2 KC właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także względem posiadacza służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 K.C.”.*

W mojej ocenie jest to fundamentalny wyrok SN kształtujący całokształt zagadnień związanych z szacowaniem przesyłu i dlatego każde inne orzeczenie, czy uchwała SN w pewien sposób nawiązuje do tego wyroku.

Z powyższego orzecznictwa wynika bardzo ważny wniosek, na ogół właściciel może żądać wynagrodzenia za używanie nieruchomości pod infrastrukturę. Spróbujmy je oszacować.

W polskim prawie cywilnym nie mówiło się dotąd wprost o zasadach ustanawiania i wyceny służebności, zwłaszcza infrastrukturalnych, od niedawna nazwanych służebnościami przesyłu. Uregulowana była natomiast – fakt, że ogólnikowo, ale jednak - sprawa służebności drogowych będących tak faktycznie jednym z przypadków szczególnych liniowych służebności przesyłu. Orzecznictwo sądów powszechnych z ostatnich lat wskazuje na daleko idące podobieństwa pomiędzy służebnościami drogowymi, a coraz częściej będącymi przedmiotem postępowań sądowych służebnościami przesyłu związanymi z instalacjami służącymi przesyłowi mediów, energii, informacji itp. W związku z tym można przyjąć, że zasady wyceny tych służebności: drogowych oraz przesyłu powinny być podobne.

Jest rzeczą oczywistą, że ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie używania w pewnym rozmiarze i pewnym sposobie cudzej nieruchomości powoduje określone ograniczenie praw właściciela i może w związku z tym spowodować utratę wartości nieruchomości. Może spowodować utratę wartości, ale nie musi i każdorazowo zależy to od sytuacji szczegółowej w terenie i na rynku.

Potwierdza to następujące orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000 (Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2000, Nr 11, poz. 206, str. 63):

*„Według art. 145 kc, ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem, co pozwala na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomości została obciążona. O wynagrodzeniu sąd orzeka z urzędu. **Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniany przy określeniu wysokości i rodzaju należnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikała stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli właściciel tej nieruchomości powołuje się na negatywne dla niego zmiany, będące następstwem obciążenia jego nieruchomości bądź wywołujące uszczerbek majątkowy, to jego obciąża ciężar dowodu (art. 6 K.C.)”***

Zatem nie powinno ulegać wątpliwości, że w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności powinno być ujęte także odszkodowanie – o ile oczywiście wystąpiła szkoda.

Oto więc wiązka roszczeń, jakie właściciel może podnosić w związku z zaistnieniem na jego nieruchomości stosunków służebnościowych:

- odszkodowanie za szkody powstałe w trakcie robót budowlanych w związku z budową infrastruktury,
- odszkodowanie za zmniejszenie się wartości nieruchomości spowodowane lokacją infrastruktury, o ile takowe nastąpiło,
- zapłata za używanie nieruchomości,
- odszkodowanie z tytułu innych utraconych pożytków w związku z lokacją infrastruktury, o ile takowe nastąpiło.

Co do zasady, wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno – jako swoiste odszkodowanie – rekompensować wszystkie uszczerbki majątkowe jakie powoduje u właściciela obciążanego gruntu. Zatem należy w każdym pojedynczym przypadku szczegółowo rozparzyć możliwość wystąpienia każdego w wymienionych powyżej tytułów. Dlatego też w poszczególnych przypadkach wiązka ta ulegać może różnym, daleko idącym modyfikacjom.

W szczególności może być rozszerzona na część niektórych kosztów związanych z posiadaniem prawa do nieruchomości jako prawa rzeczowego:

- wzrost podatku od nieruchomości, zwłaszcza w dziale: grunty,
- wzrost opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- zmiana sposobu opodatkowania nieruchomości z podatku rolnego czy leśnego na podatek od nieruchomości.

Oczywiście o ile zwiększenie tych kosztów wystąpiło na skutek ustanowienia służebności. Najczęściej rzecz dotyczy zmiany użytku ewidencyjnego, co jest podstawą do rewizji sposobu opodatkowania i wysokości obciążeń publicznoprawnych.

Jest to naturalne, gdyż służebność jako taka, też jest przecież prawem rzeczowym i nie żadnego powodu, aby uprawniony z tytułu tego prawa nie uczestniczył we wszystkich kosztach związanych z posiadaniem.

Potwierdzeniem tej tezy jest m.in. wyrok SN z 2.04.2009 roku w sprawie IV CSK 505/2008 (opubl: Legalis).

„Wynagrodzenie obejmujące zwrot wydatków, które właściciel musi ponieść wyłącznie z powodu posiadania jego nieruchomości przez posiadacza, a które w razie uregulowania stosunków między posiadaczem a właścicielem w drodze umowy ponosiłby posiadacz, stanowi minimalny pułap wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości”.

W polskim prawie, służebność zaliczana jest do ograniczonych praw rzeczowych i jako taka jest prawem, które może być oszacowane metodami dostępnymi dla szacowania nieruchomości. Dla każdego staje się więc oczywiste, że zastosowanie podejścia porównawczego powinno rozwiązywać wszystkie problemy. Zaraz, zaraz, a co z materiałem porównawczym – czy on istnieje ?

Jest spore grono osób, które zakrzyknie – istnieje, przecież jest wiele umów ustanawiania przeróżnych służebności przesyłu, choćby na etapie mieszkaniowych inwestycji deweloperskich, czy budowy niektórych instalacji magistralnych przesyłowych o znaczeniu ponadlokalnym. No tak – faktycznie – ten materiał istnieje – ale czy to dane rynkowe, czy ceny wykazywane w tych transakcjach wynikają wyłącznie z jawnych cech nieruchomości, czy strony były niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej ? Mamy wątpliwości, czy też pewność, że to dane nierynkowe ? Już byliśmy w ogródku, już witaliśmy się z gąską – patrz „Lis i kozioł” A. Mickiewicz.

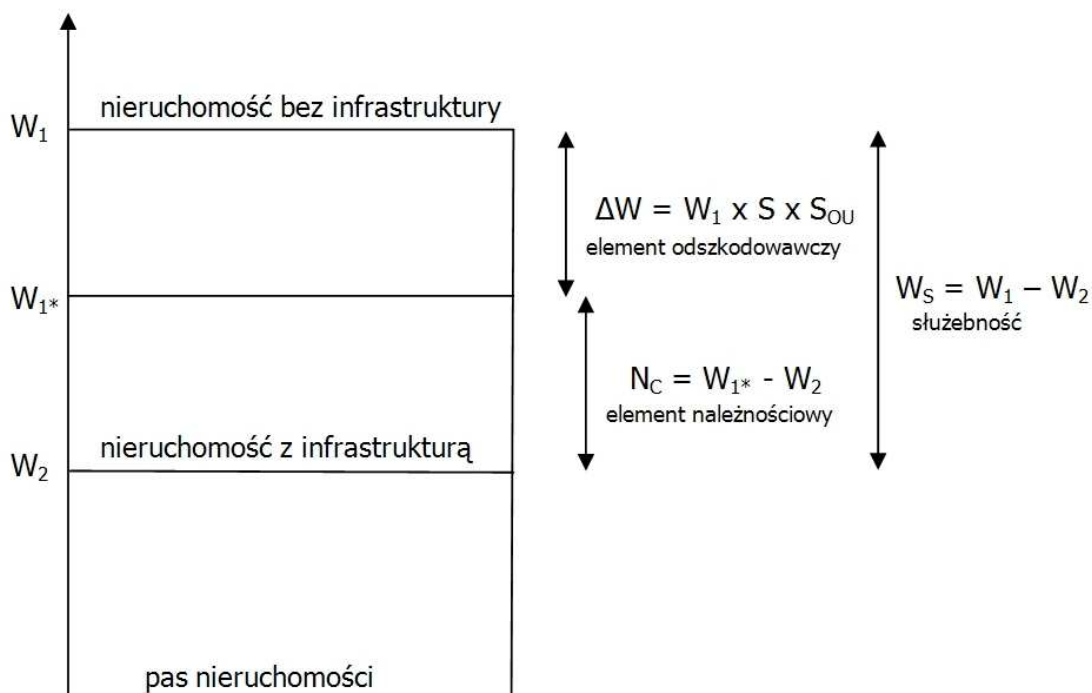
Czy to oznacza, że nie ma sposobu na oszacowanie wartości służebności, ani oszacowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celach infrastrukturalnych ? Uważam, że nie.

3. Wartość służebności.

Doprecyzowując płaszczyznę rozważań ustalmy, że jakkolwiek służebność obciąża całą nieruchomość i najczęściej wywołuje skutki wartościowe w odniesieniu do całej powierzchni danej nieruchomości, to zajmować się będziemy jedynie strefą ograniczonego użytkowania rozumianą jako obszar oddziaływania infrastruktury na prawo własności. Będzie to nasza nieruchomość umowna.

Dla szacowania służebności, kluczowe znaczenie ma orzeczenie SN z 8.05.2000 roku w sprawie V CKN 43/2000, z którego treści wynika wprost, że w zakresie wynagrodzenia za służebność powinno znaleźć się także odszkodowanie, o ile oczywiście taka szkoda wystąpiła.

Fundamentem do dalszych rozważań, jest efekt zmiany wartości nieruchomości na skutek zaistnienia zjawiska służebności w sensie prawnym. Dlatego przy szacowaniu wartości służebności powinny zachodzić następujące zależności:



Ilustracja zmiany wartości strefy ograniczonego użytkowania skutków lokalizacji infrastruktury – analogia do posiadania służebności.

Służebność obciąża nieruchomość i w efekcie zmniejsza jej wartość. Czyli w przypadku określania wartości tej służebności należy rozpatrywać zmniejszenie się wartości nieruchomości. Zgodnie z założeniem początkowym:

$$W_S = W_1 - W_2$$

gdzie:

- W_S - wartość służebności,
- W_1 - wartość nieruchomości bez ustanowionej służebności,
- W_2 - wartość nieruchomości z ustanowioną służebnością.

Pomijając dalsze szczegółowe rozważania, które są dostępne w wielu publikacjach znajdujących się w sieci, skupmy się na ich wynikach.

Wartość służebności:

$$W_S = W_P \times [S + k \times (1 - S)]$$

czyli

$$W_S = W_P \times K$$

- S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości,
- k - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z gruntu w strefie przez właściciela nieruchomości i przez uprawnionego, tym mniejszy im mniej korzysta z gruntu właściciel infrastruktury,

$W_p = W_{1j} \times S_{OU}$
 K - współczynnik uwzględniający wszystkie identyfikowalne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.
 S_{OU} - jest wartością gruntu zajętego przez infrastrukturę utożsamianego ze strefą ograniczonego użytkowania, na terenie której właściciel nie może wykonywać swoich praw bez ograniczeń wynikających z ulokowania infrastruktury,
 W_{1j} - jednostkowa wartość rynkowa gruntu bez infrastruktury,
 S_{OU} - powierzchnia strefy gruntu o trwałym, ograniczonym sposobie użytkowania,

Warto zapamiętać, że: $S_{OU} = S_W + S_{WU}$

S_W - powierzchnia strefy wyłączonej, zajętej przez infrastrukturę w 100% lub wyłączonej zupełnie z użytkowania ze względu na przepisy,
 S_{WU} - powierzchnia strefy współużytkowanej, na terenie której dochodzi do używania nieruchomości zarówno przez właściciela jak i przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

4. Wartość pożytków jako zapłata za używanie gruntu.

Konsekwencją wyżej wskazanych rozważań jest przyjęcie, że przy długoletnim okresie istnienia infrastruktury na terenie nieruchomości, sumaryczną wartość należności rocznych należy określać według zależności:

$$N_C = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S)$$

a podstawiając:

$$W_p = W_{1j} \times S_{OU}$$

mamy:

$$N_C = W_p \times k \times (1 - S)$$

Jest to teoretyczna wieczysta należność za używanie zajętego gruntu uwzględniająca jego wartość, ale tę wartość, która została określona jako obniżona na skutek lokacji infrastruktury.

Można zapytać, dlaczego odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego tak pracownie oddzielono od zapłaty za używanie nieruchomości. Powodem jest często zachodząca potrzeba określenia wynagrodzenia za okresy przeszłe. W tym zakresie niekiedy mamy do czynienia z sytuacjami, w których infrastruktura już została usunięta, ale roszczenie majątkowe pozostało jeszcze nieprzedawnione. Poza tym, to co rozłożone na czynniki pierwsze jest łatwiejsze do oszacowania. Często są też przypadki zgłaszania roszczeń przez osoby, które nabyły nieruchomość odpłatnie z już istniejącą infrastrukturą przesyłową – patrz pkt. 6 poniżej. W takich przypadkach trudno mówić o uszczerbku majątkowym, wszak powstaje on w chwili lokacji infrastruktury.

Oczywiście w dużej części faktycznych przypadków obie oszacowane kwoty:

- odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego,
- zapłata za używanie nieruchomości,

będą do siebie dodane jako składowe tego samego wynagrodzenia całkowitego.

5. Odszkodowanie za wywołanie uszczerbku majątkowego.

Na terenie strefy ograniczonego użytkowania - o ile nie można zrobić tego inaczej na podstawie odpowiednio dużej próbki danych z rynku -- spadek wartości gruntu może być oszacowany jedynie arbitralnie z użyciem współczynnika S. Problemem jest jednak oszacowanie wpływu lokacji infrastruktury na pozostały teren nieruchomości, bo tylko w szczególnych przypadkach wpływ ten będzie pomijalnie mały. Sytuacje faktyczne w terenie są tak rozmaite, że aż trudne do posegregowania: poczynając od nieinwazyjnych pasów ograniczonego użytkowania wzdłuż granic nieruchomości, aż po dramatyczne rozplątanie małych obszarów powodujące całkowitą utratę funkcjonalności przez nieruchomość. Zakres zmienności wartości nieruchomości poza strefami ograniczonego użytkowania rozciąga się od 0 do 100%. Ten fragment czeka jeszcze na szczegółowe opracowanie. Zachęcam do podjęcia tematu w sposób systemowy i do dyskusji.

6. Służebność przesyłu nie równa służebności przesyłu.

Jak już wcześniej wielokrotnie stwierdziliśmy, wynagrodzenie za ustanowienie służebności infrastrukturalnej składa się co najmniej z dwóch elementów:

- odszkodowania – o ile występuje szkoda, tzn. spadek wartości,
- zapłaty na używanie.

Trzecim elementem są odpowiednie do przypadku wzrosty należności publicznoprawnych czyli podatku od nieruchomości i ewentualnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, o ile nastąpiły na skutek lokacji infrastruktury.

Opisane powyżej słownie elementy doskonale widoczne są w uzyskanej wcześniej zależności określającej wartość służebności.

$$W_s = W_{1j} \times S_{OU} \times [S + k \times (1 - S)]$$

- element spadku wartości: $W_{1j} \times S_{OU} \times S$
- element zapłaty za używanie: $W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S)$

Każdorazowo należy dokładnie analizować konkretną sytuację, aby nie popaść w rutynę i nie przeszacować wynagrodzenia. Szczególnie należy zwrócić uwagę na sytuacje szacowania służebności skierowane w przyszłość na gruntach, na których od dawna znajduje się infrastruktura, ale właściciel/przedsiębiorstwo przesyłowe dopiero teraz podejmuje wysiłek uregulowania stanu prawnego instalacji. Bardzo często takie wysiłki podejmowane są przez nowonabywców nieruchomości obciążonych infrastrukturą z nadzieją na pozyskanie sporych kwot pieniężnych. Zauważmy, że w takich przypadkach nowonabywcy, jak to definiują MSW IVSC 8th ed. 2007: „działają z rozeznaniem i postępują rozważnie”, a więc w zapłaconej cenie za nieruchomość uwzględnili występowanie infrastruktury, a jeżeli nawet tego nie zrobili na skutek

zatajenia informacji przez sprzedającego, to mogłoby to być podstawą do stosownego roszczenia odszkodowawczego w stosunku do sprzedającego.

Dlatego też w takich przypadkach, wartość służebności nie może już uwzględniać odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanego lokacją infrastruktury. (Uwaga: nie oznacza to jednak automatycznego zaniku współczynnika „S” do zera w opisanym tutaj modelu szacowania !!)

Zawsze więc jak najdokładniej ustalajmy stan prawny nieruchomości wraz z dokładną lekturą aktów notarialnych przenoszenia własności, a w ostateczności – gdy strony lub sądy nie ujawnią treści umów - nie zapominajmy o stosownych klauzulach wyłączających.

Zatem można przyjąć, że w zależności od okoliczności, mogą zachodzić dwa podstawowe przypadki:

służebność zwykła:

$$W_S = W_{1j} \times S_{OU} \times [S + k \times (1 - S)]$$

albo służebność nowonabywcy:

$$W_{SN} = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S)$$

Jak widać, ta sama linia infrastrukturalna, przechodząca przez dwie sąsiednie i takie same nieruchomości może wywoływać zupełnie różne wartości służebności przesyłu w zależności od sytuacji prawno-właścicielskiej nieruchomości obciążonej. Dlatego nigdy nie ma dwóch takich samych opinii w sprawach infrastrukturalnych, zaś szacowanie tzw. „masowe” prowadzi na manowce.

7. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Ponieważ - co do zasady - wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno – jako swoiste odszkodowanie – rekompensować wszystkie uszczerbki majątkowe jakie powoduje u właściciela obciążanego gruntu, to należy w każdym pojedynczym przypadku szczegółowo rozparzyć konieczność doliczenia tych części należności publicznoprawnych, które wynikają z posadowienia infrastruktury:

- podatek od nieruchomości, zwłaszcza w dziale: grunty,
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Z tego powodu, w przypadkach gdy podatki i opłaty te wzrastają wyłącznie na skutek lokacji infrastruktury, wartość wynagrodzenia powinna uwzględniać ten wzrost:

$$W_y = W_S + \Delta N_{pp}$$

gdzie:

- W_y - wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jako płatność jednorazowa,
- W_S - wartość służebności,
- ΔN_{pp} - wzrost należności publicznoprawnych.

8. Przeliczenie płatności jednorazowej na płatności okresowe.

W tej sprawie na szczęście metodyka szacowania jest utrwalona. Polega na wykorzystaniu wspaniałej kapitalizacji prostej. Skoro zakładamy, że znamy wysokość wynagrodzenia jako płatności jednorazowej – za wieczyste korzystanie z części nieruchomości pod infrastrukturę czyli wartość służebności – to odpowiednie wynagrodzenie roczne, jako płatne z góry, oszacujemy stosunkowo łatwo:

$$Wy_R = Wy \times R$$

gdzie:

- Wy_R - wynagrodzenie jako płatność okresowa roczna,
- Wy - wynagrodzenie jako płatność jednorazowa,
- R - odpowiednia stopa dyskontowa,

ale pamiętamy, że w zwykłych przypadkach:

$$W_S = W_P \times [S + k \times (1 - S)]$$

zatem:

$$Wy_R = W_P \times [S + k \times (1 - S)] \times R$$

W przypadku „nowonabywców”:

$$W_{SN} = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S)$$

Dlatego:

$$Wy_{RN} = W_{SN} \times R = W_P \times k \times (1 - S) \times R$$

$$Wy_{RN} = W_P \times k \times (1 - S) \times R$$

9. Problematyka daty poziomu cen.

Zagadnienie to omawiałem wielokrotnie w publikacjach dotyczących przesyłu. W tym miejscu pozwolę sobie tylko na przypomnienie wniosku końcowego wynikającego z analizy orzecznictwa i stanów faktycznych.

Uważam, że szacowanie wynagrodzeń za bezumowne użytkowanie w okresach przeszłych powinno bazować na analizie aktualnego stanu rynku nieruchomości: cen, stóp, czynszów. Jest to bowiem rozwiązanie zgodne z orzecznictwem i prawem, dające się zawsze zastosować, ograniczające ryzyko popełnienia grubego błędu, a przy tym ekonomiczne co nakładu pracy, proste i czytelne.

W takich przypadkach określone kwoty pieniężne będą miały odniesienie do stanów techniczno-użytkowych nieruchomości w okresach ich zajęcia, zaś wymiar finansowy odniesienie do aktualnych cen. Pozwoli to na takie wynagrodzenie właścicieli nieruchomości, które będzie umożliwiało nabycie na rynku – po aktualnych cenach – odpowiedniej ilości usług i materiałów do obsługi nieruchomości. W ten sposób zostanie zachowana zasada współmierności wysokości nieuiszczonych wynagrodzeń do ich społeczno-gospodarczego przeznaczenia, tj. zapewnienia

odpowiedniego zwrotu z inwestycji w nieruchomość, a przy tym uwzględniony będzie kapitałowy charakter nieruchomości.

10. Wielkość stopy „R”.

Zakładając pewien uniwersalizm sytuacji oraz faktycznie podobne uwarunkowania techniczno-rynkowe dla zdecydowanej większości przypadków służebnościowych związanych z przesyłem – te same zasady prawne oraz te same albo bliźniacze przedsiębiorstwa przesyłowe – można oczekiwać, że stopy w skali całego kraju powinny być podobne, może wręcz identyczne.

Zauważając faktyczną długoterminowość istnienia sytuacji przesyłowych na nieruchomościach, dochodzimy do drugiej przesłanki, którą jest długoterminowa analiza rynku nieruchomości. Jak wiadomo, rynek nieruchomości charakteryzuje się występowaniem okresów koniunktury i dekoniunktury, czyli okresowością. Powoduje to, że tak wartości nieruchomości, jak i wysokości stóp zwrotu z nieruchomości też mają w pewnym sensie charakter cykliczny, czyli zmieniają się w pewnych granicach – od pewnego, w miarę stałego na przestrzeni kolejnych cykli minimum do maksimum. Z punktu widzenia analizowanego problemu przydatne byłyby owe minima. Można bowiem zakładać, że interesująca nas stopa dyskontowa nie powinna być od nich mniejsza. Te minima można w naszych warunkach lokować na poziomie 5-6%. Proponuję przyjęcie tego poziomu jako referencyjnego tj. wyjściowego pułapu stopy dyskontowej dla celów przeliczania świadczenia jednorazowego na świadczenia okresowe na polu służebności i wynagrodzeń za bezumowne korzystanie.

Podany przedział 5-6% dla stopy R byłby przyjmowany na zasadzie domniemania, zaś jego korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia, podobnie jak przy referencyjnych poziomach współczynników „k” i „S” – o czym poniżej.

11. Współczynniki.

W zakresie potrzebnych współczynników, napisano już wiele. Jednak w dalszym ciągu nie spotkałem się z definitywnym zakwestionowaniem proponowanych wartości referencyjnych. Tutaj – dla porządku i kompletności wyводу – przypomnijmy zasady ich kształtowania oraz proponowane wartości wyjściowe.

S - współczynnik zmniejszenia się wartości nieruchomości w wyniku lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej.

Wartości uwarunkowane są rodzajem użytku gruntowego wynikającym z przeznaczenia planistycznego. Oznacza to, że dla użytku R o przeznaczeniu budowlanym np. MN, należy zastosować wartość jak dla użytku B.

S – wartości referencyjne.

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
S	0,8 - 0,9	0,4 – 0,6	0,1 - 0,2	0,0 - 0,1	0,0 – 0,1

Trzeba pamiętać, że współczynnik S dotyczy tylko strefy ograniczonego użytkowania, a nie całej obciążanej nieruchomości. Proponuje się przyjmowanie podanych wartości referencyjnych na zasadzie domniemania, zaś ich korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia.

k - współczynnik uwzględniający sposób korzystania z pasa gruntu przez właściciela nieruchomości i przez przedsiębiorstwo przesyłowe, tym mniejszy im mniej korzysta z gruntu właściciel infrastruktury.

Natura współczynnika „k” jest taka, że przybiera wartość $k = 1$ w tych obszarach, gdzie właściciel nieruchomości utracił w zasadzie całe władztwo nad gruntem: pod trwałymi, z gruntem związanymi nadziemnymi elementami infrastruktury jak słupy, podpory, rurociągi naziemne, studnie itp. - wraz z odpowiednim kołnierzem „po obwodzie”. W obszarach współużytkowania przybiera wartości istotnie mniejsze.

k – wartości referencyjne.

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
k	0,5 - 0,9	0,3 – 0,6	0,05 - 0,3	0,05 – 0,25	0,3 – 0,6

Współczynnik na terenie gruntów drogowych zależy silnie od rodzaju infrastruktury i – to ważne – dotyczy jednego rodzaju infrastruktury. Zauważmy, że grunty drogowe są często miejscem prowadzenia wielu innych linii infrastrukturalnych, co wpływa na bezwzględne obniżenie współczynnika dla każdej linii. Na obszarze terenów zurbanizowanych nie podlegających zabudowie współczynnik przybiera podobne wartości jak na gruntach nominalnie budowlanych. Proponuje się przyjmowanie podanych wartości referencyjnych na zasadzie domniemania, zaś ich korekta wymagałaby odpowiedniego uzasadnienia.

12. Służebność - podsumowanie.

Całość powyżej przeprowadzonego rozumowania można stosować wprost do szacowania wynagrodzenia z tytułu ustanawianej służebności przesyłu. Oczywiście końcowe wyniki szacowania będą się czasami mocno różniły z powodu różnych stanów faktycznych na terenie nieruchomości, będą obejmowały 3, 2 albo tylko jeden z elementów wynagrodzenia.

$$W_y = \Delta W + N_C + \Delta N_{pp}$$

13. Bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresach przeszłych.

Dla szacowania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, kluczowe znaczenie ma wielokrotnie potwierdzany w orzecznictwie wyrok SN z 8.06.2005 roku w sprawie V CK 680/2004 (LexPolonica nr 1631270):

*„Osoba faktycznie korzystająca z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, **jest posiadaczem służebności**, a nie posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 kc”.*

Bazując na poprzednio przytoczonym rozumowaniu, oraz wyciągając z niego wnioski logiczne, dochodzimy do przekonania, że w przypadku bezumownego korzystania rozliczenie stron powinno odbywać się zgodnie z zasadą, że należy zapłacić za to co się posiadało. W tym przypadku za posiadanie służebności w rozumieniu prawnorzeczowym. Jednak co tak naprawdę oznacza to w rzeczywistości ?

W realiach faktycznych stanów w terenie zwykle mamy do czynienia z zamkniętymi okresami przeszłymi, za które powinno być oszacowane wynagrodzenie. Zatem te wynagrodzenie – np. w skali roku – może być oszacowane zgodnie ze wcześniej uzyskaną zależnością ogólną:

$$Wy_R = Wy \times R$$

gdzie:

$$Wy = \Delta W + N_C + \Delta N_{PP}$$

czyli:

$$Wy_R = (\Delta W + N_C + \Delta N_{PP}) \times R$$

14. Problem uchwały SN w sprawie III CZP 43/2011.

Jak nieomal w każdym przypadku, tak i tym razem, pomocną dłoń wyciągnął do nas Sąd Najwyższy podejmując 8.09.2011 roku uchwałę w sprawie III CZP 43/2011 (Biuletyn SN rok 2011, Nr 9):

„Właścicielowi nieruchomości nie przysługuje wobec nieuprawnionego posiadacza służebności przesylu 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 KC)”.

Jak z tego wynika, element umniejszenia się wartości nieruchomości, który jest reprezentowany przez składnik ΔW , w sprawach dotyczących bezumownego korzystania, według SN nie ma zastosowania z powodów fundamentalnych. Co do szczegółów – odsyłam do uzasadnienia wyroku. Generalnie SN uważa, 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 on uzyskać za obciążenie jego prawa służebnością przesylu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305² KC) 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 1060/98).

*W tym stanie rzeczy dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia znaczenie miała odpowiedź na pytanie, czy **gdy żądanie odszkodowania dotyczy uszczerbku powstałego w następstwie zbudowania oraz eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych, można przyjąć, że ma on charakter trwały i nieodwracalny.***

Za negatywną odpowiedzią przemawia unormowanie zawarte w art. 305² § 2 KC, który uprawnia właściciela do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie służebności przesyłu za odpowiednim wynagrodzeniem”.

Nie ulega wątpliwości, że jest to pogląd zgodny z prawem i mający pewne mocne podstawy racjonalne. Teraz zastanówmy się co przytoczony pogląd SN oznacza w rzeczywistości. Moim zdaniem oznacza on tyle, że właściciel nieruchomości nie może skutecznie dochodzić odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości jego nieruchomości spowodowanego lokacją infrastruktury, bo to jest składowa roszczenia zapłaty za ustanowienie służebności przesyłu – o ile w danym przypadku w ogóle taka składowa by wystąpiła – patrz przypadek nowonabywcy. To akurat było jasne od samego początku i dlatego uchwała SN z 8.09.2011 roku niczego nowego nie wniosła.

Jednak daje się słyszeć opinie, że wskazana uchwała ma zupełnie inne znaczenie i powinna wpływać na sposób szacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pod przesył. Zwolennicy tego stanowiska wskazują, że skoro SN uznał nieistnienie, skierowanego do nieuprawnionego posiadacza służebności przesyłu, roszczenia o naprawienie szkody z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości spowodowanej lokacją infrastruktury, to z oszacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie powinien być usunięty składnik odpowiadający za zmniejszenie się wartości nieruchomości, czyli ΔW .

Zamiast: $Wy = \Delta W + N_C + \Delta N_{PP}$

Pozostawałoby: $Wy = N_C + \Delta N_{PP}$

Czy jest to pogląd słuszny i zgodny z faktyczną treścią uchwały SN z 8.09.2011 roku – można mieć co najmniej duże wątpliwości. Przede wszystkim zauważmy, że jest to dość daleka interpretacja rozszerzająca faktyczną treść uchwały, a tak raczej czynić nie należy. Przecież ta uchwała zapadła na podstawie sprawy o zapłatę odszkodowania z art. 224 i 225 k.c., a nie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania. Gdyby jednak przyjąć, że tak miałyby być w istocie, to podważona byłaby fundamentalna zasada wyrażona przez SN w wyroku z 8.06.2005 roku w sprawie V CK 680/2004 (LexPolonica nr 1631270):

*„Osoba faktycznie korzystająca z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, **jest posiadaczem służebności, a nie posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 kc”.***

- której konsekwencją jest konieczność takiego szacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, jak za posiadanie służebności przesyłu jako prawa rzeczowego, w ramach którego znajduje się przecież składnik odpowiadający za zmniejszenie się wartości nieruchomości, czyli ΔW powstały w następstwie zbudowania urządzeń przesyłowych.

Przecież jest powszechnie znaną i w pełni akceptowaną w doktrynie zasada wyrażająca się m.in. w wyroku SN z 11.05.2005 roku w sprawie III CK 556/2004 (Monitor Prawniczy rok 2005, Nr 13, str. 621):

„Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”.

Gdyby więc uznać, że opisana wyżej interpretacja uchwały SN z 8.09.2011 roku w sprawie sygn. akt III CZP 43/2011 jest prawidłowa, to trzeba by skonstatować, że SN w tej uchwale popadł sam ze sobą w dość fundamentalną sprzeczność, której skutki trudno byłoby zaakceptować.

Sprawdźmy, jakie skutki wywoływałoby przyjęcie tej interpretacji za poprawną. Gdyby tak było, to z zależności określającej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zniknąłby składnik odpowiadający za zmniejszenie się wartości nieruchomości, czyli ΔW .

Zamiast: $Wy = \Delta W + N_C + \Delta N_{PP}$

Pozostawałoby: $Wy = N_C + \Delta N_{PP}$

a po rozwinięciu:

$$Wy = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S) + \Delta N_{PP}$$

Przy pominięciu faktycznie rzadko występującego składnika N_{PP} , w skali roku mielibyśmy:

$$Wy_R = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S) \times R$$

Zastanówmy się jakie dalsze skutki dla tej zależności miałyby taka rozszerzająca interpretacja uchwały III CZP 43/2011, która stwierdza, że wobec nie istnienia roszczenia z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości, nie istnieje też składnik ΔW w zależności określającej wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania.

Otóż oznaczałoby to tyle, że nie doszło do zmniejszenia się wartości nieruchomości. Wobec tego należy konsekwentnie uznać, że w takim przypadku ogólnym:

$$S = 0$$

czyli:

$$Wy_R = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times R$$

Jednak w przypadku osoby, która weszła odpłatnie w posiadanie nieruchomości obciążonej już infrastrukturą, zgodnie z wcześniej przytoczonym rozumowaniem opartym m.in. o MSW IVSC 8th ed. 2007, takie założenie może nie być poprawne. Dlatego w przypadku nowonabywców, gdzie istnieje graniczące z pewnością domniemanie, że zapłacili za nieruchomość cenę uwzględniającą jej

„skażenie” infrastrukturą, czyli cenę niższą, należałoby stosować zależność w pełnej postaci:

$$Wy_R = W_{1j} \times S_{OU} \times k \times (1 - S) \times R$$

Oczywiście od razu powstaje pytanie, czy taka interpretacja przedmiotowej uchwały SN jest korzystna, czy też jest niekorzystna dla właścicieli nieruchomości ubiegających się o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z ich nieruchomości pod infrastrukturę. Na to pytanie odpowiedź mogą dać wyłącznie wykonane wariantowo konkretne oszacowania, a przy tym nie jest to z punktu widzenia autora oszacowania pytanie najistotniejsze.

Dużo bardziej istotne jest pytanie, jak faktycznie rozumieć i interpretować uchwałę SN z 8.09.2011 roku w sprawie III CZP 43/2011. Na to pytanie każdy powinien udzielić odpowiedzi we własnym zakresie, chociaż stanowisko autora niniejszego opracowania jest jednoznaczne. Wynika ono ze starannej lektury uzasadnienia do tej uchwały, gdzie SN wyraźnie stwierdza:

*„Trafne jest więc stanowisko, że wynagrodzenie za tzw. bezumowne korzystanie z rzeczy może spełniać cele odszkodowawcze. **Należy dodać, że 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**”.*

Jak więc widać, SN w przedmiotowej uchwale nie zamierzał kwestionować zasad szacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a tylko i wyłącznie wypowiedział się w zakresie istnienia osobnego roszczenia odszkodowawczego. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania powinno być zdaniem SN liczone tak, jakby władztwo bezumownego użytkownika opierało się na prawie. W tym przypadku prawem tym jest służebność przesyłu, której posiadanie realizował w przeszłości, zatem powinien za realizowane prawo zapłacić.

15. Podsumowanie.

Na zakończenie kilka uwag.

Po pierwsze nie należy w żadnym wypadku zapominać wyroku SN z 2.04.2009 roku w sprawie IV CSK 505/2008 (opubl: Legalis):

„Wynagrodzenie obejmujące zwrot wydatków, które właściciel musi ponieść wyłącznie z powodu posiadania jego nieruchomości przez posiadacza, a które w razie uregulowania stosunków między posiadaczem a właścicielem w drodze umowy ponosiłby posiadacz, stanowi minimalny pułap wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości”.

Wynika z niego konieczność rozważenia, a najczęściej uwzględnienia i doliczenia każdego w wymienionych poniżej tytułów, jako niektórych kosztów związanych z posiadaniem prawa rzeczowego:

- podatek od nieruchomości, zwłaszcza w dziale: grunty,
- podatek rolny lub leśny,
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Przy tym nie jest to katalog zamknięty.

Po drugie, co do zakresu algorytmu kształtowania wartości obu współczynników S i k można zaproponować kodeksowe podejście do współwłasności – patrz art. 197 K.C.. Wyjściowo przyjmujemy np. podana powyżej wartość, zaś kierując się szczegółową analizą sytuacji na terenie nieruchomości, poszukujemy uzasadnienia dla innej jego wartości.

Po trzecie pragnę przestrzec przed bezrefleksyjnym stosowaniem tu i ówdzie propagowanych zasad szacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pod infrastrukturę na podstawie historycznych czynszów dzierżawnych lub najmu i beztroskiemu poddawaniu wyniku procedurze czarującej „waloryzacji sędziowskiej” według art. 358¹ K.C. W końcu autor oszacowania ponosi jakąś częściową odpowiedzialność za ostateczny wynik tej waloryzacji, gdyż odpowiada za „wsad podstawowy” takiej waloryzacji. Zadbajmy o to, aby ten „wsad” był poprawny.

Nie ulega wątpliwości, że wynagrodzenia należne w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości po zakończeniu umowy lub wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu pod sieci infrastrukturalne mają określony cel społeczno-gospodarczy, zaś w zakresie ich kształtowania, poboru oraz celowości i wykorzystania istnieją ustalone zwyczaje rynkowe, których emanacją jest waloryzacja według aktualnej wartości nieruchomości.

Po czwarte, zastanówmy się co robić w przypadku żądania wynagrodzenia za przyłącza infrastrukturalne znajdujące się na nieruchomości, a służące wyłącznie tej nieruchomości, gdy na zasadzie art. 49 K.C. stanowią własność przedsiębiorstwa przesyłowego. Takie roszczenia też są podnoszone.

Z cywilistycznego punktu widzenia sprawa jest dość jasna – dochodzi do korzystania z cudzej nieruchomości, a więc wynagrodzenie powinno być należne. Jednak zastanówmy się, czy przypadkiem nie obchodzimy bokiem jednej z zasad logicznego myślenia znanej pod nazwą Brzytwy Ockhama (nazywana także zasadą ekonomii lub zasadą ekonomii myślenia).

Chociaż z jednej strony wynagrodzenie byłoby należne, to wzięwszy pod uwagę fakt, że wszelkie koszty przedsiębiorstwa przesyłowego – w tym koszty korzystania z cudzych nieruchomości - przenoszone są na korzystających z danej infrastruktury oraz zwykle stosowaną zasadę alokacji kosztów u źródła, koszt korzystania z terenu nieruchomości na której znajduje się dane przyłącze powinien być przeniesiony na korzystającego z przyłącza właściciela danej nieruchomości. Dlatego szacowanie takiego wynagrodzenia nie ma logicznego uzasadnienia. Jednak w większości przypadków Rzecznawca Majątkowy zwolniony jest z obowiązku oceny danej sytuacji na terenie nieruchomości, a odpowiada tylko na pytanie o kwotę wynagrodzenia. W związku z tym takie szacunki przyłączy mogą się pojawiać, ale każdorazowo godzi się wskazywać na opisany powyżej mechanizm samo obciążania się dodatkowymi kosztami przesyłu pozwalający na pominięcie tego zagadnienia.

Po piąte, pamiętajmy, że jak to stwierdził SN w wyroku z 15.04.2004 roku w sprawie IV CK 273/03 (opubl: Legalis): charakter przewidzianego w art. 224 § 2 KC roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (tutaj o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie) wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT. Tym samym oszacowana kwota co do zasady - nie zawiera podatku VAT. Powinno to mieć odpowiedni wpływ na metodykę analizy rynku oraz szacowanie konieczne do określenia tego wynagrodzenia.

Po szóste, dla określania zakresu i charakteru zajęcia nieruchomości istotne wskazówki daje wyrok SA w Warszawie z 18.05.2006 roku w sprawie I ACa 325/2006 (opubl: Lex Polonica nr 408161):

*„Posiadanie nieruchomości przez pozwaną polegające na aktach fizycznych należy odnieść do powierzchni zajętej przez słup. **W odniesieniu do przestrzeni powietrznej zajętej przez druty i w odniesieniu do strefy ochronnej gdzie uprawnienia powódki jako właścicielki są ograniczone ale nie wyłączone, mamy do czynienia z posiadaniem pozwanego w zakresie służebności podobnej do drogi koniecznej, utrzymywania przewodów (art. 352 kc).***

*Pozwana, jak przyznaje w apelacji, faktycznie włada gruntem o powierzchni 152 m², to jest **powierzchnią, która jest zajęta przez słup. Tylko w odniesieniu do tego gruntu istnieje podstawa do stwierdzenia, że powódka z tego gruntu nie może korzystać.***

Jarosław Matejczuk
w Gdańsku 1.09.2012 roku

Zachęcam do zapoznania się z niektórymi przykładami zastosowania opisanej metodyki w rzeczywistych warunkach sporów sądowych, które zamieszczone są w wydawanym przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych www.ptm.pl Biuletynie Nieruchomości: www.biuletyn.nieruchomosci.pl oraz w materiałach na szkolenie pt.: „Rzemiosło szacowania - warsztaty”, które odbyło się w dniach 1 - 3 grudnia 2011 roku w Gdańsku. Proszę zwrócić uwagę na możliwość wystąpienia niezgodności pomiędzy tymi opracowaniami, co wynika z ciągłego doskonalenia modelu szacowania. Aktualny model jest zaprezentowany w niniejszym opracowaniu, które zostało opublikowane w e-booku na Sympozjum Wyceny Nieruchomości i Przedsiębiorstw zorganizowane przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w dniach 20 – 23 września 2012 roku w Smardzewicach <http://www.swnip.pl>