



Rzeczoznawca Majątkowy

Jarosław Matejczuk

w listopadzie 2014 r.

www.matejczuk.com.pl

PoP w polu, czyli porozmawiajmy o przesyle

1. Klauzula generalna

art. 5 k.c.

Nie można czynić ze swego prawa użytku,
który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa
lub z zasadami współżycia społecznego.
Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego
nie jest uważane za wykonywanie prawa
i nie korzysta z ochrony.

Ten bardzo głęboko osadzony w prawie cywilnym cytat z art. 5 k.c. nadzwyczaj dobrze pasuje zarówno do zagadnienia przesyłu i przedsiębiorstw przesyłowych, jak i do ogólnej wymowy publikacji, która stała się powodem napisania niniejszego artykułu.

2. Tytułem wstępu

Jest taka książka:

„66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości – rozwiązania praktyczne” Bogusław Wieczorek Real Estate Management 2014

Zapoznałem się z tym opracowaniem i podziwiam stanowczość stawianych tam tez. Głoszone tam poglądy są przedstawione w taki sposób, jakby były one wyryte na tablicach, które otrzymał Mojżesz. Wygląda na to, że mamy 66 nowych przykazań.



3. Dlaczego warto rozmawiać o tej publikacji ?

Opracowanie ma bardzo zdecydowany tytuł i ma jednoznacznie określony cel, który został wskazany na stronie 9:

„Mam nadzieję, że po lekturze niniejszego opracowania, kilku, kilkunastu, a może kilkudziesięciu rzeczoznawców majątkowych uniknie procesu o odszkodowanie z tytułu odpowiedzialności cywilnej [...]”

„Zastanów się [czytelniku] nad stosowaną metodologią w aspekcie polemicznym do moich koncepcji, wytaczając merytoryczne kontrargumenty albo dokonaj modyfikacji algorytmów własnego warsztatu zawodowego”.

Wziąwszy pod uwagę tytuł opracowania, jego odbiorca ma prawo sądzić, że wykładane tam poglądy są zgodne z aktualnym stanem prawa, wiedzy i dorobku sztuki szacowania nieruchomości. Niestety tak nie jest, gdyż wiele ocen i poglądów zaprezentowanych przez autora jest co najmniej mocno dyskusyjna. Zgodnie z propozycją autora, spróbujmy wytoczyć merytoryczne argumenty.

Ponieważ opracowanie składa się z tytułowych 66 luźno zestawionych mini artykułików w różnych sprawach, to nie sposób odnieść się w jednej publikacji do wszystkich tam zamieszczonych zagadnień i poglądów. Kto zajmuje się wszystkim na raz, ten nie zajmuje się niczym konkretnym do końca. Z tego powodu ograniczmy się tutaj do zagadnień związanych z przesyłem, tak jak jest on rozumiany w prawie cywilnym – patrz art. 305¹ i następne k.c.

Autor opracowania zdaje się nie zauważać, że prezentuje tylko swoje koncepcje. Nazywa swoje opracowanie osądzając poglądy odmienne jako po sześćdziesięciosześciokrotnie błędne, co w moim przekonaniu stanowi swoiste nadużycie wolności wyrażania własnych opinii.

4. Przykazanie 29, czyli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe

Autor zapytuje na stronie 60:

„W jaki sposób uzyskać rynkowe stawki czynszu za grunty, które ze swej istoty nie są powszechnym przedmiotem najmu ?”

Już na samym początku rozważań dotyczących bezumownego korzystania z nieruchomości pod przesył mamy utożsamienie wynagrodzenia za BU z „czynszami za grunty, które ze swej istoty nie są powszechnym przedmiotem najmu”.

Dochodzi więc do próby objaśnienia pojęcia wynagrodzenia za BU zjawiskiem nieistniejącym w rzeczywistości – nieistniejącymi czynszami. Nie może dziwić, że to rodzi kłopoty logiczne.

Z tego co sobie przypominam, to w tzw. „judykaturze” już dawno ustalono, że w przypadku bezumownego korzystania, „bezumownik” winien jest płacić tyle, ile by płacił, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. To jest superważna konstatacja, bo odsyłająca do zapłaty za służebność a nie do jakiś tam nie istniejących czynszów z nieistniejących stosunków obligacyjnych.

Autor przywołuje w tym miejscu m.in. wyrok SN z 17.02.2005 roku w sprawie I CK 563/04, z którego wynika, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane w nominałach z dat, w jakich się należało i podlega waloryzacji sędziowskiej na datę jego ustalenia.

Z przytoczonego orzeczenia wynikałoby, że w tych sprawach oczekiwać należałoby tzw. waloryzacji sędziowskiej. Jednak potem autor w swoich rozważaniach płynnie przechodzi do samodzielnej „waloryzacji dochodu z poszczególnych lat wskaźnikiem inflacji” co na dodatek jest przeciwstawione waloryzacji opartej o zmiany cen nieruchomości, jako rozwiązaniu nieprawidłowemu. Na stronie 60 czytamy:

„a potem dokonuję drugi raz waloryzacji dochodu z poszczególnych lat wskaźnikiem inflacji. Dodatkowo, trudnym jest udowodnienie, że stawka czynszu dzierżawy gruntu zmieniała się na przestrzeni 10 lat proporcjonalnie do cen nieruchomości”.

Tak autor opisuje dawniej stosowany i obecnie oceniany przez niego za wadliwy, sposób szacowania. Uzasadnieniem wadliwości jest trudność udowodnienia, że „stawka czynszu dzierżawy gruntu zmieniała się na przestrzeni 10 lat proporcjonalnie do cen nieruchomości”. Obserwujemy płynne przejście od stawek czynszu najmu – których wszak nie ma – do stawek czynszu dzierżawnego – których także nie ma, ale za to są jednak tożsame. Dzierżawa, czy najem – jeden diabeł. Stawki są czy ich nie ma – drugi diabeł, ale nie szkodzi.

Trudno mieć pretensję, że ktoś głosi swoje poglądy na piśmie, jednak trudno przejść bezkrytycznie obok opracowania o takim tytule jak omawiane.

Wracając do meritum sprawy zauważamy, że mamy tutaj do czynienia z kwestią upływu czasu, czyli z zagadnieniem wartości pieniądza w czasie oraz zmiennością cen uwarunkowaną upływem czasu. O ile kwestia wartości pieniądza w czasie wydaje się być przez ustawodawcę załatwiona na poziomie odsetkowania, to pozostaje jeszcze kwestia zmienności cen w czasie – trendy czasowe. Co z tym począć? Dlaczego do tych spraw angażowane są jakieś „wskaźniki inflacji”, albo inne podobne twory? Wydaje się, że mamy do czynienia z próbą objaśnienia rzeczy nierozumianych przez rzeczy nierozumiane. Oczywiście każdy ma prawo do własnych poglądów, ale dlaczego nazywać poglądy odmienne błędami w sztuce?

Na stronie 61 autor oświadcza:

„W wyniku autokrytycznych przemyśleń uznałem, że warto czytać postanowienia sądu w całości, a postanowienia dotyczące bezumownego korzystania z gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe kończą się treścią „... jak dla służebności przesyłu”.

Jest to jak najbardziej słuszna teza oparta o ugruntowany dorobek judykatury, która sprowadza się do tego, że wynagrodzenie z tytułu BU powinno być szacowane – „jak dla służebności przesyłu”, co należy sprecyzować: jak **za posiadanie** służebności przesyłu. Płacić trzeba za to, czym się faktycznie dysponowało. Pełna zgoda. Potwierdza to też autor opracowania na stronie 61:

„wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przez przedsiębiorstwo przesyłowe powinno być obliczone według wzoru na obliczanie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu w okresach rocznych”

Jednak jednym tchem uzupełnia tę konstatację następująco:

„według poziomu w pierwszym roku roszczenia i zwaloryzowane wskaźnikiem inflacji dla kolejnych lat”.

Przy tym, autor w żaden sposób nie wyjaśnia, dlaczego szacowanie tego wynagrodzenia miałyby być oparte na cenach z „pierwszego roku roszczenia i zwaloryzowane wskaźnikiem inflacji dla kolejnych lat”?

Po pierwsze, z początkowych deklaracji wyglądało, że oczekiwać należy waloryzacji sędziowskiej, a nie inflacyjnej.

Po drugie, skąd pomysł na tę waloryzację inflacyjną, a przede wszystkim o jaką inflację chodzi? Wskaźników inflacji jest wiele.

Po trzecie, jeśli już inflacja – czyli tak faktycznie zjawisko ciągłych zmian cen na rynku – to może jednak chodzi o zmiany cen nieruchomości jako kryterium nie dowolne, lecz jako wskaźnik porównywalności możliwie najbliższy naturze zobowiązania, z którego świadczenie

za bezumowne korzystanie wynikało oraz celowi, dla którego osiągnięcia świadczenie miało i ma służyć.

Tutaj już trzeba łapać się za głowę, gdy się to czyta. Jak można, na podstawie dość jasno sformułowanej przez SN zasady, dojść do takich wniosków? O jaki „wskaźnik inflacji” chodzi?

Rozważania w zakresie tego „przykazania 29” autor kończy na stronie 61 następująco

„Metoda oparta na waloryzowanemu inflacją wynagrodzeniu z okresu t_0 jest korzystna dla przedsiębiorstwa przesyłowego, gdyż w normalnych warunkach, kwota roszczenia osiągnie znacznie niższy poziom w stosunku do wynagrodzenia bazującego na corocznej wartości rynkowej nieruchomości i stopie kapitalizacji”.

Olbryzi problem jest ze zrozumieniem tego stwierdzenia. Czy ma być ono uzasadnieniem stosowania tej – wadliwej przecież – metody? Jak się ma korzyść przedsiębiorstwa przesyłowego do zasad szacowania przesyłu. Okazuje się, że może mieć się całkiem dobrze. Czyżby chodziło o takie szacowanie, które byłoby korzystne dla tego przedsiębiorstwa?

Skoro wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania powinno być określane jak za posiadanie służebności przesyłu, to należy w pierwszym kroku określić wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności jako jednorazowe (chyba, że od razu potrafimy określić wynagrodzenie okresowe – ja nie potrafię), a potem przeliczyć je przy pomocy zasad matematyki finansowej na płatności okresowe – na ogół roczne.

Kwestią do ustalenia jest jaki poziom cen powinien być przyjęty do szacowania służebności:

- czy z pierwszego okresu rocznego bezumownego korzystania,
- czy narastająco, coroczne,
- czy inaczej.

Zauważmy, że tzw. „waloryzacja sędziowska” może mieć miejsce tylko w postępowaniu sądowym. Poza sądem nie występuje. Moim zdaniem tę zasadę z prawa cywilnego warto wziąć pod uwagę przy szacowaniu. Któż, jak nie rzeczoznawca majątkowy, powinien rozumieć te kwestie? Na kim spoczywa obowiązek poprawnego oszacowania strumienia pieniądza z nieruchomości, uwzględniającego zmianę wartości tego pieniądza w czasie oraz zmiany cen nieruchomości, jako kryterium nie dowolnego, ale wskaźnika porównywalności możliwie najbliższego naturze zobowiązania, jakim jest wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania.

Mamy tu do czynienia ze znanym problemem waloryzacja wynikającej ze zmienności cen na rynku nieruchomości. Temat jest ważny i należy do niego podchodzić z należnym szacunkiem. Trzeba dokładnie wiedzieć, w jakich warunkach i co się szacuje, na jakie konkretne pytanie się odpowiada. Czym innym jest odpowiedź na jakieś zakręcone pytanie sądu czy nawet prywatnego zleceniodawcy, a czym innym realny opis zagadnienia przesyłu w danej konkretnej sytuacji. Różnice widać jak na dłoni:

- jaką kwotę można byłoby uzyskać w roku 1995 z tytułu korzystania z gruntu w sposób odpowiadający zajęciu pod linię 15 kV?
- jakie wynagrodzenie należne jest w chwili obecnej z tytułu korzystania z gruntu w roku 1995 w sposób odpowiadający zajęciu pod linię 15 kV?

Moim zdaniem, przykazanie 29, tak jak jest przedstawione w omawianym opracowaniu, zawiera pomieszanie pojęć i też prawidłowych – jak orzeczenia SN – z nieprawidłowymi poglądami i nieuprawnionymi wnioskami wyciągniętymi z tego orzecznictwa. Z tego powodu jest podwójnie toksyczne, a co za tym idzie nie zasługuje na propagowanie. Tym bardziej nie zasługuje na stosowanie w praktyce.

5. Przykazanie 39, czyli miejscowy plan zagospodarowania, a określenie obszaru służebności przesyłu

Na stronie 76 opracowania czytamy:

„Gestorzy sieci infrastrukturalnych stosują normy technologiczne i przepisy prawa o charakterze technicznym w celu określenia obszaru objętego zakazami zabudowy na skutek usytuowania urządzenia przesyłowego. Zdarza się, że gminy uchwalają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje zakaz zabudowy w strefie po 20 m od korytarza przesyłowego, choć normy i przepisy techniczne zakreślają znacznie mniejszą odległość strefy kontrolowanej”.

Po pierwsze zauważmy, w jaki sposób autor precyzuje swoje myśli. Sądzę, że robi nie tylko nieprecyzyjne, ale wręcz niestarannie. Co w istocie oznacza określenie: ZAKAZ ZABUDOWY W STREFIE PO 20 M OD KORYTARZA PRZESYŁOWEGO ? Czyli mamy jakiś korytarz przesyłowy i jeszcze dodatkową strefę po 20 m na stronę ? To ile razem jest tego zajęcia ? Po drugie - pojawiają się pojęcia niezdefiniowane i – jak się wydaje – używane zamiennie:

- obszar objęty zakazem zabudowy,
- korytarz przesyłowy,
- strefa kontrolowana.

W tym miejscu warto zastanowić się nad prawidłowym nazewnictwem stref powstających w związku z istnieniem instalacji przesyłowych. Wiemy, że istniejące przepisy prawa, normy techniczne i PZP dość swobodnie operują nazewnictwem. Przy tym daje się zauważyć wyraźną tendencję do dzielenia włosa – tzn. strefy wywołanej istnieniem instalacji przesyłowej - na czworo. Czy po takim podziale uzyskujemy jakąś wartość dodaną – zagadnienie staje się łatwiejsze do opisania i do oszacowania ?

Powstają różne pasy techniczne, eksploatacyjne, obsługowe i podobne. Być może z punktu widzenia właściciela sieci ma to sens, jednak z punktu widzenia szacowania przesyłu decydującym jest ustalenie rozmiarów strefy, na terenie której prawo własności, zdefiniowane w art. 140 kc, doznaje ograniczeń.

Art. 140. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

To sformułowanie art. 140 k.c. nakłada na osoby trzecie obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu obowiązkowi nastąpi naruszenie prawa własności, właściciel może uruchomić stosowne roszczenia ochronne. Może warto zastanowić się nad geometrycznym zakresem cudzego władztwa nad naszą nieruchomością ? Takie prozaiczne zagadnienie – w jakich granicach operator włada naszym gruntem – nawet tylko werbalnie, przez udzielanie nam zgód na pewne czynności gospodarcze ?

Jeżeli właściciel nie może korzystać z rzeczy „z wyłączeniem innych osób”, bo musi otrzymać zgodę „innej osoby” np. na posadzenie drzewa przy kanale ciepłowniczym, czy postawienie altanki obok przewodu paliwowego, to znaczy, że „inne osoby” wykonują pewne prawa na tym terenie, w pewnej części władają tym terenem.

Przy tym wydana właścicielowi zgoda na dane działania nie oznacza nie istnienia takiego władania. Wszak wydanie zgody jest aktem władczym.

Chciałbym bardzo, abyśmy tak właśnie – zgodnie z prostymi i czytelnymi zasadami poczciwego, dobrego polskiego kodeksu cywilnego – patrzyli na problematykę stref ograniczonego użytkowania.

Zadajmy sobie pytanie, do której piędzi naszej ziemi musimy prosić operatora o zgodę na wbicie motyki ? Pozwoli czy nie pozwoli – to rzecz wtórna, ważne dokąd musimy się z nim w tej sprawie konsultować. Wszak służebność to cudze władztwo nad naszą przestrzenią.

Natura prawa własności oraz charakter władztwa przedsiębiorstwa przesyłowego wynikający z istnienia instalacji przesyłowej podpowiadają, aby strefy te nazywać właśnie

strefami ograniczonego użytkowania.

Strefa ograniczonego użytkowania – pojęcie stosowane w wielu okolicznościach i nie wymagające definiowania, gdyż samo się definiuje. Wydaje się, że nazwa ta dobrze oddaje specyfikę zagadnienia ingerencji „innych osób” w prawo własności. Dobrze nadaje się do opisywania zjawiska:

- przewodu wodociągowego Dn 50,
- rurociągu paliwowego Dn 800,
- kolektora kanalizacji tłocznej Dn 1500,

czy nawet takich zjawisk jak uciążliwości lotnisk komunikacyjnych i wojskowych. Co do nazewnictwa, nie należy mnożyć bytów ponad potrzebę.

Brzytwa Ockhama (*nazywana także zasadą ekonomii lub zasadą ekonomii myślenia*) – zasada, zgodnie z którą w wyjaśnianiu zjawisk należy dążyć do prostoty, wybierając takie wyjaśnienia, które opierają się na jak najmniejszej liczbie założeń i pojęć.

Jest PZP – jest strefa ograniczonego użytkowania.

Tymczasem na stronie 76 autor podaje:

„Błąd polegający na uwzględnieniu strefy zakazu zabudowy określonej przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb określenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu kosztował mnie utratę dobrego klienta. Obszar objęty służebnością przesyłu dotyczy wyłącznie aspektów związanych z działalnością przedsiębiorstwa przesyłowego, zaś wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczający swobodę zabudowy, ponad odległość wyznaczone przez przepisy i normy techniczne, rekompensowany jest właścicielowi zgodnie z art. 36 i 37 ustawy z 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, więc adresatem roszczenia jest inny podmiot – gmina”.

Przede wszystkim – jak to już wcześniej starałem się pokazać - czym innym jest odpowiedź na jakieś konkretne pytanie, a czym innym opis zagadnienia przesyłu takim jaki ono jest w istocie. Z treści oświadczenia autora wynika, że stracił dobrego klienta w osobie operatora sieci przesyłowej, który nie chciał ponosić kosztów wynikających z prowadzonej przez siebie działalności. O ile stanowisko operatora może być dla mnie zrozumiałe – chociaż go nie podzielam – to takie stanowisko rzeczoznawcy jest dla mnie niezrozumiałe.

Zauważmy, że teza autora jest co najmniej dyskusyjna. Gdyby stosować konsekwentnie ten sposób rozumienia zagadnienia przesyłu w kontekście PZP, to rodzi się pytanie, dlaczego gmina miałaby odpowiadać tylko za strefę „ponad odległość wyznaczoną przez przepisy i normy techniczne”. Wszak cały PZP jest jej wytworem, cała strefa powstała w PZP.

Może to powinno być tak, że w przypadku istnienia PZP, za BU czy służebność odpowiada gmina, która potem w drodze regresu pobierze od przedsiębiorstwa przesyłowego należną jej kwotę?

Widzimy, że ten sposób rozumowania stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami logiki oraz instytucji przesyłu istniejącej w kodeksie cywilnym, która wiąże ją z przedsiębiorstwem przesyłowym.

Można przywoływać spory aparat orzecznicy – tutaj to pomińmy, bo rzecz jest względnie oczywista – aby uzasadnić, że profesjonalista prowadzący zasadniczo monopolistyczną działalność przesyłową na rynku lokalnym, powinien odpowiadać za całokształt skutków, które ta działalność wywołuje.

Typowe zagadnienie pierwszeństwa: co było pierwsze: jajo czy kura ? Czy strefa w PZP wynika z potrzeb operatora, czy też tylko operator korzysta – w pewnej mierze - ze strefy ustalonej samowładczo przez gminę.

Wiemy, że procedura powstawania PZP jest tak skonstruowana, aby każdy zainteresowany jego treścią, mógł zadbać o swoje interesy. Skoro profesjonalne przedsiębiorstwo przesyłowe, posiadające własny dobrze rozbudowany dział prawny i świadomość trwającej procedury planistycznej, nie wniosło uwag co do planowanych ograniczeń prawa własności generowanych przez sieci przesyłowe, to można to poczytywać za milczącą zgodę na te ustalenia.

Gdyby nie instalacja przesyłowa, to gmina w PZP nie wprowadzałyby żadnych obostrzeń i ograniczeń prawa własności z tytułu istnienia tej instalacji.

Zauważmy, że gdzieś jest też granica szaleństwa i konstytucyjna zasada państwa prawnego. Nawet gdyby pogodzić się z tezą o niepełnej odpowiedzialności przedsiębiorstwa przesyłowego za strefę ustaloną w PZP, to zasady logiki wskazywałyby na odwrotną kolejność postępowania. Najpierw całość roszczenia wypłaca obywatelowi przedsiębiorstwo przesyłowe, a potem dochodzi roszczeniem regresyjnym części naddatkowej należności od gminy - sprawcy PZP.

Od jakiegoś czasu jesteśmy już zdecydowanie poza płaszczyzną działania rzeczoznawcy majątkowego, który ma za zadanie wypowiadać się o wartości praw i należności związanych z nieruchomościami. Do zagadnienia stref ustalonych w PZP proponuję podchodzić z zaufaniem.

Nie naszą rzeczą jest rozstrzyganie sporów prawnych. Jest nieruchomość, jest PZP, jest strefa, jest wynagrodzenia z tytułu istnienia czy wprowadzenia strefy.

W jaki to sposób można by wykazać, że wynagrodzenie za część strefy objętej BU lub służebnością przesyłu miałyby zapłacić gmina ?

Jeżeliby nawet przyjąć odpowiedzialność gminy, to przecież na zasadzie roszczenia tego podmiotu, któremu gmina wyrządziła szkodę.

Szkoda polega na wskazaniu zbyt dużej strefy, co wywołuje niewspółmierne do potrzeb zobowiązania po stronie przedsiębiorstwa przesyłowego. Tak podpowiada nam zasada ekonomii myślenia.

Nadmierne wnikanie w meandry judykatury nie jest zadaniem rzeczoznawcy majątkowego.

Tytułem dygresji, poniżej przykład, w jaki sposób przedsiębiorstwo przesyłowe traktuje prawo i obywateli – cytat z pisma w sprawie gazociągu średniego ciśnienia Dn 500.

Wasz znak:

Gdańsk, 08.10.2014 r.

Nasz znak: PSG/FM/1117/XXI49/2014/KK

Z uwagi na powyższe wskazujemy, że treść służebności polegałaby na prawie Spółki do nieograniczonego korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do przesyłania gazu, wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych na sieci gazowej, swobodnym dostępie służb gazowniczych w tym przechodu i przejazdu w celu usunięcia awarii, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, modernizacyjnych i remontowych lub wykonania innych czynności niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania oraz prawie rozbudowy sieci, w tym przyłączaniu nowych odbiorców, a także na ograniczeniu właściciela w prawie do korzystania z nieruchomości w oznaczonym pasie służebności przesyłu. Wykonywanie służebności przesyłu będzie odnosić się wyłącznie do pasa służebności przesyłu, którego szerokość w przypadku gazociągu przebiegającego przez działkę nr 73/2 wynosi 1 m. Niezależnie od powyższego właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawnych (w szczególności Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie: warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, Dz. U. z 2013 r., poz. 640), odnoszących się do położonej w granicach jego nieruchomości sieci gazowej.

Źródło: materiały własne autora.

W Rozporządzeniu z 26.03.2013 roku jest strefa kontrolowana dla zabudowy o szerokości 3 m. Jaką więc strefę miałby uwzględnić rzeczoznawca ?

- 1-metrową, bo tyle potrzebuje operator,
- 3 metrową, bo tyle nakazuje prawo,
- inną, większą wynikająca z PZP ?

Przekładając to na prosty język: ja ci zapłacę za 1 m, a ty będziesz mi służył 3 metrami, bo do tego będzie zobowiązywało ciebie prawo. Chyba nie tędy droga do uregulowania spraw przesyłu.

6. Przykazanie 51, czyli zakres współkorzystania bliski "0" przy określaniu wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu

Na stronie 88 autor podaje:

„Determinantą wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu jest stopień ingerencji przedsiębiorstwa przesyłowego w prawa właściciela nieruchomości, co w praktyce odzwierciedla parametr definiowany jako zakres/stopień współkorzystania”.

Zakres współkorzystania jawi się jako determinanta wysokości wynagrodzenia. Jest to pogląd na tyle ogólny i słuszny, że trudno z nim polemizować. Przyjmijmy go więc jako własny. Ale czy jest to jedyna determinanta ?

Równocześnie można podzielić też pogląd, że współczynnik współkorzystania przedsiębiorcy z nieruchomości, jest określany przy uwzględnieniu:

- przeznaczenia nieruchomości,
- rodzaju i parametrów urządzenia przesyłowego,

- zakresu uprawnień przedsiębiorcy,
- zakresu ograniczenia prawa własności, w tym wynikającego z istnienia innych urządzeń,
- sposobu i częstotliwości korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu,
- korzyści, jakie odnosi właściciel nieruchomości z istnienia urządzeń przesyłowych zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby,
- stopnia obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia przesyłowego.

m.in. za: Piotr Zamroch, www.przesyl-energii.pl

Jak widać determinant wynagrodzenia może być wiele, czy wszystkie należy uwzględnić – rzecz do dyskusji – nie ulega wątpliwości tylko ten fakt, że to zagadnienie wielowątkowe.

Tymczasem autor podaje dalej na stronie 88:

„Moje zdziwienie wywołały dwie fantasmagorie zawarte w operatach szacunkowych. Pierwsza dotyczyła wyliczeń relatywnie wysokiego wynagrodzenia za prawo dostępu do stacji transformatorowej. Zbadałem uszczerbek właściciela na skutek prawa dostępu do obiektu i okazało się, że przegląd stacji odbywa się raz na 5 lat – trwa ok. 5 godzin (średnio 1 godzina na rok), oględziny stacji przeprowadza się raz w roku ok. 30 min., a wstęp do budynku w zdarzeniach nagłych – średnio zdarza się 2 razy w miesiącu po ok. 30 min – głównie wymiana bezpieczników”.

O ile rzecz dotyczy zapłaty za używanie terenu koniecznego do dostępu do obszaru zajętego przez stacje trafo, a nie za używanie terenu zajętego przez tę stację, to faktycznie można by podzielić ten sposób podejścia do tego zagadnienia, ale co faktem, że taki dostęp jest „na każde zawołanie 24/7/365”. Strefa dostępu, równa strefie zajęcia, cały czas musi być wolna.

Jak należy rozumieć współkorzystanie – czy to fizyczna obecność uprawnionego na terenie służebności, czy może prawo do tej obecności na każde zawołanie i o każdym czasie ?

Nie powinno się mylić długości fizycznej obecności osób na gruncie 1 h/rok z okresem trwania prawa, który wynosi 8760 h/rok, czyli non-stop.

Przykazanie 51 ma swój ciąg dalszy na stronie 88 opracowania:

„W drugim przypadku wejście na teren dotyczy linii napowietrznej, gdzie konieczność dostępu do urządzeń przez pracowników gestora zdarza się raz na dziesięć lat i rzadziej. Te dwie sytuacje pokazują, dość często, pomijalny wpływ uprawnienia przedsiębiorstwa przesyłowego dostępu do urządzenia”. (tak w oryginale)

Tutaj już nie wiadomo, o co chodzi:

- czy o teren niezbędny do wykonywania dostępu do instalacji przesyłowej,
- czy o sam teren zajęty przez istnienie instalacji przesyłowej.

Gdyby chodziło o tzw. drogi konieczne do obsługi instalacji przesyłowej, to trzeba podzielić pogląd, zgodnie z którym na roli nie ma sensu, ani ich wytyczanie na mapie, ani określanie wynagrodzeń z tytułu nad wyraz incydentalnie i niesystematycznie występujących zdarzeń, które mogą być realizowane na bardzo wiele sposobów – różne drogi.

Jeżeli jednak pogląd ten miałby się rozciągać np. na zajęcia terenów rolnych pod napowietrzny przesył energii, to trzeba stanowczo się temu przeciwstawić, gdyż instalacje przesyłowe istnieją okrągły rok i przez ten cały ten czas dochodzi do ciągłego korzystania z nieruchomości pod przesył.

Przy tym nie ma znaczenia, czy istnienie instalacji przesyłowej utrudnia prowadzenie prawidłowej gospodarki nieruchomością.

Wynagrodzenie należne jest już za samo korzystanie z nieruchomości także wtedy, gdy nie wywołuje to żadnych szkód czy utrudnień po stronie właściciela. Judykatura w tym zakresie nie pozostawia żadnych wątpliwości, gdyż odnosi się do art. 145 K.C., czego przykładem jest np. postanowienie 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):

„Właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody”.

7. Co ma do tego art. 5 k.c. ?

Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Tak jak nie może tego czynić uprawniony z tytułu służebności przesyłu przedsiębiorca, traktując właściciela gruntu zgodnie z zaprezentowanym pismem w sprawie gazociągu, tak też nie powinien nadużywać wolności słowa autor publikacji tytułując zbiór własnych poglądów wykazem najczęstszych błędów. To nie jest wykaz błędów, tylko zbiór indywidualnych ocen autora, z których wiele jest co najmniej kontrowersyjnych, a niektóre są w mojej ocenie zdecydowanie błędne. Trzy z tych ostatnich starałem się omówić.

Oczywiście nie wynika z tego, że nie ma w tej publikacji poglądów z którymi warto się zgodzić. Niestety stanowią one mniejszość w tej publikacji.

Z tych powodów nie polecam, ani nabycia, ani lektury tego opracowania. Tak samo nie polecam stosowania go w rzeczywistości rzeczoznawczej czy sądowo-administracyjnej, bo może to być przyczyną wielu szkód o konkretnym wymiarze, gdyż poglądy autora są łatwe do obalenia.

Bibliografia.

1. Wieczorek Bogusław [Warszawa 2014] *66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości*
2. PTRM materiały seminaryjne [Piotrków Trybunalski 2014] **Fakty i mity w wycenie nieruchomości - recepta na skuteczną obronę w świecie Temidy.**