

ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ISTNIEJĄCYCH NA CUDZYCH NIERUCHOMOŚCIACH



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

1. Uwarunkowania prawne związane z dochodzeniem roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

1.1. Roszczenie w kodeksie cywilnym

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, zostało wybudowane bez tytułu prawnego do nieruchomości, wtedy przedsiębiorstwo przesyłowe jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia o charakterze prawno-rzeczowym, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego:

- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenie za pobrane korzyści.

Art. 224. § 1. *Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane korzyści cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.*

§ 2. *Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny*

za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Art. 225. *Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.*

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane najczęściej przy regulacji stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej i posiada niżej wymienione cechy:

- jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone dochody w przeszłości,
- nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści,
- jest określane jako jednorazowe za cały okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego,
- nie może być dochodzone na przeszłość,
- może obejmować tylko okres maksimum 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 k.c.).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem ale może spełniać cele odszkodowawcze. 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 (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r., sygn. akt III CZP 43/11).

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako majątkowe może być dochodzone maksymalnie 10 lat wstecz, stosownie do art. 117 i 118 kodeksu cywilnego.

Art. 117. § 1. *Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.*

§ 2. *Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.*

§ 3. *(skreślony).*

Art. 118. *Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.*

W przypadku legalnej budowy urządzeń infrastruktury technicznej, np. na podstawie decyzji administracyjnej, właścicielowi nie należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008r., sygn. akt III CSK 432/2007).

1.2. Roszczenie według wybranego orzecznictwa Sądu Najwyższego

Jako podstawę roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie Sąd Najwyższy wskazał przepisy art. 224, 225 i 230 kodeksu cywilnego w uchwale z dnia 10 lipca 1984r. (sygn. akt III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209).

Jednocześnie sąd wskazał na konieczność stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Potwierdzają to wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r. (sygn. akt IV CKN 5/2000) oraz z dnia 15 września 2005r. (sygn. akt II CK 61/2005):

„Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.”

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r. (sygn. akt III CZP 29/05) sąd stwierdził:

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.”

W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że odpowiednie wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczerpkienia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.

Powyższe zasady zostały potwierdzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010r. (sygn. II CSK 444/2009):

„Wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenia ustalone według tych kryteriów mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej będzie

znikome. Nie oznacza to jednak, że możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, brak faktycznych utrudnień w wykonywaniu prawa własności, niweczy zupełnie oparte na treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. prawo właściciela do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z utrzymaniem na niej urządzeń przesyłowych. Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ 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 wdzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą.

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004r., sygn. akt IV CK 613/2003).

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2005r. (sygn. akt III CZP 80/05) wynika, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być dochodzone w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego.



1.3. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest stosowana zasada **nominalizmu**, wynikająca z art. 358¹ kodeksu cywilnego i polegająca na tym, że nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 lutego 2005r. (sygn. I CK 563/2004):

„Okoliczność, że żądanie waloryzacji dochodzonego wynagrodzenia zostało zgłoszone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego nie stanowi w okolicznościach sprawy przeszkody do jego rozpoznania. Jest oczywiste, że powodowie nie mieli potrzeby zgłaszania żądania waloryzacji przed Sądem Okręgowym, ponieważ wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została ustalona - na skutek błędnego zastosowania art. 363 § 2 k.c. - według cen z chwili orzekania. Dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, po przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czynszu dzierżawnego w poszczególnych latach „z uwzględnieniem cen obowiązujących w odpowiednich okresach (latach)”, nabrała aktualności kwestia waloryzacji - ustalanego według innych zasad - wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.”

Z powyższego wyroku wypływa ważny wniosek dla określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z uwagi na to, że **wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, więc do jego określenia nie można stosować zasad określania wartości odszkodowania**. Wartość odszkodowania według kodeksu cywilnego określana jest na podstawie art. 363 § 2 kodeksu cywilnego według:

- stanu nieruchomości z daty zaistnienia szkody,
- poziomu cen z daty likwidacji szkody.

Powyższy sposób określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest wykluczony. Pozostaje zatem stosowanie zasady nominalizmu według art. 358¹ §1 i §3 k.c.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wypływają poniższe nakazy, dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe:

- kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy określać na podstawie nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) podobnych nieruchomości w okresie bezumownego korzystania,
- kwota wynagrodzenia powinna uwzględniać wartość nieruchomości,
- należy uwzględnić stopień ingerencji (współkorzystania) przedsiębiorstwa przesyłowego w nieruchomości,
- nominalne, potencjalne dochody brutto z okresów bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być waloryzowane na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia w drodze umownej albo w drodze sądowej,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna być niższa od wartości nieruchomości,
- potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) należy powiększyć o poniesione przez właściciela ciężary, z tytułu utrudnień w korzystaniu z nieruchomości na skutek istnienia na niej urządzeń infrastruktury technicznej.

1.4. Waloryzacja wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zgodnie z art. 358¹ § 1 kodeksu cywilnego spełnienie świadczenia ze zobowiązania pieniężnego następuje przez zapłatę sumy nominalnej, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Jednakże w kodeksie cywilnym jest przepis, który umożliwia urealnienie wartości zobowiązań, w przypadku inflacji lub deflacji. Zgodnie z art. 358¹ § 3 k.c. w razie istotnej zmiany siły nabywczej (wartości) pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub w umowie. Kodeks cywilny zezwala w zasadzie na waloryzację wszystkich świadczeń pieniężnych.

Mogą być one waloryzowane na podstawie: umowy albo orzeczenia sądowego.

Umowna waloryzacja wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości polega na likwidacji straty wartości pieniądza wynikłą na skutek inflacji, poprzez

waloryzację nominalnych, potencjalnych dochodów brutto w poszczególnych okresach bezumownego korzystania łącznymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanymi przez Prezesa GUS. Jednakże mogą być zastosowane inne sposoby waloryzacji. Jednym z takich sposobów jest waloryzacja łącznymi wskaźnikami ustalonymi na podstawie rentowności długoterminowych, bezpiecznych lokat, którymi są np. 10-letnie obligacje Skarbu Państwa. W tym celu można zastosować rentowność obligacji z poszczególnych lat, dla których określone są nominalne, potencjalne dochody brutto z tytułu współkorzystania z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Strony umowy mogą uzgodnić inny wskaźnik waloryzacji nominalnych, potencjalnych dochodów brutto.

Sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych jest instytucją prawa cywilnego, pozwalającą na sądową zmianę wysokości świadczenia w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Przesłanki sądowej waloryzacji są następujące:

- waloryzacja sądowa dopuszczalna jest tylko co do świadczeń pieniężnych,
- istotna zmiana siły nabywczej pieniądza,
- waloryzacji dokonuje się na wniosek strony - nigdy z urzędu,
- waloryzacji nie może żądać strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1995r., (sygn. I PRN 40/95) sąd stwierdza:

„Nie jest dopuszczalna sądowa waloryzacja świadczeń na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. w sytuacji, gdy strony zawarły w umowie klauzulę waloryzacyjną (art. 358¹ § 2 k.c.).”

Sądowa waloryzacja dopuszczalna jest tylko na wniosek którejkolwiek ze stron stosunku zobowiązaniowego. Nie może natomiast nastąpić z urzędu. Sąd nie ma prawa inicjować procesu waloryzacyjnego.

Jeżeli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest ustalone przez sąd, wówczas nominalne, potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) mogą podlegać waloryzacji przez sąd na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia, na podstawie wniosku jednej ze stron postępowania.

1.5. Opodatkowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości podlega opodatkowaniu. Potwierdza to Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 stycznia 2010r. (sygn. II FSK 1327/2008): *„Kwoty uzyskane z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w świetle przepisów prawa cywilnego nie mogą być uznane za odszkodowanie. Tym samym za trafny uznać należy wniosek, iż wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie mogą podlegać zwolnieniu od opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 3 b ustawy o podatku dochodowym osób fizycznych.”*



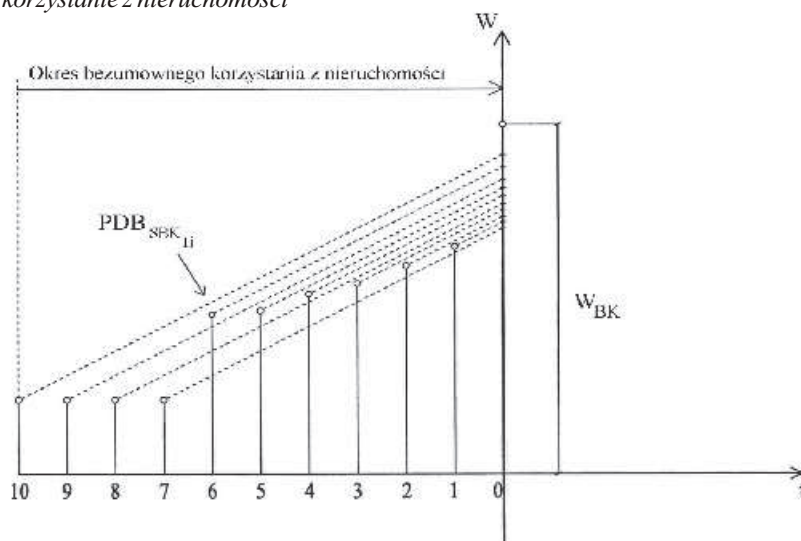
2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

2.1. Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

W_{BK}	- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
W_{11i}	- wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
P_{SBK}	- powierzchnia strefy bezumownego korzystania z nieruchomości, z której korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości,
P_{IN}	- powierzchnia części strefy bezumownego korzystania wyłączona z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
P_{UD}	- powierzchnia części nieruchomości, na której wystąpiła strata dochodu w poszczególnych okresach z produkcji rolnej (leśnej) na skutek negatywnego wpływu urządzenia (np. obniżenie plonów na powierzchni leja depresyjnego magistrali wodnej lub z powodu innych przyczyn),
w_{s1}	- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolnej (leśnej) z 1m ² gruntu w strefie bezumownego korzystania, spowodowanych istnieniem naziemnych elementów infrastruktury lub innymi udokumentowanymi przyczynami,
w_{ud1}	- wartość utraconego rocznego dochodu w produkcji rolnej (leśnej) z 1m ² gruntu z powierzchni objętej wpływem urządzenia,
PDB_{SBK1i}	- nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) 1m ² powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości,
n	- liczba lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości,
u	- współczynnik wyrażający relację potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,

Rysunek 1

Rysunek ilustrujący zasadę określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości



k	- współczynnik współkorzystania z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
w_i	- łączne wskaźniki waloryzacyjne, z kolejnych lat (okresów) na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

2.2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie umownych, nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń przesyłowych, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w ustalonych latach (okresach) bezumownego korzystania.

Przed zastosowaniem wyżej wymienionego sposobu należy dokonać analizy umownych stawek czynszowych, pod względem ich rynkowego charakteru.

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBK1i} \times P_{SBK} \times w_i$$

2.3. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości nieobciążonej, w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania z nieruchomości.

W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim (parametrycznym) należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania (W_{11i}),
- relację PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w kolejnych latach bezumownego korzystania (u),
- współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe (k),
- powierzchnię strefy bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe (P_{SBK}),
- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolnej (leśnej) z 1m² gruntu w części strefy bezumownego korzystania (w_{s1}), spowodowane

istnieniem naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej lub innymi udokumentowanymi przyczynami,

- wartość obniżonego rocznego dochodu z produkcji rolniczej (leśnej) z udokumentowanej powierzchni nieruchomości, spowodowanego negatywnym oddziaływaniem urządzenia,
- powierzchnię części strefy bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat na datę określenia kwoty wynagrodzenia (w_i).

Nominalne, roczne strumienie PDB_{SBKi} z powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe są do określenia według poniższych wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej i jeżeli występuje strata dochodu (obniżone plonowanie) na części nieruchomości:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times k \times P_{SBK} + P_{UD} \times W_{udl}$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej i jeżeli występuje strata dochodu (obniżone plonowanie) na części nieruchomości:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times k \times (P_{SBK} - P_{IN}) + W_{sl} \times P_{IN} + P_{UD} \times W_{udl}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times [(P_{SBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKi} \times w_i$$

2.4. Uwagi dotyczące określania powierzchni stref bezumownego korzystania z nieruchomości i waloryzacji nominalnych rocznych dochodów brutto

Szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości w przeszłości powinny być pozyskane z właściwego przedsiębiorstwa przesyłowego albo określone na podstawie obowiązujących w okresie bezumownego korzystania norm technicznych lub wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych.

W przypadku braku możliwości określenia parametrów stref bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie dostępnych źródeł informacji, dane te powinien ustalić zleceniodawca albo sąd.

Potencjalne, nominalne dochody brutto z kolejnych lat (okresów) podlegają waloryzacji na datę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych dochodów brutto może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi ze zleceniodawcą.

W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, waloryzacji nominalnych dochodów brutto dokonuje sąd, na wniosek jednej ze stron postępowania.



3. Przykłady określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

PRZYKŁAD 1

Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania dla linii kablowej SN

1. Dane dotyczące nieruchomości i elektroenergetycznej linii kablowej SN i celu wyceny

Nieruchomość przeznaczona pod usługi i przemysł, zabudowana budynkami przemysłowo-magazynowymi. Z budynku stacji transformatorowej wychodzą kable SN, które mają strefę ochronną szerokości 1 m, powierzchnia pasa technologicznego kabli wynosi 250m². Grunt jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, oddany w użytkowanie wieczyste spółce prawa handlowego. Wyniki wyceny stanowią podstawę do ustalenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania dla linii kablowych SN w okresie 10 lat wstecz od 01.04.2000r. do 31 marca 2010r.

2. Ustalenie danych wyjściowych

1. Powierzchnia strefy bezumownego korzystania jest równa powierzchni pasa technologicznego, posiada szerokość 1 m, długość 250 m.
2. Wartości rynkowe prawa uż. wiecz. gruntu określono w poszczególnych latach bezumownego korzystania na podstawie danych rynkowych.
3. Stopę kapitalizacji R_{netto} w poszczególnych latach bezumownego korzystania ustalono na podstawie odrębnej analizy.
4. Wielkości podatku oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 1m² gruntu przyjęto z danych księgowych zlecniodawcy.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wyniosły:

w latach 2000-2003 - 2,00 zł/m²;

w latach 2004-2008 - 3,78 zł/m²;

w latach 2009-2010 - 6,15 zł/m².

Podatek od gruntu wynosił odpowiednio:

w latach 2000-2001 - 0,49 zł/m²;

w latach 2002-2006 - 0,52 zł/m²;

w latach 2007-2008 - 0,57 zł/m²;

w latach 2009-2010 - 0,62 zł/m².

5. Wielkość współczynnika k współkorzystania w strefie bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo energetyczne ustalono w wysokości 0,50.

3. Oszacowanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości

3.1. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod usługi i przemysł w okresie 10 lat wstecz

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku w okresie 1.04.2000r. – 31.03.2010r. nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego na grunty z prawem użytkowania wieczystego w pasach technologicznych infrastruktury technicznej. Wobec tego stawki te określono na podstawie średnich cen gruntów z prawem użytkowania wieczystego przeznaczonych pod usługi i przemysł.

Okres bezumownego korzystania z nieruchomości	Wartość prawa użytkowania wieczystego [zł/1m ²]
01.04 - 31.12.2000 r.	60,27
2001 r.	64,68
2002 r.	72,22
2003 r.	79,75
2004 r.	114,51
2005 r.	118,84
2006 r.	123,17
2007 r.	153,21
2008 r.	180,70
2009 r.	182,59
01.01. - 31.03.2010 r.	203,00

3.2. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (w_i)

Rok	MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2010	100,6	100,9	101,2									

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0
2007	102,5
2008	104,2
2009	103,5

Wielkości łącznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych od dnia 31.12.2000 r. do dnia 31.03.2010 r. zestawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok (okres)	Wskaźnik roczny w	Łączny wskaźnik waloryzacyjny w_i
1	31.12.2000 r.		1,294
2	31.12.2001 r.	1,055	1,226
3	31.12.2002 r.	1,019	1,204
4	31.12.2003 r.	1,008	1,194
5	31.12.2004 r.	1,035	1,154
6	31.12.2005 r.	1,021	1,130
7	31.12.2006 r.	1,010	1,119
8	31.12.2007 r.	1,025	1,091
9	31.12.2008 r.	1,042	1,047
10	31.12.2009 r.	1,035	1,012
11	31.03.2010 r.	1,012	1,000

3.3. Określenie wielkości potencjalnego rocznego dochodu brutto z czynszu dzierżawy gruntu z prawem użytkowania wieczystego dla 1m² strefy bezumownego korzystania w okresie 01.04.2000r. – 31.03.2010r.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKii} \times w_i$$

gdzie:

PDB_{SBKii} - potencjalny roczny dochód brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania (pasa technologicznego kabli),

w_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2000-2010.

$$PDB_{SBKii} = PDB_{SBKii} \times P_{SBK}$$

gdzie:

PDB_{SBKii} - potencjalny roczny dochód brutto z 1m² powierzchni strefy bezumownego korzystania,

P_{SBK} - powierzchnia strefy bezumownego korzystania.

$$PDB_{SBKii} = (DON_{SBKii} + WO_{SBKii}) \times k$$

gdzie:

DON_{SBKii} - dochód operacyjny netto z 1m² strefy bezumownego korzystania,

WO_{SBKii} - podatek od gruntu + opłata roczna z tytułu uż. w. za 1m² gruntu.

k - współczynnik współkorzystania ze strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo energetyczne, $k=0,50$,

$$DON_{SBKii} = R_{netto} \times W_{1iuv}$$

gdzie:

W_{1iuv} - średnie wartości rynkowe prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod budownictwo przemysłowo-usługowe w latach 2000 - 2010,

Określenie PDB_{SBKii} z 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu w strefie bezumownego korzystania przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rok (okres)	W_{1iuv} [zł/1m ²]	Wielkość R_n	DON_{SBKii} [zł/1m ²]	Opłata roczna uw 3% [zł/1m ²]	Podatek od gruntu [zł/1m ²]	PDB_{SBKii} [zł/1m ²]
1	01.04.2000 r. - 31.12.2000 r.	60,27	0,130	5,89	1,51	0,33	3,87
2	31.12.2001 r.	64,68	0,130	8,41	2,00	0,49	5,45
3	31.12.2002 r.	72,22	0,125	9,03	2,00	0,52	5,78
4	31.12.2003 r.	79,75	0,125	9,97	2,00	0,52	6,24
5	31.12.2004 r.	114,51	0,120	13,74	3,78	0,52	9,02
6	31.12.2005 r.	118,84	0,120	14,26	3,78	0,52	9,28
7	31.12.2006 r.	123,17	0,115	14,16	3,78	0,52	9,23
8	31.12.2007 r.	153,21	0,115	17,62	3,78	0,57	10,98
9	31.12.2008 r.	180,70	0,110	19,88	3,78	0,57	12,12
10	31.12.2009 r.	182,59	0,105	19,17	6,15	0,62	12,97
11	01.01.2010 r. - 31.03.2010 r.	203,00	0,100	5,01	1,52	0,16	3,34

DON_{SBKii} od 1.04.2000r. - 31.12.2000r.: $60,27 \times 0,130 \times 275/366 = 5,89$ zł (rok przestępny)
 DON_{SBKii} od 1.01.2010r. - 31.03.2010r.: $203,00 \times 0,100 \times 90/365 = 5,01$ zł

3.4. Waloryzacja rocznych strumieni potencjalnego dochodu brutto

L.p.	Rok	Łączny wskaźnik w_i	PDB_{SBKii} [zł/1m ²]	PDB_{SBKii} zwaloryzowane [zł/1m ²]
1	31.12.2000 r.	1,294	3,87	5,01
2	31.12.2001 r.	1,226	5,45	6,68
3	31.12.2002 r.	1,204	5,78	6,96
4	31.12.2003 r.	1,194	6,24	7,45
5	31.12.2004 r.	1,154	9,02	10,41
6	31.12.2005 r.	1,130	9,28	10,49
7	31.12.2006 r.	1,119	9,23	10,33
8	31.12.2007 r.	1,091	10,98	11,98
9	31.12.2008 r.	1,047	12,12	12,69
10	31.12.2009 r.	1,012	12,97	13,13
11	31.03.2010 r.	1,000	3,34	3,34
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dla 1 m² strefy bezumownego korzystania				98,47

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo energetyczne w pasie technologicznym linii kablowych SN 15 kV o łącznej powierzchni 250 m², w okresie 01.04.2000 r. – 31.03.2010 r. wynosi:

$$W_{bk} = 250 \times 98,47 = 24\ 618\ \text{zł}$$



PRZYKŁAD 2

Określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie technologicznym magistrali wodociągowej zlokalizowanej na gruntach rolnych

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr xxx, zlokalizowana w obrębie xxx, gm. xxx, na której jest zlokalizowany magistralny rurociąg wodociągowy o średnicy \varnothing 1000 mm.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa gruntu w strefie bezumownego korzystania, którą jest pas technologiczny magistrali wodociągowej $P_{SBK} = 8905 \text{ m}^2$ w okresie od 12.08.1998r. do 11.08.2008r.

3. Opis działki ewidencyjnej nr xxx oraz parametrów magistrali wodociągowej

Przedmiotem operatu szacunkowego jest działka ewidencyjna nr xxx, zlokalizowana w xxx, przy drodze asfaltowej. Na działce istnieje magistralny rurociąg wodociągowy \varnothing 1000 mm. Działka nr xxx jest gruntem rolnym V i VI klasy bonitacyjnej. Szerokość pasa technologicznego rurociągu wynosi 17 m. Powierzchnia pasa technologicznego 8905 m^2 . Pomimo zakończenia rekultywacji na działce występowały i nadal występują straty w produkcji rolniczej, w pasie technologicznym rurociągu.

Podczas wizji terenowej spisano protokół oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Ustalono wielkość zmniejszonego plonowania w wysokości 70% upraw rolniczych na części nieruchomości w pasie szerokości po 10 m od osi magistrali w obydwie strony, $P_{UD} = 10\,476 \text{ m}^2$. Właściciel uprawia na przemian jęczmień, pszenżyto, owies, ziemniaki i mieszankę zbożową. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy xxx działka nr xxx znajduje się na terenach przeznaczonych pod uprawy rolne.

4. Metoda określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Okres bezumownego korzystania z części przedmiotowej nieruchomości obejmuje 10 lat wstecz, liczonych od daty sporządzenia operatu szacunkowego, to jest od 12.08.1998r. do 11.08.2008r.

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKi}^* \times W_i$$

gdzie:

PDB_{SBKi}^* - potencjalne, roczne dochody brutto powiększone o trwałe, roczne straty w produkcji rolniczej,

W_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2000-2010.

Wielkości potencjalnego rocznego dochodu brutto, powiększone o trwałe, roczne straty w produkcji rolniczej w poszczególnych latach bezumownego korzystania dla gruntu rolnego, określono na podstawie wzoru:

$$PDB_{SBKi}^* = W_{11i} \times u \times k \times P_{SBK} + P_{UD} \times W_{udli}$$

gdzie:

W_{11i} - wartości rynkowe 1 m^2 gruntu rolnego w kolejnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości,

u - współczynnik relacji PDB_{SBK} do wartości rynkowej gruntu,

k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo wodociągowe,

P_{SBK} - powierzchnia strefy bezumownego korzystania,

P_{UD} - powierzchnia części nieruchomości na której wystąpiły trwałe straty w produkcji rolniczej w okresie bezumownego korzystania,

W_{udli} - wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolniczej z 1 m^2 gruntu rolnego, w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.

5. Ustalenie wielkości współczynników „u” i „k”

Z uwagi na brak danych rynkowych dla określenia współczynnika „u” przyrównano jego wielkość do stopy kapitalizacji brutto „ R_b ” = **0,12**.

Wielkość współczynnika „k” ustalono w wysokości **0,30** jako środek przedziału $0,25 \div 0,35$, w jakim kształtują się jego umowne wielkości, dotyczące gruntów rolnych zajętych pod urządzenia wodociągowe, zlokalizowane na gruntach rolnych.



6. Określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części działki nr xxx w okresie 12.08.1998r. – 11.08.2008r.

6.1. Analiza cen transakcyjnych gruntów rolnych na terenie gminy xxx w okresie bezumownego korzystania

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku na terenie gminy xxx w okresie 12.08.1998r. – 11.08.2008r. nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego na grunty w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej. Wobec tego ich wartość przyrównano do średnich cen transakcyjnych gruntów rolnych.

L.p.	Średnie ceny gruntów rolnych	Cena [zł/1m ²]
1	1998 r. (dane archiwalne)	0,40
2	1999 r. (dane archiwalne)	0,40
3	2000 r. (dane archiwalne)	0,50
4	2001 r. (dane archiwalne)	0,50
5	2002 r. (dane rynkowe)	0,83
6	2003 r. (dane rynkowe)	0,86
7	2004 r. (dane rynkowe)	1,40
8	2005 r. (dane rynkowe)	1,39
9	2006 r. (dane rynkowe)	1,62
10	2007 r. (dane rynkowe)	2,23
11	Wartość 1m ² gruntu w 2008 r. (oszacowana)	2,40

6.2. Zestawienie średnich wartości plonów dla gruntów V-VI klasy w latach 1998 - 2008 na podstawie płodozmianu 5 uprawianych roślin

Średnie wartości plonu z płodozmianu 5 roślin - jęczmienia, pszenżyta, owsa, ziemniaków i mieszanki zbożowej określono na podstawie odrębnej analizy.

L.p.	Rok	Średnia wartość plonu [zł/m ²]	Strata dochodu [zł/m ²]
1	1998	0,14	0,10
2	1999	0,14	0,10
3	2000	0,15	0,11
4	2001	0,16	0,11
5	2002	0,16	0,11
6	2003	0,15	0,11
7	2004	0,15	0,11
8	2005	0,17	0,12
9	2006	0,16	0,11
10	2007	0,21	0,15
11	2008	0,20	0,14

6.3. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie od 1998r. do 2008r. zestawiono w poniższej tabeli.

Rok	MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1998	103,1	104,9	105,5	106,3	106,7	107,1	106,7	106,0	106,9	107,6	108,1	108,6
2008	100,7	101,1	101,5	101,8	102,6	102,9	102,8	102,8				

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
1999	107,3
2000	110,1
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0
2007	102,5

Wielkości łącznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych od dnia 12.08.1998r. do dnia 11.08.2008r. zestawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok (okres)	Wskaźnik roczny	Łączny wskaźnik waloryzacyjny w_i
1	31.12.1998 r.		1,438
		1,073	
2	31.12.1999 r.		1,340
		1,101	
3	31.12.2000 r.		1,217
		1,055	
4	31.12.2001 r.		1,154
		1,019	
5	31.12.2002 r.		1,133
		1,008	
6	31.12.2003 r.		1,124
		1,035	
7	31.12.2004 r.		1,086
		1,021	
8	31.12.2005 r.		1,064
		1,010	
9	31.12.2006 r.		1,054
		1,025	
10	31.12.2007 r.		1,028
		1,028	
11	11.08.2008 r.		1,000

6.4. Dane wyjściowe do obliczeń

W_{11i} - średnie wartości rynkowe gruntów rolnych w latach 1998 – 2008

R_b - 12 %

k - 0,30

P_{SBK} - 8 905 m² (powierzchnia pasa technologicznego)

P_{UD} - 10 476 m² (powierzchnia nieruchomości, na której istnieje trwała utrata dochodu - obniżenie plonów)

w_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1998-2008.

6.5. Określenie czynszów dzierżawnych w poszczególnych latach, $P_{SBK} = 8905 \text{ m}^2$ oraz rocznych strat w produkcji rolniczej, $P_{UD} = 10476 \text{ m}^2$

L.p.	Okres (rok)	$W_{11i} \times R_b \times k \times P_{SBK}$ [zł]	$W_{ud1i} \times P_{UD}$ [zł]	PDB^*_{SBKi} [zł]
1	12.08.1998 r. - 31.12.1998 r.	49,89	407,56	457,45
2	1999 r.	128,23	1047,60	1175,83
3	2000 r.	160,29	1152,36	1312,65
4	2001 r.	160,29	1152,36	1312,65
5	2002 r.	266,08	1152,36	1418,44
6	2003 r.	275,70	1152,36	1428,06
7	2004 r.	448,81	1152,36	1601,17
8	2005 r.	445,61	1257,12	1702,73
9	2006 r.	519,34	1152,36	1671,70
10	2007 r.	714,89	1571,40	2286,29
11	01.01.2008 r. - 11.08.2008 r.	470,88	897,62	1368,50

Współczynniki korygujące za części lat dla danych w wierszach 1 i 11, w kolumnach 4,5:

- 1998 r. - 142/365 (rok normalny)
- 2008 r. - 224/366 (rok przestępny)

6.6. Waloryzacja PDB*_{SBKi} na datę określenia kwoty wynagrodzenia

Założenie: Czysznik płatny na końcu roku (okresu)

L.p.	Rok	Łączny wskaźnik w _i	PDB* _{SBKi} [zł]	PDB* _{SBKi} zwaloryz. [zł]
1	31.12.1998	1,438	457,45	657,81
2	31.12.1999	1,340	1175,83	1575,61
3	31.12.2000	1,217	1312,65	1597,50
4	31.12.2001	1,154	1312,65	1514,80
5	31.12.2002	1,133	1418,44	1607,09
6	31.12.2003	1,124	1428,06	1605,14
7	31.12.2004	1,086	1601,17	1738,87
8	31.12.2005	1,064	1702,73	1811,70
9	31.12.2006	1,054	1671,70	1761,97
10	31.12.2007	1,028	2286,29	2350,31
11	11.08.2008	1,000	1368,50	1364,50
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości				17 589

PRAWO

OGRANICZENIE UDZIELANYCH
KREDYTÓW BANKOWYCH

Najnowsza nowelizacja Rekomendacji S (zwana S III) została opublikowana przez Komisję Nadzoru Finansowego w styczniu 2011 roku. Część jej zapisów weszła w życie po 6 miesiącach od uchwalenia, natomiast na wprowadzenie pozostałych regulacji rekomendacji banki miały czas do końca 2011 roku. Dokument składa się z 21 rekomendacji, odnoszących się do kredytów finansujących nieruchomości oraz kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Zmiany, które banki miały obowiązek wprowadzić z początkiem 2012 roku powodują zaostrzenie wymagań w zakresie oceny zdolności kredytowej kredytobiorców, co w pewnym stopniu wpłynęło na ograniczenie dostępności kredytów. Wśród najistotniejszych zmian znalazły się:

- obowiązek przyjmowania w ocenie zdolności kredytowej okresu spłaty wynoszącego 25 lat, nawet jeśli przewidywany okres spłaty kredytu jest dłuższy,
- obowiązek uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej prawdopodobnej zmiany poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych,
- w przypadku kredytów walutowych relacja wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto kredytobiorców nie powinna być wyższa niż 42%.

Źródło: na podstawie Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, KNF.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI