

Praktyczne Spojrzenie na Wycenę Wynagrodzenia za Służebność Przejazdu i Przechodu

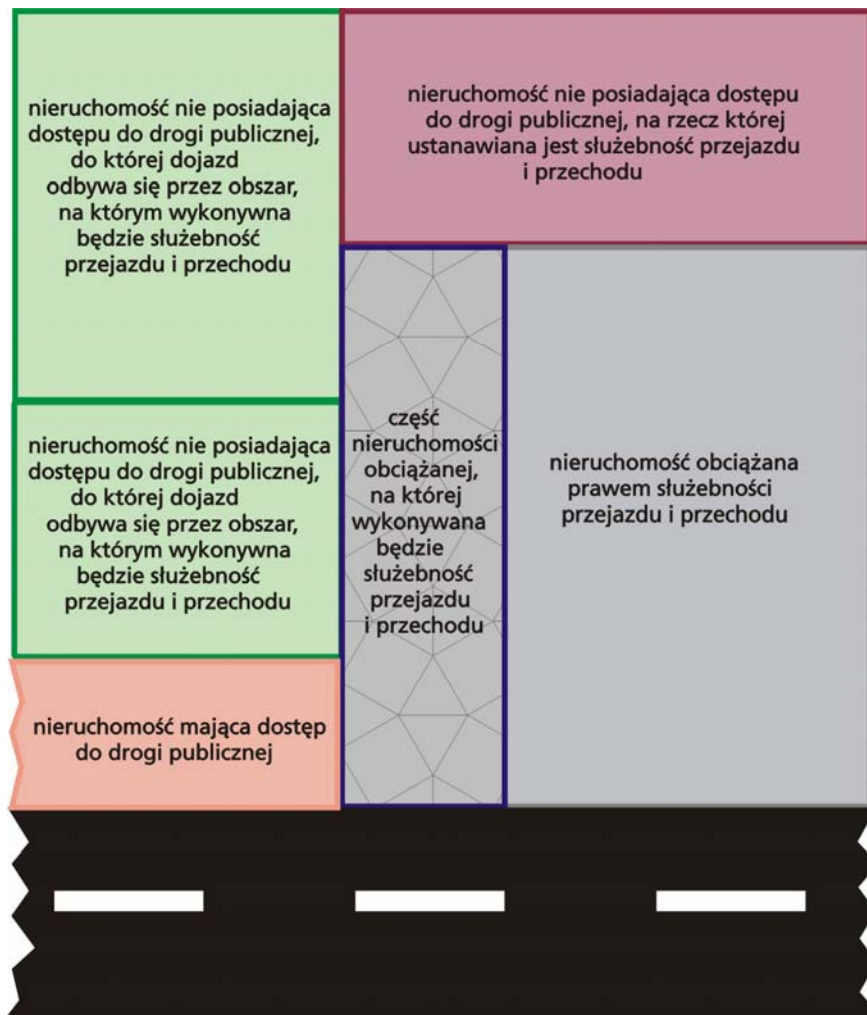
Praktyczny Przykład Określenia Wynagrodzenia z Tytułu Ustanowienia Prawa Służebności Przejazdu i Przechodu

W celu lepszego zobrazowania przedstawianego zagadnienia warto zamieścić tu prosty przykład potrzeby ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu. Załóżmy, że przykładowa służebność ma być prawem nieograniczonym w czasie. Przejazd wykonywany ma być na oznaczonej części nieruchomości obciążonej w ten sposób, iż nie będzie powodował znacznych utrudnień i nie będzie negatywnie wpływał na jej pozostały obszar.

Gdy prawo służebności przejazdu i przechodu nie powoduje szkód na nieruchomości obciążonej np. konieczność wycięcia drzew, zburzenia budynków, a polega jedynie na wykorzystaniu jej części gruntu jako drogi dojazdowej do innej nieruchomości, określenie wysokości wynagrodzenia będzie mogło być oparte na wartości rynkowej części gruntu służącej do wykonywania przejazdu. Przy określaniu wartości rynkowej gruntu należy uwzględnić wszystkie czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości obciążonej takie jak rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz inne dostępne dane.

W analizowanym przypadku określenie wartości rynkowej części gruntu przeznaczonego na urządzenie drogi dojazdowej do nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej nie przysparza wielu trudności.

Kolejnym krokiem, który należy podjąć jest rozważanie czy zaistniały inne istotne okoliczności mające wpływ na wysokość wynagrodzenia. Między innymi należy uwzględnić fakt, że teren, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa stanowi również drogę dojazdową do innych nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej oraz właściciel nieruchomości obciążonej będzie również korzystał z tej drogi. Wysokość wynagrodzenia powinna odzwierciedlać stopień w jakim właściciel nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej korzysta z obszaru, na którym wykonywana jest służebność w porównaniu ze stopniem korzystania z tego terenu również przez innych właścicieli nieruchomości. Poniżej zamieszczono trzy przypadki obrazujące zróżnicowanie czynników mogących mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu.



Przypadek 1

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- porównywalną wielkość,
- taki sam rodzaju i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu może być uzależniona jedynie od ilości nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność.

Przypadek 2

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- różny rodzaj i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu należy wyłonić odpowiednie kryterium oceny intensywności korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej, np. ilość przejeżdżających samochodów, ilość mieszkań znajdujących się w budynkach wzniesionych na nieruchomościach, wielkość

powierzchni zabudowy budynków wzniesionych na nieruchomościach. Kryterium to powinno pozwalać na prawidłowe oszacowanie stopnia korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej.

Przypadek 3

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- brak możliwości oszacowania rodzaju i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu najodpowiedniejszym kryterium porównawczym jest wielkość powierzchni nieruchomości/działek ewidencyjnych do których dojazd odbywa się przez grunt, na którym wykonywana jest służebność. Odzwierciedla ona w tym przypadku najlepiej intensywność i potencjał korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości nie posiadających dostępu do drogi publicznej.

Właściciel nieruchomości obciążonej korzysta z obszaru, na którym wykonywana jest służebność

Warto tu zaznaczyć, że jeśli istnieją przesłanki wskazujące na to, że właściciel nieruchomości obciążonej korzysta i będzie korzystał z obszaru, na którym wykonywana jest służebność w podobnym stopniu do właścicieli nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej powinno to zostać uwzględnione przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Podsumowanie

Przedstawione powyżej rozważania w zakresie praktycznych możliwości określania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu wynikają z rzeczywistych sytuacji z jakimi spotykają się właściciele nieruchomości w naszym kraju. Przytoczony przykład prawa służebności przejazdu i przechodu stanowi wąskie studium przypadków, które w praktyce jest znacznie obszerniejsze. Prawidłowe uwzględnienie wszystkich aspektów mających wpływ na oszacowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności praktycznie wymaga w każdym przypadku indywidualnego podejścia do analizowanej sytuacji.