

Krzysztof Gradkowski
Warszawa

Uwagi o wartości praw roszczeń windykacyjnych do nieruchomości

- KONSPEKT WYKŁADU 2012 STUDIUM PODYPL. *-*

Prawa do roszczeń windykacyjnych do nieruchomości są w istocie prawami rzeczowymi, zatem prawami pokrewnymi prawu własności bądź samym prawem własności. Regulacje art. 222 §1 k.c. przewidują, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powstają roszczenie właściciela o oddanie rzeczy. Legitymację czynną ma właściciel oraz współwłaściciel. Legitymowanym biernie (pozwanym) jest każdy, który faktycznie włada rzeczą, czyli może być to posiadacz, który faktycznie włada rzeczą dla siebie, dzierżyciel (włada dla kogo innego). To roszczenie nie ulega przedawnieniu jeśli dotyczy nieruchomości. W celu zaspokojenia roszczenia windykacyjnego powinno nastąpić wydanie rzeczy w naturze, a nie jej wartości. Roszczenie windykacyjne wymaga przeprowadzenia dowodu własności. W przypadku nieruchomości mających urzędzoną księgę wieczystą istnieje domniemanie prawne prawa własności właściciela.

W wielu przypadkach sytuacje takie powstają jako następstwo stanu prawnego działania dekretu warszawskiego z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). W praktyce życia gospodarczego, często dochodzi do zbycia praw do roszczeń windykacyjnych do danej nieruchomości przez jej domniemanych właścicieli lub ich następców prawnych na rzecz osób trzecich. Wówczas powstaje konieczność choćby zgrubnego oszacowania możliwych wartości rynkowych – cen praw do roszczeń windykacyjnych nieruchomości. Określenie wartości rzeczowych praw do roszczeń windykacyjnych nieruchomości wiąże się również ze wskazaniem właściwej metody określania tej wraz ze wskazaniem sposobu wartościowania. Ustalenia poziomu podstawy opłat sądowych powstałych przy rozpoznaniu wniosków do roszczeń windykacyjnych jest kolejnym powodem podjęcia próby określenia wartości tych praw.

Za podstawowe kryteria do sformułowania założeń sposobu wartościowania i określenia samej wartości tych praw, przyjęto zakres wyznaczany w kontekście określeń i definicji zawartych w *ustawach; o gospodarce nieruchomościami, prawo budowlane oraz zagospodarowanie przestrzenne*, dokonując analizy i porównań regulacji oraz wymagań techniczno-formalnych. *Przyjęto podstawowe założenie wynikające z powyższych aktów, że wartość praw roszczeniowych jest pochodną bieżącej i potencjalnie przyszłej wartości danej nieruchomości, która może być nieruchomością gruntową lub nieruchomością gruntową zabudowaną obiektami naniesień stanowiącymi jej części składowe.*

Potencjalną wartość rzeczowych praw do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warszawie, można stosunkowo łatwo oszacować na podstawie bezpośredniego wglądu do systemu rejestracji cen nieruchomości Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy w Warszawie, przyjmując za podstawę rozpiętość cen działek gruntowych użytkowanych wieczysto, w zadanej strefie geograficznego oddalenia. Podobnie też można oznaczyć przeciętną cenę nieruchomości gruntowych zabudowanych oddanych w wieczyste użytkowanie.

W kolejnym kroku należy dokonać odliczeń bonifikat deprecjacji wartości nieruchomości gruntowej dla określenia wartości rzeczowych praw windykacyjnych. Deprecjacja aktualnej wartości rynkowej danej działki gruntowej, która jest przedmiotem roszczeń windykacyjnych wynika z okoliczności jej aktualnego stanu zagospodarowania i usytuowania formalnego. Zakresu bonifikacji ujemnej dla najczęściej występujących cech dokonuje się na podstawie rozpoznania przypadków analogicznych. Z dotychczasowej praktyki wynika, że za wartość praw rzeczowych do nieruchomości gruntowej niezabudowanej można przyjmować następujące redukcje;

- **33%** - gdy przedmiotem określenia wartości jest działka gruntu niezabudowanego, której dyspozycyjność inwestycyjna została znacznie ograniczona poprzez istniejącą zabudowę budynkami, budowlami i ich częściami.
- **25%** - gdy istnieje terminowa umowa dzierżawy lub wieczystego użytkowania z oznaczonym okresem użytkowania.
- **10%** - gdy dana działka występuje jako część składowa większego zespołu obecnie ewidencjonowanych działek, oraz nastąpiła zmiana systemu ewidencji.

W odniesieniu do powstałych roszczeń windykacyjnych następców prawnych byłych właścicieli, wartość samych praw roszczeń windykacyjnych do nieruchomości, przy nie znanych warunkach, czasie trwania oraz wyniku postępowania procesowego są jeszcze redukowane o dalsze **66%**, w stosunku do rzeczowych praw własności do nieruchomości.

Uogólniając można zauważyć, że;

1. Określenia i kwalifikacji wartościowej wynikającej z charakterystyk nieruchomości jako przedmiotu rzeczy roszczeń i praw do windykacji dokonuje się na podstawie ekstensywnej, deprecjonującej bonifikacji (ujemnej) wartości danej nieruchomości
2. Oszacowana wartość praw roszczeń windykacyjnych do nieruchomości można przyjąć jako tym bardziej miarodajną im ściślejsze i dokładniejsze są przeszłe i obecne charakterystyki techniczno-użytkowe danej nieruchomości.

W skrajnym przypadku występowania wszystkich wymienionych cech deprecjacji, wartość praw roszczeń windykacyjnych do nieruchomości, wynosi **ok. 15% wartości nier. gruntowej.**