

CHARAKTER SKŁADNIKÓW ROŚLINNYCH NA NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZyste W ŚWIEtle WĄTPLIWOŚCI DOTYCZĄCYCH ICH WYCENY PRZY WYWŁASZCZENIU

Tomasz Brzezicki, Andrzej Lesiński, Konrad Zacharzewski

1. Zasada *superficies solo cedit*

Dość prosty na pierwszy rzut oka problem charakteru prawnego rosnących drzew i innych roślin (lub ogólnie składników roślinnych znajdujących się na nieruchomości) nasuwa pewne wątpliwości w praktyce działalności rzeczoznawców majątkowych. Oszacowanie nieruchomości gruntowej wymaga uwzględnienia składników roślinnych wpływających na jej wartość. Powyższe zagadnienie nie wywołuje większych problemów w sytuacji dokonania wyceny nieruchomości stanowiącej własność, jednak w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste nie jest już tak oczywiste i może wywoływać pewne wątpliwości.

Prawna podstawa władania gruntem nie wpływa, sama przez się, na wartość gruntu, chociaż – jak wiadomo – w praktyce wartość prawa własności jest najczęściej wyższa, niż wartość prawa użytkowania wieczystego. Dodatkowo z prawem użytkowania wieczystego związany jest nie tylko obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości, lecz także konieczność ponoszenia na rzecz właściciela opłaty rocznej. Powyższe okoliczności nie mają jednak znaczenia dla głównego nurtu rozważań.

Istotne natomiast jest to, że znajdujące się na nieruchomości składniki roślinne są trwale związane z gruntem. W tym świetle ich status jest jednoznaczny. Drzewa i inne składniki roślinne stanowią części składowe nieruchomości gruntowej¹. Ta oczywista prawidłowość ma swoje potwierdzenie w brzmieniu przepisu art. 48 Kodeksu cywilnego², który jest normatywnym wyrazem zasady *superficies solo cedit* w prawie polskim. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Prezentowana prawidłowość obejmuje każdego rodzaju składniki roślinne związane z gruntem, bez względu na funkcję nieruchomości, na której zostały zasadzone albo zasiane oraz taksonomiczną klasyfikację składnika roślinnego. Zasada *superficies solo cedit* jest aktualna w takim samym zakresie dla założeń parkowych, lasów, sadów, drzew owocowych, plantacji warzyw, szkółek roślin ozdobnych, nie wyłączając klombów obsadzonych kompozycjami kwiatowymi oraz trawników.

Natomiast wszystkie wyjątki od przedstawionej zasady muszą wynikać z przepisów ustawy i nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający³. W odniesieniu do drzew i roślin Kodeks cywilny przewiduje jeden wyjątek zawarty w przepisie art. 279 § 1 k.c. Mianowicie drzewa i rośliny mogą stanowić odrębne od gruntu rzeczy w wypadku, gdy zostały zasadzone lub zasiane przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie. Drzewa te stanowią wówczas odrębny przedmiot własności i stanowią własność spółdzielni.

Z praktycznego punktu widzenia istotne znaczenie przy ocenie charakteru prawnego składników roślinnych związanych z nieruchomością odgrywają przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych⁴. Rodzinne ogrody działkowe zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz Polskiego Związku Działkowców (art. 9 u.r.o.dz.). Polski Związek Działkowców ustanawia w drodze uchwały na rzecz swojego członka bezpłatne i bezterminowe prawo używania działki i pobierania z niej pożytków (użytkowanie działki; art. 14 ust. 1 u.r.o.dz.). Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych użytkownika działki, stanowią jego własność (art. 15 ust. 2 u.r.o.dz.). Zaprezentowana regulacja decyduje o przyznaniu tytułu prawnego do składników roślinnych osobie, która użytkuje działkę, bez względu na to, kto jest właścicielem gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, czy PZD) i jaki status prawny przysługuje PZD (właściciel gruntu albo użytkownik wieczysty). Działkowiec jest więc za każdym razem właścicielem składników roślinnych znajdujących się na działce, jeżeli sfinansował ich zasadzenie albo zasianie.

2. Podmiot uprawniony do uzyskania odszkodowania

Sygnalizowane wątpliwości dotyczące charakteru prawnego składników roślinnych na nieruchomości wiążą się z wylaniającym się w praktyce pytaniem o to, kto jest uprawniony do uzyskania za nie odszkodowania w przypadku obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wieczystego? Pytanie o podmiot uprawniony do uzyskania odszkodowania za składniki roślinne znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste pojawia się w praktyce na przykład

w związku z przygotowaniem i realizacją inwestycji w zakresie dróg publicznych, na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁵. Zgodnie z przepisem art. 12 ust. 4f powyższej ustawy odszkodowanie za nieruchomości przeznaczoną pod drogę publiczną, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

W tego typu sytuacjach (wywłaszczenie pod budowę drogi) chodzi o zrekompensovanie różnicy wartości gruntu ze składnikami roślinnymi w porównaniu z gruntem bez nasadzeń. Tak postawiony problem nie pojawia się w przypadku budynków i innych urządzeń wzniesionych przez użytkownika wieczystego, ponieważ w świetle art. 235 § 1 k.c. budynki i urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego⁶, a także w przypadku oddania do użytkowania gruntu rolniczej spółdzielni produkcyjnej. To samo dotyczy budynków i urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Przepis art. 235 k.c. nie wspomina natomiast o składnikach roślinnych znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (bez względu na moment zasadzenia albo zasiańcia oraz osobę, która tego dokonała). W takiej sytuacji nie istnieje podstawa prawna, która pozwalałaby na uznanie, że dokonane nasadzenia stanowią własność użytkownika wieczystego, co umożliwiłoby przyznanie mu odszkodowania nie tylko za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego (co nie wywołuje wątpliwości), lecz także za dokonane nasadzenia.

3. Sytuacja użytkownika wieczystego

Powstaje więc pytanie, czy w wyniku dokonanego wywłaszczenia użytkownik wieczysty doznaje uszczerbku polegającego na tym, iż nie przysługuje mu rekompensata za dokonane nasadzenia (jeżeli to on ich dokonał)? Na powyższe pytanie należy odpowiedzieć negatywnie, bowiem w tym stanie rzeczy użytkownik wieczysty może żądać od właściciela gruntu wynagrodzenia za budynki i urządzenia pozostawione na gruncie po wygaśnięciu użytkowania wieczystego (art. 239 § 2 pkt 4 k.c.). Natomiast kwestia roślinności bezpośrednio unormowana nie została.

Potencjalnie w rachubę wchodzi jedynie trzy rozwiązania alternatywne – do uzyskania odszkodowania uprawniony jest 1) tylko właściciel albo 2) tylko użytkownik wieczysty, albo 3) po części właściciel oraz użytkownik wieczysty (abstrahując od wysokości udziału w świadczeniu odszkodowawczym).

Zasada *superficies solo cedit* dostarcza podstawowych i jednoznacznych wskazówek przy odpowiedzi na postawione pytanie. Drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiańcia stanowią części składowe gruntu, podobnie jak budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane⁷. Ta reguła wyznacza podmiotowy zakres stosunku odszkodowawczego

w związku z wygaśnięciem stosunku użytkowania wieczystego, np. w trybie wspomnianej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Użytkownik wieczysty nie może liczyć na świadczenie odszkodowawcze z tytułu nasadzeń od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, która na była własność nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w trybie art. 12 ustawy drogowej. Nie może, ponieważ zasada *superficies solo cedit* wiąże prawny status składników roślinnych nieruchomości z osobą właściciela nieruchomości, a jak wiadomo – użytkownik wieczysty właścicielem nie jest.

Pośrednie potwierdzenie powyższego poglądu znajduje także uzasadnienie w art. 12 ust. 4 ustawy drogowej, który stanowi o odszkodowaniu dla właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osób, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W sytuacji obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wieczystego należy wydać decyzje orzekające o odszkodowaniu, w których zostanie odrębnie ustalona wartość prawa użytkowania wieczystego i odrębnie wartość prawa własności nieruchomości. Powyższa sytuacja nie jest stricte teoretyczna. Przykładowo wystąpi ona w przypadku, gdy inwestycja drogowa jest realizowana na szczeblu województwa lub powiatu na gruntach stanowiących własność gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. W zaistniałej sytuacji inny zakres i wartość posiada prawo użytkownika wieczystego, niż prawo własności przypadające jednostce samorządu terytorialnego.

Nie ma wątpliwości, że oddzielne odszkodowanie przysługuje podmiotowi pozbawionemu ograniczonego prawa rzeczowego, o czym wprost stanowi art. 18 ust. 1d ustawy drogowej, zgodnie z którym kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały. Oczywiście jest także, że takie odszkodowanie przysługuje także użytkownikowi wieczystemu i właścicielowi nieruchomości.

4. Roszczenia o zwrot nakładów

Odnośnie omawianego problemu należy stwierdzić, że wartość rosnących drzew wpływa na wartość prawa własności, a nie na wartość prawa użytkowania wieczystego, bez względu na to, czy składniki roślinne, np. drzewa, wyrosły na gruncie nakładem właściciela, czy też użytkownika wieczystego (kto zasadził i pielęgnował). Do ewentualnego uzyskania odszkodowania za składniki roślinne uprawniony jest wyłącznie właściciel, gdyż nie istnieją przepisy pozwalające przyznać odszkodowanie za składniki roślinne bezpośrednio użytkownikowi wieczystemu. Użytkownik wieczysty ma jedynie roszczenie w stosunku do właściciela o zwrot nakładów związanych z zasadzeniem lub zasiańciem składników roślinnych oraz ich pielęgnacją (nakład na cudzy grunt) – ale jedynie wówczas, gdy takie nakłady poniósł. Roszczenie służy przeciwko właścicielowi, a nie osobie trzeciej, która „przejmuje” nieruchomość gruntową w trybie wywłaszczeniowym.

Zakres roszczeń o zwrot nakładów zależy od przeznaczenia nieruchomości gruntowej, określonego w umowie o ustanowienie użytkownika wieczystego. Pytanie o zakres roszczeń użytkownika wieczystego względem właściciela można w ogóle postawić tylko wówczas, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste można w ogóle poczynić nakład w postaci nasadzenia. Jeżeli umowa o ustanowienie użytkownika wieczystego obejmuje nieruchomość gruntową w środowisku wysoce zurbanizowanym, to kwestia zupełnie traci praktyczne znaczenie. Przeciwnie zaś w przypadku nieruchomości o innym charakterze, zmierzając aż do drugiej skrajności – nieruchomości przeznaczonej do produkcji rolnej. W tym przypadku kwestia roszczenia o zwrot nakładów „nasadzeniowych” jest naturalnie związana z przedmiotem użytkowania wieczystego.

Natomiast w przypadkach pośrednich (np. nieruchomość z pasem drogowym) podstawowe rodzaje nakładów mogą być związane z utrzymaniem roślinności w wymaganym stanie (obowiązek pielęgnacji bieżącej) albo jej unicestwieniem (wycinka). W tym drugim przypadku mamy do czynienia z oddzieleniem przez użytkownika wieczystego części składowej nieruchomości gruntowej, która do niego nie należy. W ten sposób część składowa uzyskuje status samodzielnej rzeczy i przybiera postać pożytku naturalnego⁸. Pożytek przypada temu, kto go pobrał na podstawie stosunku prawnego. Uprawnionym do pobrania pożytku będzie w tym przypadku użytkownik wieczysty (art. 55 § 1 k.c.), który również może liczyć na zwrot nakładów poczynionych na uzyskanie pożytków (art. 55 § 2 k.c.).

Należy zauważyć, że nie tylko przepisy Kodeksu cywilnego stwarzają ograniczenia dopuszczalności przyznania odszkodowania, lecz dotyczy to także ustawy o gospodarce nieruchomościami⁹. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy drogowej do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Oznacza to, że składniki roślinne gruntu od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią część prawa własności, nie zaś użytkowania wieczystego, o czym wspomniano powyżej, gdyż norma zawarta w art. 31 u.g.n. nie odnosi się do tych składników nieruchomości. Wobec powyższego znajdują tutaj zastosowanie ogólne przepisy związane z gruntem i jego częściami składowymi wynikające z art. 48 k.c.

5. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego

Przepis art. 12 ust. 5 ustawy drogowej odsyła tylko do odpowiedniego stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustalania wysokości i wypłacenia odszkodowania. Wobec powyższego należy stwierdzić, że odpowiednie zastosowanie w zakresie odesłania znajdują przepisy art. 128–135 dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, a także 149–159 u.g.n. związane z wyceną nie-

ruchomości oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁰ w szczególności § 36.

Na szczególną uwagę ze względu na omawianą kwestię zasługuje przepis § 29 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Powyższy przepis, co do zasady, nakazuje przyjęcie cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Nie wspomina natomiast o konieczności powiększenia prawa użytkowania wieczystego o składniki roślinne nieruchomości, które są związane bezpośrednio z prawem własności. Nie można więc z powyższego przepisu wywodzić, że dokonując wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego należy brać pod uwagę znajdujące się na niej nasadzenia roślinne, gdyż nie są częścią tego prawa natomiast stanowią integralną część prawa własności. Przyjmując, iż wyceniając prawo użytkowania wieczystego powinno się uwzględnić składniki roślinne nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wkraczałby w stosunki pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem, co oznaczałoby, że na etapie wyceny nieruchomości rozstrzygałby o ich sytuacji prawnej, do czego nie jest uprawniony. Należy bowiem zauważyć, że powiększając wartość prawa użytkowania wieczystego zmieniałby wartość prawa własności nieruchomości, zaś takiego uprawnienia nie przewidują przepisy prawa.

Ważnym zagadnieniem występującym w praktyce jest rodzaj określanej wartości. Często zdarza się, że na przejmowanych z mocy prawa częściach nieruchomości znajdują się składniki roślinne, których wartość jest bliska wartości gruntu lub ją przekracza, a na lokalnym lub regionalnym rynku brak jest nieruchomości podobnych (art. 4 pkt 16 u.g.n.). Wówczas rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest określić wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny zgodnie z art. 135 ust. 2 u.g.n., który nakazuje odrębnie określenie wartości gruntu i oddzielnie wartości części składowych.

Przyjmując hipotetycznie, że istnieje prawna możliwość dokonania wyceny prawa użytkowania wieczystego wraz ze składnikami roślinnymi znajdującymi się na nieruchomości do kontrowersyjnych wniosków dochodzi się przy stosowaniu § 29 ust. 3 rozporządzenia. Zgodnie z powyższym przepisem, jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_{\text{pr UW}} = W_k \cdot W_{\text{pr własn}}$$

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{t}$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący,

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Przyjmując powyższą podstawę do wyceny prawa użytkowania wieczystego należy podkreślić, że użytkownik wieczysty nie uzyskałby pełnego odszkodowania za składniki roślinne znajdujące się na nieruchomości. Wynika to z faktu, iż prawo użytkowania wieczystego przy zastosowaniu przedstawionego wzoru zawsze jest niższe od wartości prawa własności. Prowadzi to do podziału odszkodowania za składniki roślinne między właściciela i użytkownika wieczystego w zależności od stawki procentowej opłaty rocznej, okresu na jaki ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego, liczby lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego, liczby lat na które ustanowiono użytkowanie wieczyste a także przeciętnej stopy kapitalizacji. Szczególnie ma to odniesienie do dwóch parametrów – stawki procentowej opłaty rocznej jak i stopy kapitalizacji która zawiera się w przedziale 0,09–0,12.

Odrębnie należy rozpatrywać uwarunkowania wynikające z § 29 ust. 2 rozporządzenia. Teoretycznie mogą zachodzić dwa przypadki. Po pierwsze, gdy relacja między prawem własności i prawem użytkowania wieczystego na innych porównywalnych rynkach nieruchomości będzie większa od 1, wówczas przyjmując za podstawę wartość nieruchomości grunтовой jako przedmiotu prawa własności, nastąpi podział odszkodowania za składniki roślinne między właściciela i użytkownika wieczystego w relacji odnoszącej się do cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych i pozbawionych składników roślinnych (w celu zapewnienia podobieństwa o którym mowa w art. 4 pkt 16 u.g.n.). Natomiast w przypadku, gdy relacja będzie mniejsza 1, nastąpi wzrost wartości składników roślinnych bez żadnego uzasadnienia z jednoczesnym przesunięciem ich wartości na rzecz właściciela.

Abstrahując więc od kwestii, czy użytkownikowi wieczystemu w ogóle przysługiwałoby odszkodowanie za składniki roślinne, gdyż jest to ukształtowane nie tylko przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, lecz także wynika z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, to trudno jest znaleźć uzasadnienie dla czego w przypadku wyłączenia nieruchomości nie miałyby ono przysługiwać w pełnej wysokości.

Uzasadnienie powyższego przepisu wynika z przepisu art. 21 ust. 2 Konstytucji RP¹¹, zgodnie z którym wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane

za słusznym odszkodowaniem. W literaturze podnosi się, że słuszne odszkodowanie zawiera element „ekwiwalentności w stosunku do poniesionego uszczerbku jak również adekwatny do okoliczności sposób ustalenia i zapłaty odszkodowania”¹². Z powyższym uregulowaniem koresponduje także tzw. zasada „korzyści” wynikająca z przepisu art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n.¹³ w myśl, której ustawodawca nakazuje dla celów odszkodowania określić wartość nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości lub dla alternatywnego sposobu użytkowania jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości. Z powyższego można wywieść, iż wolą ustawodawcy jest zapewnienie podmiotowi wyłączanemu najwyższej możliwej wysokości odszkodowania. Powyższe również powinno odnosić się do wysokości odszkodowania za składniki roślinne nieruchomości. Natomiast przyjęcie możliwości zastosowania norm regulujących wycenę prawa użytkowania wieczystego również do składników roślinnych nieruchomości doprowadziłoby do obowiązku wypłacenia odszkodowania nie w pełnej wysokości, lecz w ułamkowej części. Powyższa możliwość nie znajduje ani normatywnego, ani aksjologicznego uzasadnienia.

Poruszany problem odszkodowania za składniki roślinne zarówno w orzecznictwie jak i literaturze nie znajduje szerszego opisu.

Jedyna pozycja książkowa opisująca ten problem to „Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne” Zygmunta Truskiewicza. Problem statusu prawnego części składowych gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste został opisany w rozdziale V pkt. 5 – Status prawny drzew i roślin na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Autor wskazuje, że wobec braku przepisu szczególnego, do rozliczeń związanych z ich zasadzeniem czy zasianiem przez osobę trzecią zobowiązany jest użytkownik wieczysty, mimo iż drzewa i rośliny stają się częścią składową gruntu, a w konsekwencji własnością Skarbu Państwa (SP) lub jednostki samorządu terytorialnego (j.s.t.). Jeżeli drzewa i rośliny zostały zasadzone lub zasiane przez osobę trzecią przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, wówczas roszczenie o zwrot nakładów przysuguje osobie trzeciej wobec SP, a nie wobec użytkownika wieczystego. Drzewa i rośliny znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie mogą być odłączone przez SP (obecnie i j.s.t.), nawet jeśli zostały zasadzone czy zasiane przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, chyba że co innego wynika z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Drzewa i rośliny mogą być natomiast odłączane przez użytkownika wieczystego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W takim wypadku stanowią one pożytki gruntu. Użytkownikowi wieczystemu nie przysuguje wynagrodzenie za drzewa i rośliny zasadzone i zasiane w okresie trwania użytkowania wieczystego, istniejąca na gruncie w chwili ustania użytkowania wieczystego¹⁴.

Odmienne stanowisko prezentuje Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, który w uzasadnieniu

wydanej decyzji wskazuje, że: „rzeczoznawca majątkowy wyliczając w analizowanym opracowaniu wartość prawa użytkowania wieczystego, zgodnie ze wzorem zawartym w § 29 ust. 3 ww. rozporządzenia posłużyła się kwotą odzwierciedlającą wyłącznie wartość prawa własności gruntu, bez uwzględnienia wartości nasadzeń roślinnych stanowiących części składowe nieruchomości. Dostrzec trzeba, że przepis §29 ust. 3 rozporządzenia wyraźnie wskazuje, że podstawą wyliczenia na jego podstawie wartości prawa użytkowania wieczystego jest wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności. W niniejszym stanie faktycznym, jest bezsporne, że prawo własności tej nieruchomości obejmowało, oprócz wartości gruntu, także wartość nasadzeń.”¹⁵

Zgodzić się należy z ostatnim zdaniem wydanego rozstrzygnięcia, zgodnie z którym prawo własności gruntu obejmuje także wartość nasadzeń. Jednak niedopuszczalnym jest odniesienie prezentowanej zasady do prawa użytkowania wieczystego, gdyż nasadzenie (poza wspomnianymi wyjątkami) nie stanowią jego części. Wyrażone stanowisko wydaje się niedopuszczalnym uproszczeniem, które nie znajduje podstaw normatywnych.

6. Podsumowanie

Przedstawione rozważania prowadzą do konkluzji, iż częścią prawa użytkowania wieczystego nie są drzewa i inne rośliny, gdyż stanowią one część składową gruntu i są związane z prawem własności nieruchomości. Wyraźnego podkreślenia wymaga, że nie istnieją przepisy szczególne, poza wspomnianymi przepisami dotyczącymi rolniczych spółdzielni produkcyjnych, które wiązałyby składniki roślinne z prawem użytkowania wieczystego. Nie jest więc dopuszczalne dokonanie wykładni rozszerzającej zakresu prawa użytkowania wieczystego z uwagi na to, iż jest to prawo o węższym zakresie niż prawo własności, które ma charakter podstawowy, konstytucyjnie chroniony.

Rozważania natury ogólnej nie znajdują także uzasadnienia w przepisach szczególnych dotyczących wyceny nieruchomości. Obowiązujące przepisy nie stanowią bowiem podstawy do dokonania wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu z istniejącymi na tym gruncie składnikami roślinnymi. Należy więc stwierdzić, że do ewentualnego uzyskania odszkodowania za składniki roślinne uprawniony jest wyłącznie właściciel, a nie użytkownik wieczysty, zaś wzajemne relacje pomiędzy tymi podmiotami powinny być rozstrzygane w odrębnym postępowaniu (o ewentualny zwrot nakładów), nie zaś na etapie określania przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości, jako podstawy do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego.

Przypisy

1. Zob. np. W. J. Katner [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1* (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1191 i nast.; E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1* (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 266 i nast.; S. Rudnicki [w:]

Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 225 i nast.

2. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej jako k. c.
3. L. Morawski, *Wykładnia w orzecznictwie sądów. Komentarz*, Toruń 2002, s. 253, L. Morawski, *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2006, s. 179.
4. *Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych* (Dz. U. Nr 169, poz. 1419 ze zm.) dalej u.r.o.dz.
5. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.), dalej jako ustawa drogowa.
6. Zob. np. T. A. Filipiak [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz, tom II Własność i inne prawa rzeczowe* (red. A. Kidyba), Warszawa 2009, s. 145 i nast.; K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1* (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 734 i nast.
7. Zob. np. W. J. Katner [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1*, (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1191 i nast.; E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1* (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 266 i nast.; S. Rudnicki [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna* (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 225 i nast.
8. Zob. np. W. J. Katner [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1* (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1198; E. Skowrońska-Bocian [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1* (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 275 i nast.; S. Rudnicki [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna* (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 240 i nast.
9. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), dalej u.g.n.
10. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207 poz. 2019 ze zm.) dalej rozporządzenie.
11. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r.* Dz. U. Nr 78, poz. 483 sprost. Dz. U. z 2001 r. Nr 28, poz. 319 ze zm.
12. M. Szalewska, *Wywłaszczenie nieruchomości*, Toruń 2005, s. 257.
13. Z. Małecki, *Stosowanie § 36 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości jako przepisu wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, *Materiały szkoleniowe*, Warszawa 2012, s. 6.
14. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*. Kantor Wydawniczy Zakamycze 2006, str. 248–249.
15. *Decyzja Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 23-04-2012 znak BOI-9a-781-O-614/11*.

Dr Tomasz Brzezicki jest adiunktem w Katedrze Prawa Administracyjnego Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, **Andrzej Lesiński** jest rzeczoznawcą majątkowym, **Dr Konrad Zacharzewski** jest adiunktem w Katedrze Prawa Cywilnego i Bankowego UMK w Toruniu.